

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Dorshout 22 te Veghel

Ruimtelijke motivering – WOP

movares smart urban engineering

colofon

projectnaam
Dorshout 22 te Veghel

datum
23 september 2025

projectnummer
P06579

opdrachtgever
Particulier

Movares | BRO Adviseurs B.V.
projectleider
JRi

projectteam
DSt

bron kaft
BRO

review
JRi

Willemsplein 2
5211 AK ’s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
Info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering

Inhoudsopgave

1 Aanleiding en doel 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Projectgebied 7
1.3 Juridisch-planologisch kader 7
1.4 Toelichting procedurele insteek 8
1.5 Leeswijzer 10

2 Beschrijving bestaande situatie 11

3 Voorgenomen ontwikkeling 14

4 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving 18
4.1 Verhouding tot Rijksbeleid 18
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie 18
4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 18
4.2 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking 19
4.3 Verhouding tot provinciaal beleid 20
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 20
4.3.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant 20
4.3.3 Bevolkings- en woonbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023 25
4.4 Verhouding tot gemeentelijk beleid 26
4.4.1 Woonvisie Meierijstad 2018 26
4.4.2 Woonzorgvisie 2024 26
4.4.3 Welstandsnota Meierijstad 2018 27
4.4.4 Structuurvisie Veghel 2030 28
4.4.5 Kansen voor kwaliteit 30
4.4.6 Handreiking kwaliteitsverbetering – Kwaliteitskader Meierijstad 33

5 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving 35
5.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.) 35
5.1.1 Toetsingskader 35
5.1.2 Onderzoek 35
5.1.3 Conclusie 35
5.2 Bodem 35
5.2.1 Toetsingskader 35
5.2.2 Onderzoek 36
5.2.3 Conclusie 37
5.3 Cultuurhistorie 37
5.3.1 Toetsingskader 37
5.3.2 Onderzoek 37
5.3.3 Conclusie 38
5.4 Archeologie 38
5.4.1 Toetsingskader 38
5.4.2 Onderzoek 38
5.4.3 Conclusie 40
5.5 Activiteiten en milieuzonering 40
5.5.1 Toetsingskader 40
5.5.2 Onderzoek 41
5.5.3 Conclusie 42
5.6 Geluid (Spoor)wegverkeer 42
5.6.1 Toetsingskader 42

5.6.2 Onderzoek 42
5.6.3 Conclusie 43
5.7 Geur 44
5.7.1 Toetsingskader 44
5.7.2 Onderzoek 45
5.7.3 Conclusie 46
5.8 Gezondheid 46
5.8.1 Toetsingskader 46
5.8.2 Onderzoek 47
5.8.3 Conclusie 48
5.9 Duurzaamheid 48
5.9.1 Toetsingskader 48
5.9.2 Onderzoek 49
5.9.3 Conclusie 49
5.10 Luchtkwaliteit 49
5.10.1 Toetsingskader 49
5.10.2 Onderzoek 50
5.10.3 Conclusie 51
5.11 Natuur en landschap 51
5.11.1 Toetsingskader 51
5.11.2 Onderzoek 53
5.11.3 Conclusie 54
5.12 Omgevingsveiligheid 54
5.12.1 Toetsingskader 54
5.12.2 Onderzoek 55
5.12.3 Conclusie 56
5.13 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren 56
5.13.1 Toetsingskader 56
5.13.2 Onderzoek 57
5.13.3 Conclusie 57
5.14 Water 57
5.14.1 Toetsingskader 57
5.14.2 Onderzoek 60
5.14.3 Conclusie 61
5.15 Spuitzones 61
5.15.1 Toetsingskader 61
5.15.2 Onderzoek 61
5.15.3 Conclusie 62

6 Financiële en maatschappelijke verantwoording 63
6.1 Financieel-economische haalbaarheid 63
6.2 Procedure 63
6.3 Participatie 63

7 Belangenafweging en conclusie 64
7.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 64
7.2 Doorvertaling naar het omgevingsplan 64
7.3 Conclusie 65

Separate bijlagen
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Dossier kwaliteitsverbetering
Bijlage 3: Quickscan milieuaspecten
Bijlage 4: Bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 5: Geuronderzoek
Bijlage 6: Asbestinventarisatie

Bijlage 7: Quickscan flora en fauna
Bijlage 8: Stikstofonderzoek
Bijlage 9: Watertoets
Bijlage 10: Omgevingsdialoog
Bijlage 11: Archeologisch onderzoek
Bijlage 12: Zoneringskaart

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is recentelijk eigenaar geworden van de boerderij en de gronden ter plaatse van Dorshout 22 te Veghel. Initiatiefnemer is voornemens om de beeldbepalende boerderij te renoveren. Daarnaast zijn er voornemens om de bijbehorende varkensstallen en bijgebouwen ter plaatse van het perceel grotendeels te slopen. Tevens zijn er voornemens om op het perceel een extra woning toe te voegen, hiervoor zullen de emissierechten behorend bij de asbesthoudende stallen worden ingeleverd.

De initiatiefnemer wil graag snelheid in het proces en daarom heeft de initiatiefnemer besloten om de herontwikkeling in verschillende fasen uit te voeren. De eerste fase is een separate procedure – namelijk een buitenplanse omgevingsplanactiviteit – voor de sloop van overtollige bebouwing en gelijktijdig starten met de verbouw van de voormalige bedrijfswoning en realisatie van bijgebouwen – waarvan één bijgebouw bedoeld voor statische opslag – doorlopen. Onderhavige ruimtelijke motivering heeft betrekking op fase 2 en betreft de wijziging van het omgevingsplan voor het wijzigen van de agrarische activiteit naar wonen en het mogelijk maken van de realisatie van een nieuwe woning naast Dorshout 20. Hiermee wordt dan tevens de buitenplanse omgevingsvergunning voor de verbouw van de voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen planologisch bestendigd. Daarnaast maakt de wijziging van het omgevingsplan dus het realiseren van een extra woning naast Dorshout 20 en de daarbij behorende fysieke kwaliteitsverbeteringen van het landschap mogelijk.

In hoofdstuk 3 en in het ‘dossier kwaliteitsverbetering’ in de bijlage wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In het kader van de herontwikkeling zijn diverse omgevingsonderzoeken uitgevoerd, deze onderzoeken zijn uitgevoerd voor beide fases (1 en 2). Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar de bijlagen.



Figuur 1.1.1: Weergave plangebied (bron: Kadastrale kaart)



Figuur 1.1.2: Globale ligging plangebied (bron: PDOK)

1.2 Projectgebied

De planlocatie maakt onderdeel uit van een bebouwingslint (Dorshout) en vormt hiermee het uitloopgebied van de kern Veghel. Het lint is gelegen aan de noordwestzijde van Veghel en typeert zich door kleinschalige landschapselementen als, bomenrijen, struwelen en singels. Daarnaast is er een sterke zichtrelatie richting de Aa. Het betreffende perceel staat kadastraal bekend als Veghel, sectie L, Nummer 386. Het plangebied heeft een omvang van circa 11.700 m^2.

1.3 Juridisch-planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied is, op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld d.d. 22 oktober 2015, de bestemming “Agrarisch met waarden” opgenomen. Dit bestemmingsplan maakt, sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad. Ter plaatse van het plangebied is tevens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” opgenomen. Binnen het plangebied is een bouwvlak gelegen van circa 8.300 m^2. Daarnaast gelden er de functieaanduidingen ‘intensieve veehouderij’ en ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – 6’. Tevens is er een maatvoering opgenomen van een maximum oppervlakte van 175 m^2 voor nevenactiviteiten. Tot slot gelden de volgende gebiedsaanduidingen:

- Beekdalontwikkeling;
- Groenblauwe mantel;
- Oude akkers;
- Reconstructiewetzone – verwerkingsgebied 1;
- Vrijwaringszone – radar.

Op grond van het Bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld d.d. 22 oktober 2015, geldt ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Op grond van artikel 4.1 van het bestemmingsplan zijn de aangewezen gronden niet bestemd voor de functie wonen anders dan een bedrijfswoning. Hierdoor is het plan-voornemen strijdig met het vigerende juridisch-planologisch kader.

Op figuur 1.3.1 is een uitsnede weergegeven van het vigerende omgevingsplan.



Figuur 1.3.1: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld d.d. 22 oktober 2015

1.4 Toelichting procedurele insteek

De initiatiefnemer is voornemens het perceel aan Dorshout 22 te herontwikkelen, de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning en een vrijstaande woning aan de zijde van Dorshout 20 te realiseren. De ontwikkeling bestaat uit 2 verschillende fases en hiervoor zijn/worden twee planologische procedures doorlopen. In deze paragraaf is de procedure insteek nader toegelicht en is aangegeven welke planonderdelen in welke fase plaatsvinden en met welke procedure deze mogelijk gemaakt zijn.

Fase 1: Omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

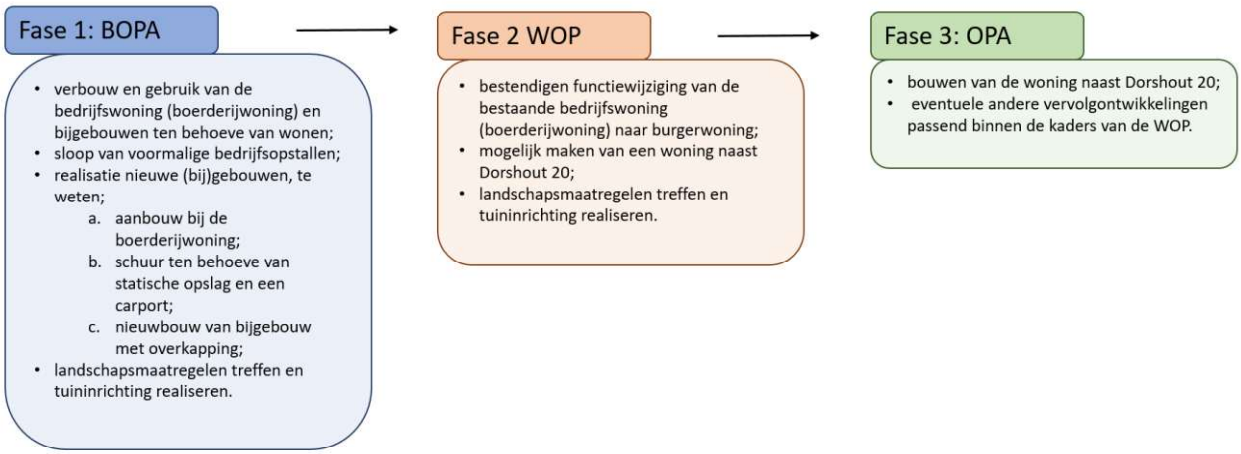
- In gebruik nemen van bedrijfswoning als burgerwoning zodat de boerderij kan worden verbouwd en kan gaan voldoen aan de woonwensen van initiatiefnemer en duurzaamheidseisen van deze tijd;
- Sloop opstallen ten dienste van en met oogmerk op het kunnen realiseren van voldoende tegenprestatie voor fase 2;
- Realisatie poolhouse met overkapping;
- Bouw van een schuur bedoeld voor statische opslag;
- Landschappelijk inpassen van het woonerf.

Fase 2: Wijziging omgevingsplan (WOP) als onderdeel van de gemeentelijke veegronde

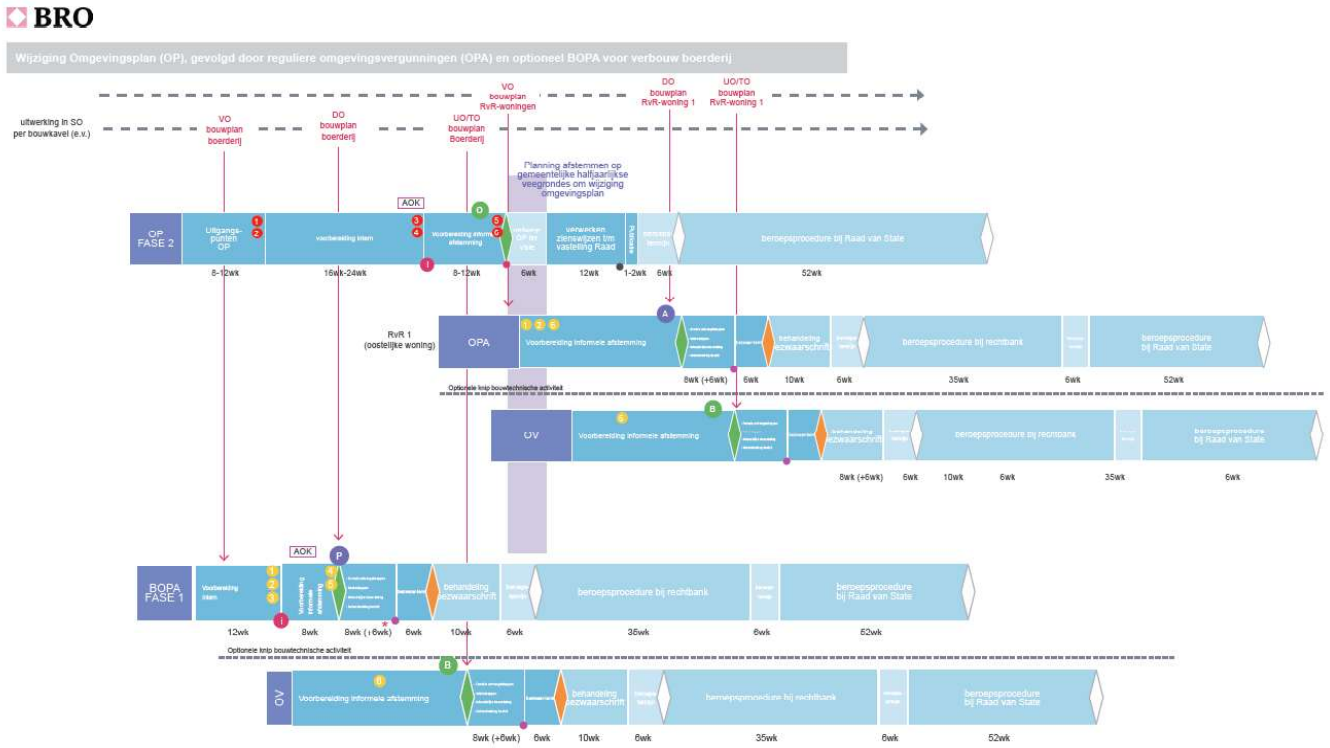
- Aanplanten landschapselementen en inrichten landschapszone aan de noordzijde van het perceel, inzetbaar als onderdeel van de tegenprestatie voor de realisatie van de vrijstaande woning aan de zijde van Dorshout 20;
- Wijziging van de agrarische functie naar een woonfunctie en daarmee het bestendigen van de in fase 1 vergunde planonderdelen, functies en activiteiten;
- Realiseren van 1 vrijstaande woning aan de oostzijde van het plangebied, geclusterd met de woning Dorshout 20.

Mogelijk wordt er in de toekomst, na fase 2, in de schuur bij Dorshout 22 waar nu statische opslag is voorzien een 2e woning gerealiseerd. De plannen hiervoor zijn nog niet concreet en ook is nog niet duidelijk of deze woning een zelfstandig karakter krijgt of dat deze wordt gebruikt als mantel(zorg)woning. Later kan hiervoor middels een separate procedure gevolg aan worden gegeven.

Op de onderstaande figuren is een schematisch overzicht weergegeven van de procedure en planonderdelen per fase.



Figuur 1.4.1 Overzicht procedure stappen en planonderdelen met fase



Figuur 1.4.2 Procedure planvoornemen (indicatief)

1.5 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding, een aanduiding van het projectgebied en het vigerende juridisch-planologische kader. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie opgenomen, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde ontwikkeling wordt beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 getoetst aan het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 gaat in op de diverse relevante (milieu)aspecten in de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke verantwoording. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een belangenafweging gemaakt en conclusie gegeven. Ook is in dit hoofdstuk een overzicht gegeven van de doorvertaling van het plan naar het omgevingsplan.

2 Beschrijving bestaande situatie

Het projectgebied waarop de omgevingsvergunningaanvraag en de voorliggende ruimtelijke motivering van toepassing zijn, betreft een aantal percelen gelegen in het buitengebied van Veghel. Het projectgebied is gelegen aan de Dorshout 22 en staat kadastraal bekent als gemeente Veghel, sectie L, perceel 386 met een totaaloppervlakte van circa 11.700 m^2. De figuren 2.1, 2.2 en 2.3 geven een globale weergave van het projectgebied. In het kader van het landschappelijke inpassingsplan is een analyse van de historie en het landschap uitgevoerd, hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen.

Het projectgebied bestaat momenteel uit een ensemble aan gebouwen, zowel ten behoeve van wonen als agrarische bedrijfsvoering. De woonboerderij fungeert ter plaatse van het plangebied als hoofdgebouw, welke vanuit de Dorshout zichtbaar is. Het pand heeft een sterke karakteristieke uitstraling in de directe omgeving. De overige opstallen zijn aan de achterzijde van het perceel gesitueerd, waardoor een deel van de bebouwing niet zichtbaar is vanuit de Dorshout, dit betreft enkele voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Twee aanzienlijke, voormalige stallen zijn wel goed zichtbaar vanuit de straat, evenals twee voersilo's. In het dossier kwaliteitsverbetering in de bijlage is een gedetailleerd overzicht opgenomen van de bestaande situatie van bebouwing en verharding.

De boerderij is aangewezen als beeldbepalend pand in de gemeentelijke Welstandsnota. Op basis van de gegevens van het kadaster is te herleiden dat de boerderij in 1791 is gebouwd. De uiterlijke kenmerken van de boerderij zijn grotendeels behouden gebleven. Er is sprake van een duidelijk onderscheid tussen het oorspronkelijk woondeel en het oorspronkelijk bedrijfsdeel. De bijgebouwen zijn later gebouwd.

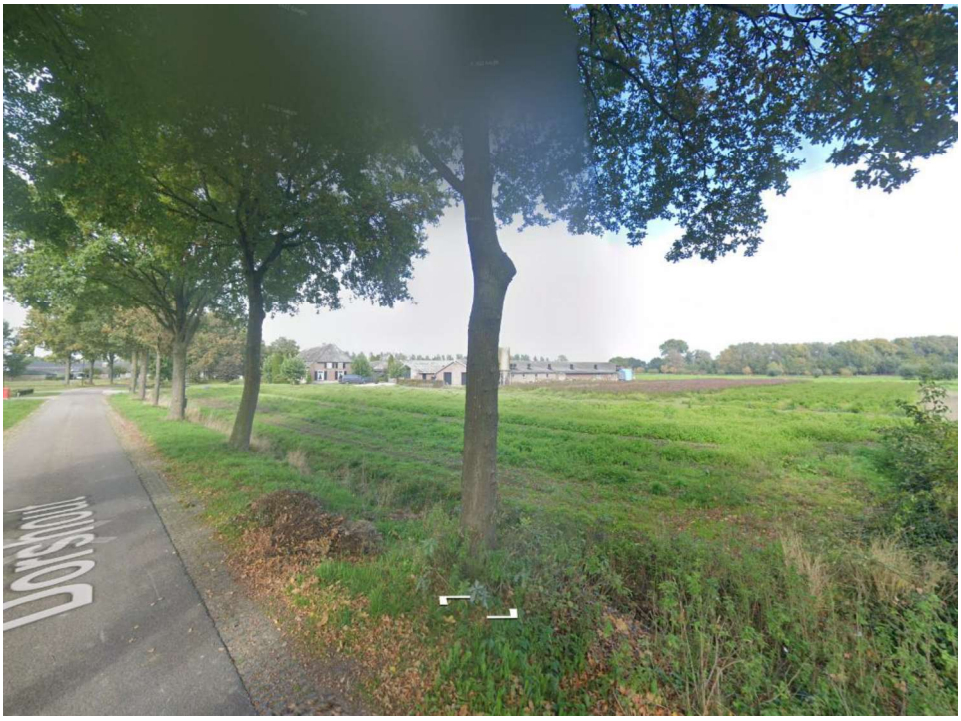
Onderhavige ruimtelijke motivering is gericht op fase 2 van het planvoornemen. Voor fase 1 wordt een separate procedure doorlopen, namelijk een BOPA. Er is een vergunning aangevraagd voor het verbouwen van de boerderij en het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als reguliere woning. Daarnaast worden de voormalige bedrijfsopstallen gesloopt gedurende fase 1. Er wordt een schuur ten behoeve van opslag gerealiseerd en een poolhouse met overkapping op het perceel. Tot slot wordt er divers groen aangeplant gedurende fase 1.



Figuur 2.1 Bestaande bebouwing ter plaatse van het plangebied (bron: Kadastrale kaart)



Figuur 2.2 Beeldbepalende boerderij (links) en agrarische opstallen (rechts) ter plaatse van het plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 2.3 Zicht op plangebied vanaf Dorshout (bron: Google Maps)

De langgevelboerderij is een kenmerkend type boerderij in Noord-Brabant. Net zoals deze boerderij zijn ze veelal langs de weg gebouwd. Verder is het overige terrein onbebouwd al dan niet onverhard. Te zien is dat de omliggende gronden aan de bebouwing nog reeds in gebruik zijn voor het uitvoeren van agrarische activiteiten. Een klein deel van het terrein, de voorzijde van het perceel ter hoogte van de boerderij, is wel ingericht met divers groen en fungeert als voortuin voor de boerderij.

Tot slot is het plangebied voorzien van twee inritten, één inrit is gelegen aan de noordwestzijde van het perceel. De andere inrit is centraal gelegen en aan de voorzijde van het plangebied.

Dorshout betreft de ontsluiting van de gelijknamige buurtschap, dat is omgeven door bebouwing. Zo ook ter plaatse van het plangebied, dat wordt gekenmerkt door het verspreid voorkomen van meerdere bebouwingsclusters en solitaire bebouwing aan het oorspronkelijke wegenpatroon. De gronden in de directe omgeving zijn hoofdzakelijk agrarisch in gebruik. Tevens zijn er ook diverse woonfuncties aan het lint gelegen. De afgelopen decennia zijn enkele agrarische bedrijven gestopt en zijn er woningen gerealiseerd op de plek van deze voormalige agrarische bedrijven. Ten noordoosten van het plangebied is de Aa gelegen met daarachter het natuurgebied Aa-Broeken. Tussen het projectgebied en de Aa is sprake van een overwegend open gebied met enkele boomgroepen.

3 Voorgenomen ontwikkeling

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan Dorshout 22 te Veghel. Ter plaatse is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsgebouwen en voorzieningen nog aanwezig zijn. De initiatiefnemer is niet voornemens om het agrarisch bedrijf voort te zetten of op een andere manier te exploiteren, maar is voornemens om op de locatie te gaan wonen. Hiervoor dient de locatie herbestemd te worden. Concreet is de initiatiefnemer voornemens om in de voormalige agrarische bedrijfswoning te gaan wonen, de stallen en agrarische voorzieningen te amoveren en de landschappelijke kwaliteiten te verhogen. In de eindsituatie zal er sprake zijn van een aantrekkelijk landschap dat bij zal dragen aan de beleving van het beekdallandschap in het beekdal van rivier de Aa.

Het planvoornemen bestaat uit diverse onderdelen, verspreid over twee fasen. Fase 1 betreft een BOPA met diverse planonderdelen. In de tweede fase is er sprake van de wijziging van het omgevingsplan (WOP). De ontwikkeling zal, aan de hand van de verschillende fases, in dit hoofdstuk worden toegelicht. Onderhavig document betreft de ruimtelijke motivering voor de wijziging van het omgevingsplan om de ontwikkelingen van fase 1 planologisch te verankeren en de ontwikkelingen uit fase 2 mogelijk te maken.

Het doel van de initiatiefnemer is om de bestaande, beeldbepalende langgevelboerderij, met een beperkte uitbreiding van circa 40 m² in de vorm van een aanbouw, in gebruik te nemen als burgerwoning. Tevens is het voornemen om op de achterzijde van het erf een poolhouse (ook wel bijgebouw) te realiseren, met een oppervlakte van circa 120 m² en voorzien van een overkapping van 30 m². Daarnaast beoogt de initiatiefnemer de bouw van een bijgebouw, dat ingezet zal worden ten behoeve van statische opslag. Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 200 m², waaraan een carport wordt bevestigd van circa 40 m². Tot slot is het de wens van de initiatiefnemer om een woning te realiseren naast Dorshout nummer 20, ten oosten van het plangebied. Zoals eerder toegelicht, zullen ter plaatse van het plangebied verschillende maatregelen worden genomen om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren. Tevens worden de voormalige bedrijfsopstallen worden gesloopt.

Fase 1 (BOPA) Vergunning is reeds aangevraagd. Wijziging omgevingsplan ziet louter toe op planologische bestendiging van de functie wonen en de m² aan bijgebouwen (inclusief bijgebouwen voor statische opslag)

Fase 1 van de herontwikkeling aan Dorshout 22 betreft onderstaande punten, in navolgende tekst zullen de onderdelen nader worden toegelicht en weergegeven in figuur 3.1:

- verbouw/renovatie boerderijwoning en in gebruik nemen van de bedrijfswoning (boerderijwoning) en bijgebouwen ten behoeve van wonen;
- sloop van voormalige bedrijfsopstallen;
- realisatie nieuwe (bij)gebouwen, te weten;
  a. aanbouw bij de boerderijwoning (40 m²);
  b. schuur ten behoeve van statische opslag (200 m2) en een carport (40 m2);
  c. nieuwbouw van een poolhouse (120 m2) met overkapping (30 m2);
- landschapsmaatregelen treffen en tuininrichting realiseren.

Het voornemen is om de boerderij, die geen monumentale status heeft maar wel beeldbepalend is, te gebruiken als burgerwoning. Aangezien de huidige bestemming van de bedrijfswoning 'agrarisch' is, kan deze niet worden gebruikt als reguliere burgerwoning, enkel als bedrijfswoning. Om die reden wordt de activiteit 'zelfstandig wonen niet gekoppeld aan een agrarische bedrijfsvoering' toegevoegd middels de buitenplanse pro-

cedure (BOPA). De BOPA geeft toestemming voor het afwijkende gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning, met de wijziging omgevingsplan zal het woongebruik bestendigd worden. De woonboerderij zal volledig blijven behouden, gerenoveerd en verduurzaamd worden. Tevens zal er een kleine aanbouw, van circa 40 m^2, worden geplaatst aan de woonboerderij. De aanbouw zal gesitueerd worden aan de oostzijde, ook wel de achterzijde, van de woonboerderij. Deze aanbouw is niet zichtbaar vanaf de weg waardoor het beeldbepalende karakter niet wordt aangetast.

Daarnaast zullen de bestaande, voormalige bedrijfsopstallen en een bijgebouw worden geamoveerd in de eerste fase van de herontwikkeling. Er zal in fase 1 in totaal 1.527 m^2 aan bebouwing gesloopt. Tevens zullen er twee nieuwe bijgebouwen gerealiseerd worden in fase 1 van de ontwikkeling. Tevens zal er ten noorden van het plangebied een poolhouse worden opgericht, van circa 120 m^2. Hierbij zal tevens een overkapping worden gerealiseerd van circa 30 m^2.

Ten oosten van de woonboerderij zal er een nieuw bijgebouw, van circa 200 m^2, worden opgericht ten behoeve van statische opslag. Daarnaast zal bij dit gebouw een carport worden gerealiseerd van circa 40 m^2. Mogelijk zal er in de toekomst worden gekeken of gebruik van deze bebouwing als mantelzorgwoning of als reguliere woning mogelijk is. Mocht dit wenselijk zijn zal hiervoor te zijner tijd een separate procedure doorlopen worden.

Met het planvoornemen worden er maatregelen getroffen ter kwaliteitsverbetering van het plangebied. ten eerste zullen de agrarische activiteiten worden beëindigd. Ook wordt gezorgd voor de intrekking van milieuvergunningen en –meldingen. De agrarische bedrijfsgebouwen en voorzieningen, zoals verhardingen en sleufsilo's, worden gesloopt en weggehaald. Er worden ten noorden van het plangebied bomen aangeplant ter inpassing van de schuur van het noordelijk gelegen perceel. Tevens worden er lage knip- en scheerhagen aangeplant. Tot slot worden er hoogstamfruitbomen aangeplant ter inpassing van het erf en de schuur.

In de bijlage is de landschappelijke inpassing met bijbehorende kwaliteitsberekening opgenomen.



Figuur 3.1 Landschappelijke inpassing t.b.v. ontwikkelingen fase 1

Fase 2 – mogelijk gemaakt middels onderhavige wijziging van het omgevingsplan (WOP)

Onderhavige motivering ziet toe in diverse planonderdelen van fase 2. In fase 2 zal de agrarische functie worden gewijzigd naar een woonfunctie. Dit zal middels onderhavige WOP worden gedaan. In fase 2 worden de volgende planonderdelen gerealiseerd, zoals weergegeven in figuur 3.2:

- bestendigen functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning (boerderijwoning) Dorshout 22 naar burgerwoning inclusief de verschillende bijgebouwen;
- het mogelijk maken van een nieuwe woning naast Dorshout 20 met bijgebouwen;
- landschapsmaatregelen treffen en tuininrichting realiseren.

Nieuwe woning naast Dorshout 20

Op het perceel naast Dorshout 20 wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd:

- Het hoofdgebouw zal een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³, wat in lijn is met de geldende beleidsregels. Hierin wordt er uitgegaan van de volgende maatvoeringen:
    - De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
    - De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.;
    - De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12º.;
    - De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60º.

- Verder wordt de mogelijkheid geboden om bijgebouwen te realiseren met een maximale oppervlakte van 150 m², er wordt uitgegaan van de volgende maatvoeringen wat aansluit bij de toegestane oppervlakte voor bijgebouwen in het beleid.
    - de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m;
    - de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
    - de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
    - de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 15 m.

De woning en het erf zijn logisch begrensd en omzoomd met een knip- en scheerhaag. Door de woning te situeren aan de zijde van de bestaande woning Dorshout 20 en het nutsgebouwtje, ontstaat er een clustering van bebouwing. Dit sluit aan op de ruimtelijke karakteristiek van Dorshout. Ook kan op deze manier de belangrijke zichtlijn vanuit Dorshout op het Aa-dal behouden blijven. Omdat een deel van het bouwvlak van het agrarische bedrijf Dorshout 22 zal komen te vervallen, is het vrije zicht in de nieuwe situatie beter gegarandeerd dan in de huidige planologische situatie. De open ruimte tussen de nieuwe woning en de woonboerderij wordt grotendeels ingevuld als weide, bijvoorbeeld voor de begrazing door runderen. Er worden enkele bomen en boomgroepen geplant.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

De tweede fase zal leiden tot de toekomstige eindsituatie van het planvoornemen ter plaatse van het plangebied. Er zal in het noorden van het plangebied een biotoop worden gerealiseerd, dit komt onder andere de waterberging en biodiversiteit ter plaatse van het plangebied ten goede. Er worden, naast de sloop en het beëindigen van de agrarische activiteiten en intrekking van milieuvergunningen en -meldingen, in de tweede fase van de ontwikkelingen diverse maatregelen genomen voor de landschappelijke inpassing van het planvoornemen, te weten:

1. Aanplant lage knip- en scheerhagen;
2. Aanplanten landschapsbomen;
3. Zichtvenster openhouden;
4. Aanplant wilgen langs sloot;

5. Aanlag biotoop;
6. Inzaaien bloem- en kruidenrijk grasmengsel;
7. Behoud akker en weide;
8. Aanplant hoogstamfruitbomen.

Uitgangspunt is het versterken van de omgevingskwaliteit en het landschap. De agrarische bestemming maakt plaats voor een woonbestemming, wat ten goede komt aan het woon- en leefklimaat in de omgeving. Er is sprake van landschapsversterking in de vorm van sloop en het aanbrengen van enkele landschapselementen en structuren. Voor zover de kwaliteitsverbetering ter plaatse wordt gerealiseerd niet voldoende is in relatie tot provinciale regeling, zal een passende en voldoende compensatie worden geleverd in de vorm van een storting in het gemeentelijk (groen)fonds. In het rapport 'Dossier Kwaliteitsverbetering' de bijlagen is de tegenprestatie nader verantwoord.



Figuur 3.2 Landschappelijke inpassing t.b.v. ontwikkelingen fase 2

4 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving

4.1 Verhouding tot Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes er gemaakt moeten worden en welke richting het Rijk meegeeft aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Gezien de aard en omvang van het project zijn er geen nationale belangen aan de orde.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan;
- de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Het Bkl bevat instructieregels met betrekking tot onder meer de volgende onderwerpen:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Doorwerking projectgebied
De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de instructieregels van het Rijk. In hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering wordt uiteengezet dat de ontwikkeling het beschermen van onder meer de waterbelangen, veiligheid, gezondheid, erfgoed en het milieu niet schaadt. Hierdoor ontstaat er geen situatie die niet is toegelaten op grond van de instructieregels.

4.2 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand te voorkomen, is in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in het Bkl bepaald: de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Het doel van de Ladder is een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) is verplicht voor iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast. Inclusief verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Van belang is dus in hoeverre het plan:
- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging;
- en welk planologische beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan;
- een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl is.

Doorwerking plangebied
Het planvoornemen voorziet in het voor burgerbewoning mogelijk maken van de bestaande bebouwing en gronden op danwel van het perceel aan Dorshout 22 te Veghel. Op termijn zal de agrarische bestemming gewijzigd worden naar een (gedeeltelijke) woonfunctie. Gezien de aard van de wijziging is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er wordt in fase 1 geen woning toegevoegd.

4.3 Verhouding tot provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving' vastgesteld.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaardecreatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: "*Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal*".
- Doel 2030: "*Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak*".

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking projectgebied

Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling heeft deze geen invloed op de vier gestelde ambities. Er bestaat in zoverre geen strijdigheid met de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Verder is wel van belang dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering en het verbeteren van de landschapsstructuren, is sprake van een gezonde leefomgeving en goede omgevingskwaliteit. In voorliggend document is voor de omgevingsaspecten onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom de noodzaak tot behoud van deze aspecten anderzijds geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zelf.

4.3.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 5 december 2023 is de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingswet.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied wordt in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als 'Landelijk gebied'. Volgende artikelen zijn binnen de beoogde projectlocatie relevant: onder paragraaf 5.1.3 'Versterken van omgevingskwaliteit Artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap'; Artikel 5.12 'Ontwikkelingsrichting'; Artikel 5.14 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'; Artikel 2.3 'Omgevingswaarde wateroverlast buiten stedelijk gebied'; Artikel 5.31 'Externe werking Natuur Netwerk Brabant'; Artikel 5.56 'Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling'; Artikel 5.77 'Wonen'; Artikel 5.78 'Niet-agrarische activiteit'.

Paragraaf 5.1.3 Versterken van omgevingskwaliteit

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing ;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

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.

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit
Lid 1
Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:
a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;
b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;
d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;
e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2
In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

Lid 3
In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:
a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:
    1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;
    2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en
    3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;
b. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
    1. […]

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

1. het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex; en

2. waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b;

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

<u>Lid 4</u>

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

a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;

b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of

c. de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

<u>Lid 5</u>

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

a. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;

b. Artikel 5.11.

Het beoogde projectgebied is (conform de kaart van de TAM-omgevingsverordening) binnen het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied geldt onder Artikel 5.11 onder lid 3a de verplichting voor het opstellen van een landsschappelijk inpassingsplan. Er is daarom voor het beoogde planvoornemen een landschappelijk aanpassingsplan opgesteld waarin tevens rekening is gehouden met het versterken van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in paragraaf 5.1.3. van de TAM-omgevingsverordening. Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en bijlage 2 van onderhavige ruimtelijke motivering.

In hoofdstuk 5 worden onder andere de aardkundige, waterhuishoudkundige en ecologische waarden van het projectgebied in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het beoogde planvoornemen een verbetering en opwaardering van deze waarden zal vormen.

Er is sprake van een initiatief dat voorziet in een bouw- en gebruiksactiviteit voor wonen. Het plan is gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit. Het plan voorziet in gebiedspassende landschappelijke verbetervoorstellen, zowel fysiek als financieel (lid 1 sub a en c). Er zijn geen andere bijdragen zoals subsidies in beeld om het plan te verwezenlijken (lid 1 sub b). Het planvoornemen sluit aan bij de ontwikkelingsrichting van het gebied, voor een nadere toelichting hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.4.4 en 4.4.5. De locatie voor de beoogde woning ligt niet in een gevoelig gebied en in de omgeving zijn ook geen bedrijven aanwezig die belemmerd worden of een belemmering vormen voor het plan. Daarmee is de activiteit vol houdbaar en toekomstbestendig mede vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt (lid 1 sub e). In zijn algemeenheid past de ontwikkeling daarmee binnen de uitgangspunten, belangen en doelen vanuit de provinciale verordening (lid 1 sub f).

Daarmee is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning (lid 3 sub a onder 1 en lid 4 sub a). De fysieke tegenprestatie is gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit en is qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte kavel. Zie hiervoor de toetsing aan de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant (bijlage 2).

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1

In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Lid 2

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Lid 3

Artikel 5.8, eerste lid onder a, is niet van toepassing op dit artikel.

De ontwikkeling voorziet in het bestendigen van de woonfunctie in de voormalige bedrijfswoning en de ingebruikname van de boerderij als burgerwoning, de sloop van voormalige agrarische opstallen, nieuwbouw van diverse bijgebouwen en één nieuwe woning. De bestaande boerderij is aangemerkt als beeldbepalend pand. De boerderij zal worden gerenoveerd en er wordt een kleine aanbouw geplaatst, gezien het pand reeds bestaand is de bestaande ruimte op een efficiëntere manier benut.

Onderhavige ruimtelijke motivering voorziet tevens in een onderbouwing en toetsing van de milieuhygiënische waarden voor de betreffende locatie. Hiermee wordt de omgevingskwaliteit en de omgevingsstructuur in het gebied behouden en waar mogelijk verbeterd.

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

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

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.

Onderhavige ontwikkeling is in lijn met artikel 5.14 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' en past binnen de ontwikkelingsrichting van de omgeving. Door de sloop van de voormalige agrarische opstallen is er sprake van een kwaliteitsverbetering ter plaatse van het plangebied en de omgeving. Tevens worden er diverse landschappelijke inrichtingsmaatregelen getroffen waarmee het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt.

4.3.3 Bevolkings- en woonbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023

In 2023 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'.

Bevolkingsgroei in Brabant

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 375.000 mensen, tot ruim 3 miljoen inwoners. Het landelijk gebied kent als gevolg van (een groter wordende) natuurlijke afname, en zeker na het midden van de jaren '30, nog maar een bescheiden bevolkingsgroei, die in de loop van de jaren '40 zal omslaan in een (lichte) krimp.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant is aangegeven dat het de verwachting is dat de bevolkingsomvang van de gemeente Meierijstad zal toenemen met 4.305 bewoners in de periode 2023-2030.

Daarnaast is van belang, dat de regionale verscheidenheid rond het thema 'bevolking en wonen' groot is en ook groter lijkt te worden; binnen Nederland, maar ook binnen Brabant. Naast gebieden met groei zullen er meer ontspannen gebieden zijn en (op termijn) gebieden met krimp.

Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Naar verwachting zijn er in 2050 circa 1.444.000 woningen nodig in de provincie.

Tussen 2023 en 2050 zal de woningvoorraad dus nog toe moeten nemen met circa 265.000 woningen (+22,5%). Een groot deel van die groei – bijna 165.000 woningen (62%) van de totale opgave tot 2050 – zal voor 2035 moeten worden gerealiseerd. En circa 120.000 woningen al voor 2031. Dat betekent dat er alleen al tot medio jaren '30 in de provincie gemiddeld jaarlijks circa 13.500 woningen netto aan de voorraad zullen moeten worden toegevoegd.

In de prognose van de provincie is aangegeven dat de indicatieve toename van de woningvoorraad in Meierijstad 3.255 woningen bedraagt in de periode 2023-2030.

Doorwerking plangebied
Fase 1 is niet voorzien in het daadwerkelijk toevoegen van een woning, fase 2 wel. Het gaat om het bestendigen van de vergunde burgerwoning in de woonboerderij Dorshout 22 (voormalige bedrijfswoning) en het mogelijk maken van een nieuwe woning aan de zijde van Dorshout 20. Vanwege de totale ontwikkeling aan de Dorshout 22 zal er één nieuwe woning worden toegevoegd aan de woningvoorraad binnen het planvoornemen. Deze toevoeging draagt in beperkte mate bij aan de groei van het aantal woningen dat noodzakelijk is om de woningbehoefte op te vangen.

4.4 Verhouding tot gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie Meierijstad 2018

In de Woonvisie zet de gemeente Meierijstad haar woonambities uiteen. De kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente wordt bepaald door demografische ontwikkelingen, zoals geboorte- en sterftecijfers, en door het vertrek en de vestiging van inwoners. Volgens de 'kwantitatieve woningbehoefteprognose' (bijlage 2 van de Woonvisie) heeft de kern Schijndel behoefte aan 876 nieuwe woningen in de komende 10 jaar, tot 2028.

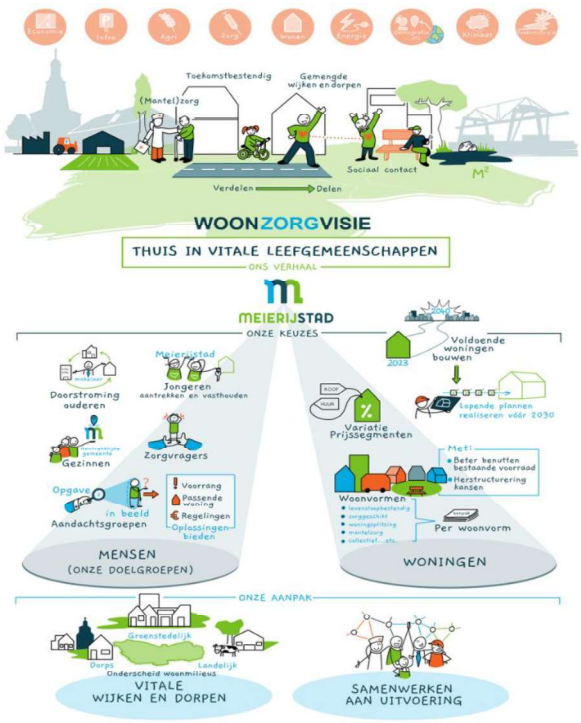
Om aan deze behoefte te voldoen, wil de gemeente Meierijstad bestaande woningen en leegstaand vastgoed optimaal benutten. Dit wordt onder meer gerealiseerd door het aanbieden van betaalbare, flexibele woningen die eenvoudig gesplitst, samengevoegd of uitgebreid kunnen worden, zodat ze kunnen inspelen op veranderingen op de woningmarkt. Uit woonwensenonderzoek blijkt vooral een tekort aan gestapelde huurwoningen (voor starters) en aan goedkope, kleine huur- en koopwoningen.

De woningbouw van de afgelopen jaren sloot niet aan bij de behoefte, wat heeft geleid tot een tekort op de woningmarkt. Dit tekort is deels te wijten aan de economische crisis en deels aan woningbouwplannen die niet goed aansluiten bij de huidige vraag. Duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij essentieel: de juiste woningen op de juiste plaats toevoegen. Deze transformatieopgave moet de ruimtelijke kwaliteit verbeteren en tegelijkertijd voldoen aan specifieke woningbehoeften die nog onvoldoende in de bestaande woningvoorraad en het woningbouwprogramma zijn opgenomen.

Doorwerking projectgebied
In de woonvisie van de gemeente Meierijstad is opgenomen dat vrijkomend vastgoed in het buitengebied met de vraag wat daar mee te doen in relatie tot kwaliteitsverbetering van de omgeving en de leefbaarheid van het buitengebied. Met onderhavig planvoornemen is er sprake van de realisatie van één nieuwe woning en de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Hiermee wordt er één woning toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Meierijstad. Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen uit de woonvisie.

4.4.2 Woonzorgvisie 2024

Op 26 september 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad de Woonzorgvisie 2024 vastgesteld. De ambitie van gemeente Meierijstad is om iedereen een thuis te bieden: een prettige en aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Een omgeving die duurzaam en gezond is. Er wordt gestreefd naar vitale leefgemeenschappen. Dat zijn wijken en dorpen met gemengde samenstelling van bewoners en woningtypen.



Figuur 4.4.1 Samenvatting Woonzorgvisie 2024 Meierijstad

In de buurten is het van belang dat inwoners naar elkaar om kijken en indien nodig, hulp of ondersteuning in de omgeving beschikbaar is. Er is voldoende groen aanwezig, en de omgeving nodigt uit tot ontmoeting, ontspanning en beweging.

Doorwerking projectgebied

De Woonzorgvisie van de gemeente Meierijstad richt zich op de bredere koers en uitgangspunten voor wonen, zorg en welzijn, maar bevat geen specifieke plannen voor individuele projecten, zoals onderhavig plan-voornemen. Door het ruime oppervlak op de begane grond is het mogelijk om een levensloopbestendige woning te realiseren, dit is tevens het voornemen. De ruimte biedt voldoende flexibiliteit om essentiële voorzieningen, zoals een bad- en slaapkamer, op de begane grond te realiseren. Hierdoor wordt comfortabel en duurzaam wonen gewaarborgd, met oog op toekomstbestendig gebruik.

4.4.3 Welstandsnota Meierijstad 2018

Het welstandsbeleid van de gemeente Meierijstad is opgesteld vanuit de overtuiging dat een aantrekkelijke gebouwde omgeving belangrijk is voor alle inwoners. De gemeente wil kwaliteit stimuleren. Niet alleen in de realisatiefase, maar ook in de beheerfase. De welstandsbeoordeling luidt als volgt:

1. De centrumgebieden van Schijndel, Veghel, Sint-Oedenrode en Erp:
   De kernen van Schijndel, Veghel, Erp en de historische kern van Sint-Oedenrode hebben een zeer hoge belevingswaarde en zijn cultuurhistorisch van groot belang. De kern van Sint-Oedenrode en een tweetal gebieden in Veghel zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een bescherming van de kwaliteiten is hier heel belangrijk. De historische centrumgebieden zijn op de welstandskaart aangegeven. Bouwinitiatieven in deze gebieden worden voor de welstandsbeoordeling getoetst aan de criteria ‘Historische waarden’. Bij een vergunningplichtige bouwactiviteit aan een pand in een centrumgebied wordt het gehele object beoordeeld.
2. Monumenten:
   De meeste bouwactiviteiten aan, op of bij Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtig en welstandsplichtig. Wijzigingen aan monumenten wor-

den voor de welstandsboordeling getoetst aan de criteria ‘Historische waarden’. De specifieke redengevende omschrijving van het monument zal echter leidend zijn. Als de aanvraag omgevingsvergunningplichtig is voor de activiteit ‘veranderen monument’, is ook een advies van de monumentencommissie nodig. Bij een wijziging van een monument wordt het gehele object beoordeeld.

3. Beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden:
   In de eerdere welstandsnota’s van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel zijn beeldbepalende panden benoemd die een hoge belevingswaarde waarde hebben en cultuurhistorisch van belang zijn. In het buitengebied zijn dit vooral de traditionele boerderijen. Uitgangspunt van het welstandsbeleid is het behouden van deze cultuurhistorisch waardevolle panden en behoud van de karakteristieke architectonische en bouwkundige kenmerken. Voor veel van dergelijke panden is deze waardering in bestemmingsplannen vastgelegd in de dubbelwaarde bestemming met bijbehorende regels voor behoud. (Ver)bouwplannen aan beeldbepalende panden worden voor de welstandsbeoordeling getoetst aan de criteria ‘Historische waarden’. Bij een vergunningplichtige bouwactiviteit aan een beeldbepalend en/of cultuurhistorisch waardevol pand wordt het gehele object beoordeeld.
4. Bijzondere bebouwing en ensembles:
   Bij ‘bijzondere bebouwing’ gaat het veelal om gebouwen die een publieke functie hebben, zoals scholen, kerken, sportgebouwen, zorginstellingen, bibliotheek, gemeentehuizen en musea. Deze bijzondere gebouwen beïnvloeden door hun omvang en door hun vaak markante situering en uitstraling in belangrijke mate de ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving. Bouwinitiatieven binnen dit gebied worden voor de welstandsbeoordeling getoetst aan de criteria ‘Bijzondere bebouwing en ensembles’.
5. Gebieden met een beeldkwaliteitseisen:
   Bij grootschalige in- en uitbreidingsplannen voor woningbouw en bedrijventerreinen die door hun omvang en uitstraling de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving bepalen, geldt een beeldkwaliteitsplan. De beeldkwaliteitsplannen geven het gewenste bebouwingsbeeld aan. De beeldkwaliteit geeft een gebied zijn eigen identiteit en karakter en beschermt de esthetische kwaliteit.
6. Nieuwbouw in de overige gebieden:
   In alle gebieden die niet hiervoor beschreven zijn, zijn bouwactiviteiten welstandsvrij. Bij nieuwbouw in deze gebieden is wel een welstandsbeoordeling vereist om de kwaliteit van de gebouwde omgeving te waarborgen. Daarvoor gelden de criteria ‘nieuwbouw’.

Doorwerking projectgebied

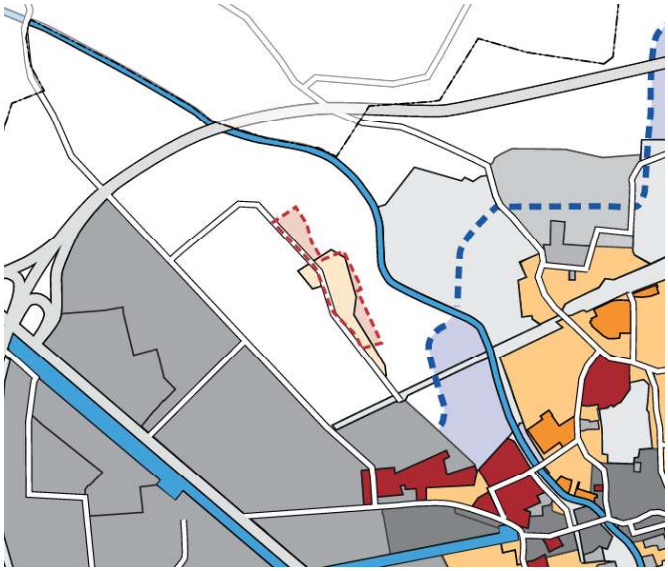
Het projectgebied valt buiten de centrumgebieden van de gemeente Meierijstad. Wel is er sprake van een beeldbepalend pand binnen het plangebied, namelijk de langgevelboerderij. De beeldbepalende elementen van de boerderij blijven behouden, zodat het karakter gewaarborgd blijft. De aanbouw wordt aan de achterzijde gerealiseerd, waardoor het aanzicht intact blijft en de uitbreiding op een passende wijze wordt ingepast. Voor de nieuwe woning geldt dat er een welstandsbeoordeling zal plaatsvinden ten tijde van een vergunningsaanvraag voor een omgevingsplanactiviteit. De woning zal moeten aansluiten op het karakter van de buurtschap Dorshout.

4.4.4 Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030. In deze structuurvisie is veel aandacht voor het versterken van de dorpse woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen.

Doorwerking projectgebied

In de structuurvisie zijn verschillende visiekaarten opgenomen. Voor de beoogde ontwikkeling is de 'Visie wonen' van belang, opgenomen op onderstaande figuur 4.4.2.



Figuur 4.4.2 Visie wonen (structuurvisie Veghel 2030)

Bebouwingsconcentratie

Op de visiekaart wonen is het plangebied aangeduid als bebouwingsconcentratie in het buitengebied, hierover is het volgende opgenomen in de structuurvisie. *Als gevolg van de al aanwezige bebouwingsdichtheid en functiemenging is de ontwikkelingsbehoefte in deze zones groter dan in de overige delen van het buitengebied. Ook de beleidsruimte voor verandering is daarom groter. Dat wil echter niet zeggen dat alles volgebouwd kan worden. Zo moet de ruimtelijke karakteristiek worden versterkt door o.a. realisatie of behoud van groen, belangrijke zichten en waardevolle open ruimten. In het kader van de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling Veghel zijn binnen de bebouwingsconcentraties verruimde mogelijkheden voor woningbouw aanwezig. Verder zijn hier veranderingen mogelijk in het gebruiksoppervlak en de functie van bestaande bebouwing. Daarnaast kunnen gebouwen en functies worden toegevoegd. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van deze verruimde mogelijkheden is echter altijd, dat deze gepaard moeten gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de ruimtelijke randvoorwaarden en de tegenprestatie blijft de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling Veghel' daarom, ook na vaststelling van deze structuurvisie, leidend. Daarnaast zijn ook de bepalingen uit de Verordening Ruimte van kracht. Er wordt benoemd dat mede het aanhelen van linten en/of het versterken van identiteitsbepalende ruimtelijke structuren van belang is.*

De ontwikkeling past binnen de bestaande mogelijkheden voor woningbouw en functieverandering in het buitengebied zoals omschreven in de structuurvisie, waarbij ruimtelijke kwaliteitsverbetering een belangrijk uitgangspunt is. Er wordt rekening gehouden met de omgeving door behoud en versterking van groen, het behouden van zichtlijnen en open ruimten, zodat de ruimtelijke karakteristiek gewaarborgd blijft. Daarnaast wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsstructuren en is de nieuwe bebouwing in het landschap zorgvuldig vormgegeven. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden en wordt bijgedragen aan een evenwichtige en toekomstbestendige inrichting van het gebied. Dit geldt zowel voor de omzetten van de bedrijfswoning naar de burgerwoning als de toevoeging van een nieuwe woning naast Dorshout 20.

Tevens is voor de beoogde ontwikkeling de ‘Visie landschap, groen en water’ van belang, opgenomen op onderstaande figuur 4.4.3.



Figuur 4.4.3 Visie Landschap, groen en water (structuurvisie Veghel 2030)

Landschap, groen en water
Het plangebied is op de visiekaart ‘landschap, groen en water’ gelegen aan het gebiedstype ‘Aa & Leijgraaf als groenblauwe ruggengraat’. Over dit gebiedstype is het volgende opgenomen in de structuurvisie. *De basis voor de gebiedstypen wordt gevormd door de Aa en de Leijgraaf en de bijbehorende beekdalen. In deze groenblauwe ruggengraat zijn landschap en ecologie leidend, andere functies zijn inpasbaar mits ze geen aantasting vormen. Waar mogelijk vindt versterking van de groenblauwe ruggengraat plaats, bijvoorbeeld door de Aa weer meer te laten meanderen, de aanleg van natuurlijke oevers, de inrichting van delen van het gebied voor waterberging en het betrekken van de voormalige bedrijvenlocatie Amert II bij het beekdal.*

De ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast met oog voor de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied. Hoewel er binnen het plan nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, wordt ook bestaande bebouwing verwijderd en wordt het agrarisch bouwvlak aanzienlijk verkleind. Hierdoor wordt de ruimtelijke druk op het landschap verminderd en blijft er voldoende open ruimte behouden voor het waarborgen van de zichtlijn op het Aa-dal. Daarnaast wordt door middel van de landschappelijke inpassing gezorgd voor een versterking van groen, water en landschap. Maatregelen zoals de aanleg van beplanting, een biotoop en een aansluiting op de omliggende structuren dragen bij aan een duurzame en evenwichtige ontwikkeling. Zo wordt niet alleen rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van het gebied, maar wordt waar mogelijk ook een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke en ecologische samenhang.

4.4.5 Kansen voor kwaliteit
Het buitengebied in gemeente Meierijstad en de provincie Noord-Brabant heeft door de beëindiging van veehouderijen, de komende jaren te maken met toenemende leegstand, verrommeling, botsende belangen en oprukkende verstedelijking. De gemeente Meierijstad heeft het rapport ‘Kansen voor Kwaliteit’ vastgesteld (d.d. 10 juli 2020), wat dient als afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Het doel van deze rapportage is om te komen tot een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende(agrarische) bebouwing, waarbij de (directe) omgeving leidend is, een verbetering van de kwaliteit vereist is en de direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken.

In de notitie wordt onderscheid gemaakt in 3 verschillende functies, namelijk gebiedsgebonden, gebiedspassende en gebiedsstrijdige functies. Onderhavige ontwikkeling kan worden gezien als een gebiedspassende functie. Gebiedspassende functies zijn functies die op zich horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied. In onderhavig geval is er in eerste instantie sprake van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, ter plaatse van een voormalige agrarische locatie. In een tweede fase zal er een nieuwe woning worden toegevoegd. Over het toevoegen van een woning is het volgende opgenomen in het rapport 'Kansen voor kwaliteit': *Het toevoegen van een nieuwe woonfunctie in het buitengebied vormt vaak een belangrijke economische component van een nieuwe ontwikkeling. Dit kan zijn de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand of het toevoegen van een zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte woning. Bij het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.*

In onderhavige ruimtelijke motivering is er onderbouwd dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van het behouden van cultuurhistorisch waardevol erfgoed in de vorm van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De burgerwoning kan worden gezien als nieuwe economische drager. Ook de toevoegen van een nieuwe woning kan worden gezien als drager voor de kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop en de aanleg van kenmerkende landschapselementen. Daarnaast is voor wat betreft de gehele ontwikkeling sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Gebiedstype

Uit de kaart 'Gebiedstypologie' van de gemeente Meierijstad blijkt dat het plangebied is gelegen binnen 'landelijk gebied, hoofdfunctie natuur' (LGHN). Deze gebiedstypologie behandelt landschappen en natuur. Hierbij gaat het ook om bodem, water, toerisme en recreatie. De focus ligt buiten de bebouwde kom. Er is gekeken naar het gebiedstype in het voorontwerp van de omgevingsvisie van de gemeente Meierijstad.

Voor de gebiedstypologie landelijk gebied, hoofdfunctie natuur is het volgende genoemd in het voorontwerp van de omgevingsvisie:

- *Operationaliserend: bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit (met name waterberging), biodiversiteit, cultuurhistorie (met name landschappen) en leefmilieu (met name waterkwaliteit);*
- *thematisch: bodem, drinkwaterwinning, landschappen, natuur, recreatie en waterkwaliteit.*

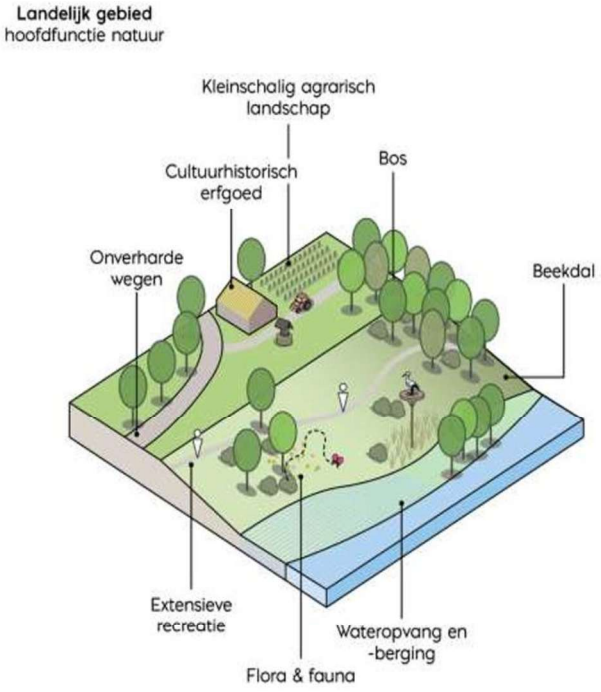


Figuur 4.4.4 Uitsnede kaart Gebiedstypologie

Het omgevingsbeleid van de gebiedstypologie i. LGHN houdt in kort bestek het volgende in. De bodem, de cultuurhistorische landschappen, monumenten, andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en cultuurhistorisch waardevolle objecten worden er gerespecteerd. De waterkwaliteit wordt er verbeterd en de biodiversiteit wordt er hersteld. De drinkwaterwinning wordt beschermd. Wateropvang en waterberging kunnen hier gerealiseerd worden. Waar dat met respect voor het landschap ingepast kan worden, kunnen houtproductie, extensieve dagrecreatie en energieopwekking plaatsvinden.

Tevens is onderstaande verbeelding (figuur 4.5) opgenomen bijbehorend het gebiedstype landelijk gebied, hoofdfunctie natuur.

Het planvoornemen sluit goed aan bij de doelstellingen en ambities behorend bij de gebiedstypologie 'landelijk gebied, hoofdfunctie natuur'. Door de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar een burgerwoningen en bijbehorende verkleining van het bouwvlak, ontstaan meer mogelijkheden voor de verbetering van de biodiversiteit en ontstaat er meer ruimte voor wateropvang en –berging. Het plan voorziet hier ook in door het realiseren van een biotoop. Daarnaast worden enkele landschapsbomen en boomgroepen geplant. Hiermee wordt de karakteristiek van het beekdal versterkt. Bestendiging van een woonfunctie ter plaatse van de beeldbepalende woonboerderij Dorshout 22, zorgt voor een toekomstbestendige functie waarmee het behoud en onderhoud van de beeldbepalende elementen gewaarborgd zijn. Dit draagt bij aan het intacthouden van het cultuurhistorisch erfgoed in het gebied.



Figuur 4.4.5 Verbeelding landelijk gebied, hoofdfunctie natuur

Daarnaast leidt de sloop van overtollige bebouwing tot een kwaliteitsimpuls voor het gebied en ontstaan er een open ruimte en zicht op het beekdal. Hierdoor blijft de samenhang tussen de bebouwing en de functies die gebruik maken van het beekdal (zoals de natuur, water en landschap) gewaarborgd.

4.4.6 Handreiking kwaliteitsverbetering – Kwaliteitskader Meierijstad

In de beleidsnotitie 'Handreiking kwaliteitsverbetering' (september 2021) is nader invulling gegeven aan het beleid voor het bepalen en berekenen van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering (zie stroomschema in figuur 4.4.6).

Dorshout 22 (wijziging van agrarisch naar wonen)

Volgens deze notitie valt de – in fase 2 mogelijk gemaakte – wijziging van de bestemming 'agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) in bestemming wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 300 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert, in categorie 2. Dit betreft een initiatief waarbij sprake is van een 'beperkte impact' op het landschap en waarvoor het opstellen en uitvoeren van een erfinrichtingsplan verplicht is. Hieraan is gevolg gegeven.

Dorshout 22 (behoud extra m² bijgebouwen en 'bestemmingsvlak' wonen)

Het realiseren van meer dan 150 m² aan bijgebouwen, wordt gezien als een 'categorie 3-ontwikkeling'. Voor dit type ontwikkelingen wordt niet alleen een landschappelijke inpassing gevraagd, maar ook een kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering die wordt ingezet voor het kunnen realiseren van meer dan 300 m² aan bijgebouwen[1] bestaat uit sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en –bebouwing. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van 430 m^2 aan bijbehorende bouwwerken waarvan 70 m^2 overkappingen betreft en maximaal 200 m^2 wordt aangewend voor statische opslag. Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen 'Dossier Kwaliteitsverbetering'.

Ook het behouden van een 'bestemmingsvlak' voor de functie wonen groter dan 1.500 m^2 wordt gezien als een categorie 3 ontwikkeling waarvoor naast een landschappelijke inpassing ook een aanvullende kwaliteitsprestatie wordt gevraagd. Deze extra kwaliteitsprestatie is gekwantificeerd op 20% van de meerwaarde van de bestemmingswinst. In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bouwvlak. Dit bouwvlak wordt verkleind tot 3.600 m^2. De verkleining tot 1.500 m^2 staat geen aanvullende kwaliteitsprestatie tegenover. Voor de verdere verkleining gelden de volgende rekenwaarden voor de berekening van de hoogte van de investering:

Functie	Waarde /m2
Agrarisch bestemmingsvlak	€ 7,00 per m2
Agrarisch bouwvlak	€ 25,00 per m2
Nieuwbouw (niet) agrarische bedrijfswoning	€ 14.000,- per woning[1]
Vergroting (bedrijfs)woning groter dan 750 m3	€ 60,00 per m^3 [2]
Vergroting bijgebouwen bij (bedrijfs)woning groter dan 150 m2	€ 60,00 per m^2 [3]
Wonen bestemmingsvlak tot 2000 m2	€ 50,00 per m2
Wonen bestemmingsvlak > 2000 m2	€ 25,00 per m2

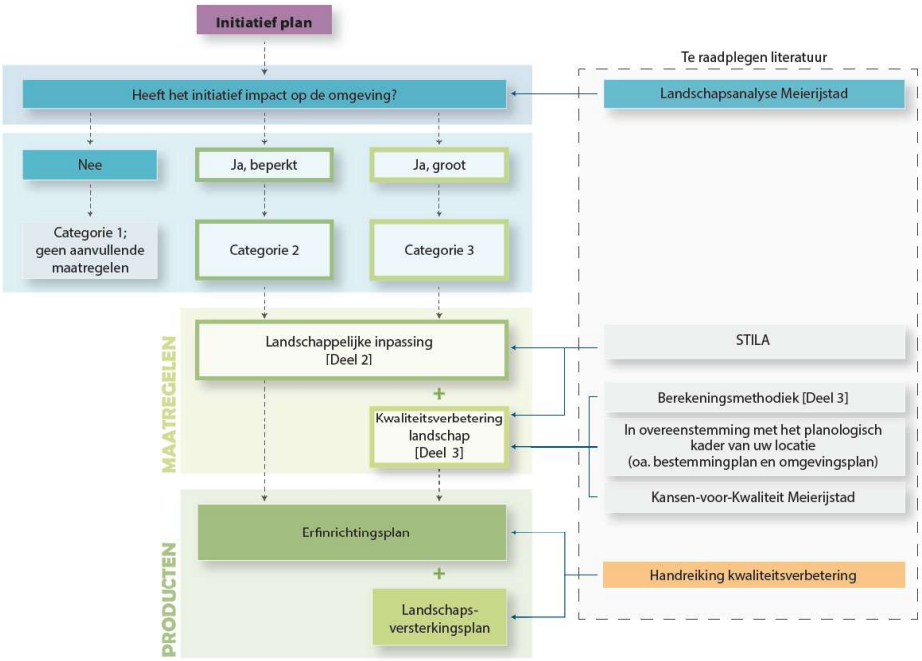
Uit bovenstaand overzicht volgt dat voor de omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een bestemmingsvlak wonen boven de 2.000 m2 een zelfde waarde geldt. Voor dit deel van de omzetting is dan ook geen aanvullende investering nodig. Voor het deel van 1.500 tot 2.000 m2, geldt een waardevermeerdering van €25,- per m2. De hoogte van de extra investering bedraagt daarmee 500 x €25 x 20% = €2.500,-. De extra

[1] Uitgegaan is van een categorie 3 ontwikkeling voor zover er meer dan 300 m2 aan bijgebouwen resteert. Immers is een omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen een categorie 2 ontwikkeling voor zover er maximaal 300 m2 aan bedrijfsbebouwing resteert.

investering bestaat in dit geval uit de aanleg van landschapselementen, verwijderen van gebouwen, investeren in het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de mogelijkheid om te storten in een groenfonds. Voor een nadere onderbouwing van de investering wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen ‘Dossier Kwaliteitsverbetering’.

Dorshout naast 20 (nieuwe woning)

De ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtewoning valt volgens de categorie-indeling van de handreiking in categorie 1. Volgens de handreiking volgt voor dit onderdeel geen vereiste tegenprestatie of inpassingsplan, maar op grond van het provinciaal beleid bestaat deze verplichting wel.



Figuur 4.4.6 Stroomschema categorie-indeling en gevraagde tegenprestatie (Uit: Handreiking kwaliteitsverbetering (gemeente Meierijstad, september 2021)

5 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving

5.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

5.1.1 Toetsingskader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, wordt bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen waarvoor de m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Daarnaast kan de m.e.r.-(beoordelings)plicht nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, die voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

a. de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn;
b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

5.1.2 Onderzoek

Onderhavig planvoornemen, dat voorziet in het mogelijk maken van één nieuwe woning en het bestendigen van een tot burgerwoning verbouwde bedrijfswoning, is niet opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Specifiek is er, gelet op de kleinschalige omvang van het project, geen sprake van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Derhalve kan geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Vanuit het milieuaspect mer-beoordeling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.2 Bodem

5.2.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneenge-

sloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaar-den voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

5.2.2 Onderzoek

Onderhavig document heeft betrekking op de wijziging van het omgevingsplan voor de planonderdelen van fase 2 van het project. In het kader van de herontwikkeling zijn diverse omgevingsonderzoeken uitgevoerd voor zowel fase 1 als fase 2. Hoewel onderhavige ruimtelijke motivering specifiek betrekking heeft op fase 2, zijn in de uitgevoerde onderzoeken tevens gebruikt voor de BOPA van fase 1.

Het project voorziet in de realisatie van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Er is door Milon een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in het kader van het planvoornemen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlage, in deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

Bodemonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond van boringen 18 en N04 sterk verhoogde gehalten koper, zink en lood zijn aangetoond. Uit de resultaten blijkt dat de verontreiniging zich beperkt tot de bovengrond. De omvang van deze verontreiniging bedraagt maximaal 13 m^3. Uit de risicobeoordeling blijkt dat geen sprake is van onaanvaardbare humane risico's. De verontreiniging is dus geen toevalsvondst. Ter plaatse van de (voormalige) tanks is de bodem zintuiglijk niet verontreinigd. Verder onderzoek naar de tanks wordt daardoor niet noodzakelijk geacht. Verder zijn op de onderzoekslocatie licht tot matig verhoogde gehaltes zware metalen, PCB en PAK aangetoond. Er is geen duidelijke verklaring voor de verhoogde gehalten, mogelijk is er een relatie met het jarenlange gebruik van de locatie. De licht tot matig verhoogde gehaltes zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Het grondwater is niet verontreinigd.

Asbestonderzoek en -sanering

Uit het asbestonderzoek blijkt dat bij de beschadigde/ontbrekende regenpijpen van de westelijke varkensschuur (mengmonster MA03) het gehalte asbest de waarde voor nader onderzoek overschrijdt. Het betreft een klein oppervlakte, hierdoor is nader onderzoek niet noodzakelijk en kan direct overgegaan worden tot sanering. In de druppelzones van de daken zijn maximaal licht verhoogde gehalten PCB aangetoond.

Deze sanering is uitgevoerd en het evaluatieverslag is als bijlage toegevoegd.

<u>Aanbevelingen</u>

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een verharding aanwezig van tegels en klinkers. Over een deel van het perceel zijn diverse puin bijmengingen en/of halfverhardingslagen aangetroffen. De aanwezigheid van bepaalde soorten puin in de bodem betekent dat de onderzoekslocatie verdacht is op de aanwezigheid van asbest.

De op de locatie nog aanwezige varkensstallen worden gesloopt. De ODBN heeft aangegeven dat nader onderzoek naar de bodemkwaliteit en het grondwater onder de voormalige agrarische opstallen niet nodig is.

Uit het inpassingsplan volgt dat nabij de verontreinigingscontour met zware metalen bomen, struiken en overig groen wordt geplant. Wanneer deze werkzaamheden worden uitgevoerd en wanneer in verontreinigde grond gegraven worden, dient rekening gehouden te worden met een 'graafmelding in grond boven de interventiewaarde'.

5.2.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wel zijn er aandachtspunten die in acht genomen moeten worden bij de uitvoering van de plannen.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Toetsingskader

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Provincies en gemeenten moeten in het omgevingsplan rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed. Dit gebeurt door inventariseren en analyseren van het erfgoed dat binnen de provinciale- of gemeentegrenzen aanwezig is. Voor de provincie Noord-Brabant zijn deze stukken door vertaald in de 'Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024'. Op basis daarvan wordt een toereikend beschermingsregime in het omgevingsplan opgenomen.

Cultureel erfgoed als onderdeel van de fysieke leefomgeving bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Middels een omgevingsplan dienen provincies en gemeenten cultureel erfgoed te beschermen. De primaire vraag daarbij is welke elementen van cultureel erfgoed (of werelderfgoed) bevinden zich binnen de provinciale- of gemeentegrenzen of direct daarbuiten, en wat wil men (of moet men) daarvan beschermen? Daarbij wordt rekening gehouden met de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (rijksmonumenten en werelderfgoed).

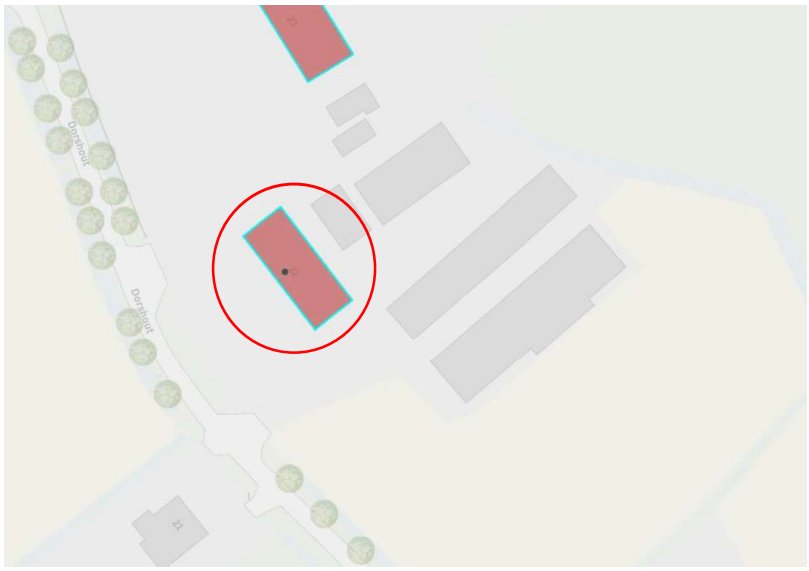
Provincies en gemeenten worden daarbij ondersteund door specialisten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries werken mee met de totstandkoming van de wet en de bijbehorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en ontwikkelen kennis en informatie voor medeoverheden.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen samen bevatten wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht de vijf elementen van cultureel erfgoed mee te nemen in de belangenafweging.

5.3.2 Onderzoek

Uit de cultuurhistorische waardenkaart de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang.

Wel is de boerderij aan Dorshout 22 opgenomen in de lijst van beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle panden van de gemeente Meierijstad. De lijst is opgenomen als bijlage 4 bij de Welstandsnota Meierijstad 2018. In deze lijst zijn de overzichten van de beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden opgenomen zoals die waren aangewezen in de Welstandsnota van de voormalige gemeente Veghel. In deze lijsten zijn beeldbepalende panden opgenomen die een hoge belevingswaarde hebben en cultuurhistorisch van belang zijn. Uitgangspunt van het beleid is altijd geweest om deze panden te behouden. De voorgenomen ontwikkeling geeft hier invulling aan in de vorm van de renovatie van de boerderij waarbij de belangrijke elementen worden behouden dan wel versterkt. In het omgevingsplan kan een regel worden opgenomen ter behoud en bescherming van de cultuurhistorische/beeldbepalende elementen. Aan sloop en grootschalige verbouwingen worden regels gekoppeld.



Figuur 5.3.1: Beeldbepalend pand conform Welstandsnota 2018 Meierijstad

5.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Archeologie

5.4.1 Toetsingskader

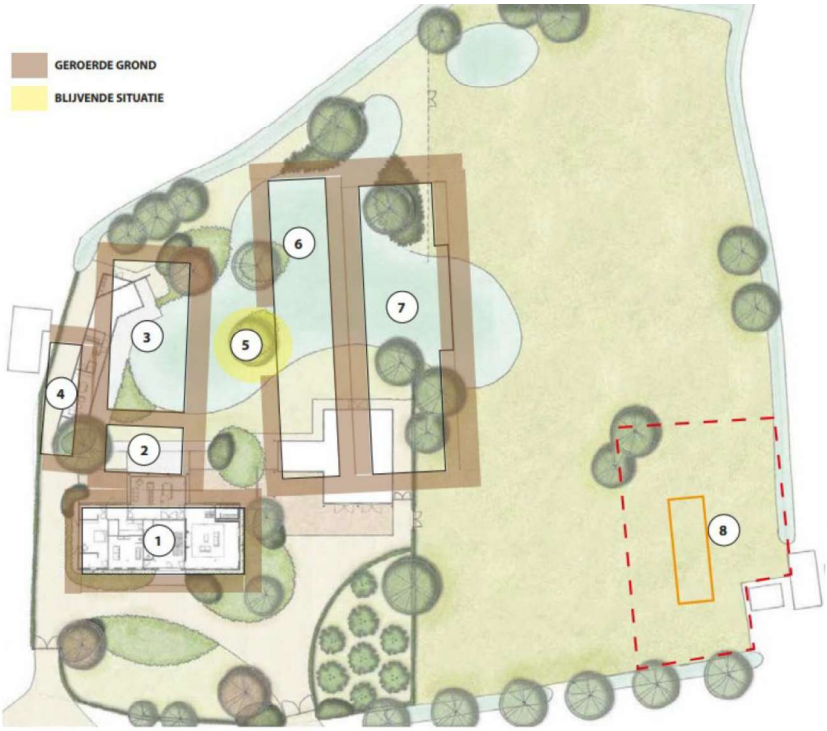
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn overgegaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

5.4.2 Onderzoek

De archeologische waarden en verwachtingen zijn opgenomen in het paraplubestemmingsplan ‘archeologie’, vastgesteld d.d. 4 april 2025 door de gemeente Meierijstad. Op grond van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het projectgebied ‘Waarde – Archeologie 2’. Binnen deze bestemmingen geldt voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager

van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m^2 en een diepte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, 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.



Figuur 5.4.1 Plangebied met geroerde gronden (bron: Den Ouden Bodac)

Er is door Den Ouden Bodac een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen, in onderstaande tekst zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Het bureauonderzoek heeft duidelijk gemaakt dat er in het gehele plangebied een hoge verwachting voor vondst- en sporenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd geldt. Deze verwachting is gebaseerd op de hoeveelheid vondsten en/of vindplaatsen die er uit elke van de bovengenoemde perioden in de directe omgeving aangetroffen zijn. Daarnaast is het gebied al de gehele geschiedenis een gunstige locatie voor bewoning. Tot slot is er al vele jaren bewoning in het plangebied, de vroegste bewoning waarvan zeker is, dat die in het plangebied aanwezig is komt uit de Volle Middeleeuwen. Maar er kan vanuit gegaan worden dat dit misschien nog wel veel eerder het geval was. Indien er in het plangebied archeologische resten voorkomen, zal dit zijn in de top van de C-horizont. De voorgenomen ingrepen zullen de bodem tot in de C-horizont verstoren, waardoor het bodemarchief bedreigd wordt.

Uitgaande van eerder onderzoek in de omgeving van het plangebied en andere bekende (archeo) landschappelijke gegevens, adviseert Den Ouden BODAC om een proefsleuvenonderzoek (IVO-P, KNA-protocol 4003) uit te voeren op de locatie van het nieuwe perceel (nummer 8 op figuur 5.4.1) , omdat er hier sprake is van een hoge verwachting. De exacte bodemverstoringen binnen het plangebied met betrekking tot de aanleg zijn nog niet concreet. Zodra dit duidelijk is kan er een precieze locatie voor de aanleg van de proefsleuven aangewezen worden. Het proefsleuvenonderzoek heeft als doel om een eventuele vindplaats op te spo-

ren en te waarderen, waarna er gekeken wordt of er een verdere bedreiging van het bodemarchief tegenover de waarde van de archeologische waarden staat. Dit kan uitmonden in een vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving of vrijgave (van delen) van het plangebied.
Voor het overige deel van het plangebied geldt een vrijgave voor de geplande ontwikkelingen (ter hoogte van nummers 1 t/m 7 op figuur 5.4.1). Dit op basis van de al geroerde grond op de locaties waar de nieuwe ontwikkelingen gepland zijn.

Het rapport en bovenstaand selectieadvies dienen beoordeeld te worden door (de adviseur archeologie van) de gemeente Meijerijstad. Ter waarborging van eventuele archeologische waarden worden ter plaatse van het perceel voor de nieuwe woning (naast Dorshout 20), werkingsgebieden opgenomen in het omgevingsplan.

5.4.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect archeologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ter waarborging van eventuele archeologische waarden, geldt de archeologische thematische laag met regels voor 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4'.

5.5 Activiteiten en milieuzonering

5.5.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is;
2. scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veel gebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Onder het voormalige stelsel voor de ruimtelijke ordening zoals dat in gebruik was voor de invoering van de omgevingswet kon gebruik gemaakt worden van de handreiking Bedrijven en milieuzonering. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de VNG een nieuwe versie gepubliceerd die aansluit op de Omgevingswet. Dit betreft de 'Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024'.

5.5.2 Onderzoek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat bij het projectgebied. En dat beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt in de bedrijfsvoering van omliggende functies. Er is door De Roever een quickscan milieuaspecten uitgevoerd. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen, in deze paragraaf wordt er ingegaan op het aspect milieuzonering.

Uitwaartse milieuzonering

De functiewijziging vormt geen milieubelastende functies. Ten aanzien van de woning is geen beoordeling van uitwaartse zonering noodzakelijk. In dit geval is er dus geen sprake van uitwaartse milieuzonering. Tevens is de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van het plangebied gestaakt, hiermee is er geen sprake meer van de vestiging van een milieubelastende functie.

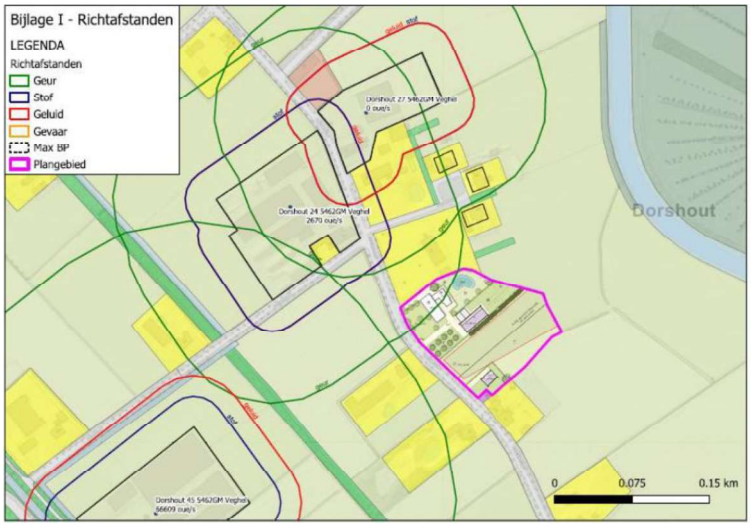
Inwaartse milieuzonering maximaal planologisch

Met de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning ontstaat een milieugevoelige functie voor de aspecten, geur, stof, geluid en gevaar. Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'Rustig woongebied'.

Op basis van het vigerende Omgevingsplan zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Deze functies en de richtafstanden daarvan zijn opgenomen in tabel 2. De richtafstanden zijn weergegeven op tabel 5.1 en figuur 5.2.

Tabel 5.1 Richtafstanden milieubelastende functies (De Roever)

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Dorshout 20b Feitelijk: trafo BP: Bedrijf; nutsvoorziening	Worst case: 35 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA	0	0	30	10
Dorshout 24 Feitelijk: melkveebedrijf BP: Agrarisch; intensieve veehouderij	Worst case: 0141/0142 Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0
Dorshout 27 Feitelijk: melkveebedrijf BP: Agrarisch	Worst case: SBI 0141/0142 Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0
Dorshout 45 Feitelijk: varkensbedrijf BP: Agrarisch; intensieve veehouderij	Worst case: 0146/0147 Fokken en houden van varkens/pluimvee	200	30	50	0



Tabel 5.2 Richtafstanden milieubelastende functies (De Roever)

Het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geur van de veehouderij aan Dorshout 24. Het aspect geur wordt nader beoordeeld in paragraaf 5.7. Ten aanzien van de overige aspecten (stof, geluid en gevaar) wordt aan de richtafstanden voldaan. Deze aspecten vormen op voorhand geen belemmering voor het plan.

5.5.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geluid (Spoor)wegverkeer

5.6.1 Toetsingskader

Geluid door (spoor)wegen

Het Bkl bevat geluidsregels voor onder meer (spoor)wegen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 van het Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft.

Gebouwen met een woonfunctie zijn geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl). Hieronder vallen alle gebouwen voor woongebruik, zoals woningen en verzorgingshuizen. De aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen sluit aan bij de gebruiksfuncties van een ander Omgevingswetinstrument: het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierdoor zijn de volgende gebouwen geen gebouw met woonfunctie:

- gevangenissen (celfunctie);
- hotels (logiesfunctie);
- asielzoekerscentra (logiesfunctie);
- recreatiewoningen (logiesfunctie).

De wet wijst gebouwen met deze functies niet aan als geluidgevoelig gebouw.

5.6.2 Onderzoek

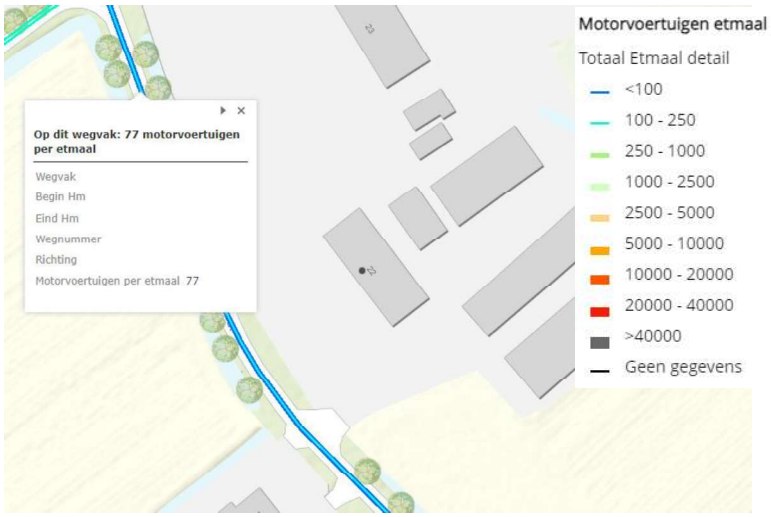
Het plangebied gelegen aan de Dorshout wat een 60 km/uur zone betreft in het buitengebied. Omdat sprake is van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de weg Dorshout niet als een drukke weg wordt beschouwd, is het uitvoeren van een daadwerkelijk akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Uit gegevens van de Brabant Brede Model Aanpak (BBMA) blijkt een intensiteit van 77 motorvoertuigen per etmaal behorende bij de Dorshout.



Figuur 5.3 Uitsnede kaart 'Geluid van wegverkeer' (bron: Atlasleef-

Op figuur 5.3 is een uitsnede weergegeven van de kaart ‘Geluid van wegverkeer’ van Atlasleefomgeving en op figuur 5.4 een uitsnede van de BBMA kaart. Drukke wegen met het meeste verkeersgeluid zijn rood of geel gekleurd. Ter plaatse van de Dorshout is er sprake van een geluidsbelasting van 45 dB door wegverkeer.

Eventuele geluidsoverlast bij derden zou kunnen ontstaan vanwege verkeersbewegingen. Onderhavig plan zal naar verwachting een zeer beperkt effect hebben op het aantal extra verkeersbewegingen. De wijziging is derhalve niet dermate groot dat hiermee het woon- en leefklimaat bij de bestaande, omliggende woningen wordt aangetast. Er is dan ook geen sprake van nadelige milieuhygiënische effecten op de omgeving in de zin van geluid, als gevolg van het initiatief. Er is geen nader onderzoek naar de geluidbelasting noodzakelijk.



Figuur 5.4 Uitsnede BBMA kaart (provincie Noord-Brabant)

5.6.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect wegverkeerslawaai is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Geur

5.7.1 Toetsingskader

Geurhinder is onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl 'Geur', onderdeel van paragraaf 5.1.4 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu'. Geurhinder kan door verschillende bedrijfs- of hobbyactiviteiten veroorzaakt worden. Hierbij valt te denken aan veehouderijen en andere agrarische activiteiten maar ook bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor een evenwichtige toedeling van geurhinder dient het aspect geur onderzocht te worden:

- indien geurveroorzakende activiteiten in de buurt van bestaande geurgevoelige gebouwen en/of locaties worden toegelaten;
- indien geurgevoelige gebouwen en/of locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten worden toegelaten.

Geurveroorzakende activiteiten

Het Bkl geeft enkel voor drie bedrijfsmatige activiteiten aan welke geurbelasting of afstand acceptabel wordt geacht:

1. zuiveringtechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
2. houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
3. enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van subparagraaf 5.1.4.6.1 zijn hierbij van toepassing. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Geurgevoelige gebouwen en locaties

Op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl is er sprake van een geurgevoelig gebouw als een gebouw of een gedeelte van een gebouw een van de volgende functies onderbrengt:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

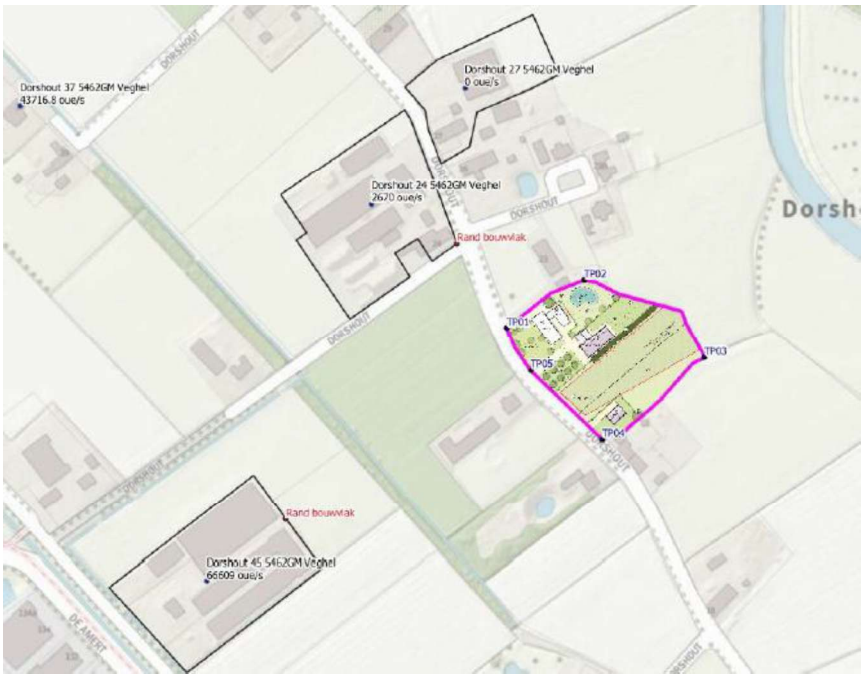
De aanwijzing van geurgevoelige gebouwen sluit aan bij de gebruiksfunctie van een ander Omgevingswetsinstrument: het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierdoor zijn de volgende gebouwen geen gebouw met woonfunctie:

- gevangenissen (celfunctie);
- hotels (logiesfunctie);
- asielzoekerscentra (logiesfunctie);
- recreatiewoningen (logiesfunctie).

De wet wijst gebouwen met deze functie niet aan als geurgevoelig gebouw. Wel kan de gemeente ervoor kiezen om deze gebouwen als geurgevoelig aan te wijzen in het omgevingsplan.

5.7.2 Onderzoek

Het planvoornemen omvat de ontwikkeling van geurgevoelig gebouwen in de zin van artikel 5.91 van het Bkl. Er is namelijk sprake van de realisatie van gebouwen met een woonfunctie. Met de voorgenomen realisatie wordt geen milieubelastende activiteit op het gebied van geur toegevoegd.



Figuur 5.5 Veehouderijen en geuremissies

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen garanderen, is er door De Roever onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van agrarische activiteiten in de omgeving van het projectgebied. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlage, hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

De veehouderijen in de omgeving van het plangebied en de totale geuremissies zijn weergegeven op figuur 5.5. Op de figuur zijn ook de afstandscontouren en de emissiepunten en toetspunten voor de geurberekeningen aangegeven.

<u>Voorgrondbelasting</u>

Binnen het plangebied is sprake is van een geurnorm van 14 ouE/m3. Gelet op de geuremissie van de omliggende veehouderijen in relatie tot de afstand tot het plangebied zijn de veehouderijen aan de Dorshout 24, 37 en 45 maatgevend voor de geurbelasting ter plaatse van het plangebied. Overige veehouderijen met een geuremissie liggen verder weg van het plangebied én hebben een lagere geuremissie.

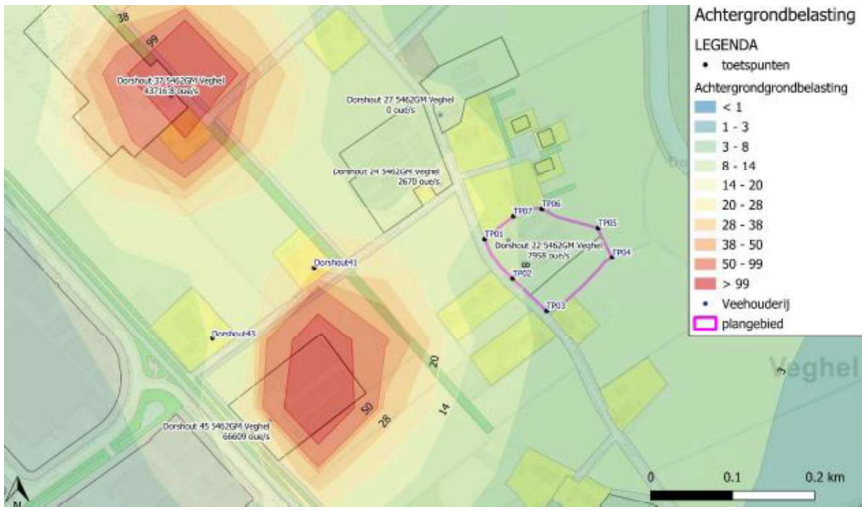
Voor de veehouderijen aan de Dorshout 24 en 37 zijn berekeningen van de voorgrondbelasting uitgevoerd. Voor de veehouderijen zijn uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden volgens de omgekeerde werking van de geurwetgeving. Hierbij is uitgegaan van één emissiepunt op de rand van het bouwvlak van de veehouderij, zo dicht mogelijk bij het plangebied. De hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van de rand van het plangebied bedraagt 3,8 ouE/m3

Voor de veehouderij aan de Dorshout 45 is vanwege de overbelaste situatie op Dorshout 41 een aanvullend berekening uitgevoerd. Uit die berekening blijkt een worst-case voorgrondbelasting van respectievelijk maximaal 7,9 ouE/m3 (feitelijk vergund) en 11,9 ouE/m3 (rand bouwvlak) op de rand van het plangebied. Er wordt voldaan aan de geurnorm van 14,0 ouE/m3.

De veehouderijen worden niet in de belangen geschaad.

Achtergrondbelasting

Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken en is weergegeven in figuur 5.6.



Figuur 5.6 Achtergrondbelasting

Beoordeling woon- en leefklimaat

Omdat wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van afstanden. De voorgrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 7,9 ouE/m3. Deze waarde komt volgens tabel 2 in paragraaf 3.4 overeen met een ‘matig’ woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat is beter dan het woon- en leefklimaat dat op grond van de geurnorm aanvaardbaar wordt geacht. De achtergrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 9,7 ouE/m3. Deze waarde komt volgens tabel 2 in paragraaf 3.4 overeen met een ‘Redelijk goed’ woon- en leefklimaat en wordt als aanvaardbaar geacht.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Gezondheid

5.8.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

5.8.2 Onderzoek

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat geen negatieve effecten zijn te verwachten op daarin genoemde gezondheidsaspecten, zoals geluid, bodemkwaliteit, water, luchtkwaliteit, geur en omgevingsveiligheid etc. Er wordt voldaan aan relevante wet- en regelgeving.

Met onderhavige ontwikkeling wordt de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning bestendigd en wordt er een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Op voorhand zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van het aspect gezondheid.

Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Door De Roever is als onderdeel van de quickscan milieuaspecten een scan uitgevoerd wat betreft volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. Voor de volledige Quickscan wordt verwezen naar de bijlage. Hierin is het stappenplan uit de ‘Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0’ gevolgd. Er is op basis van de zeven stappen uit de handleiding geconcludeerd dat er geen sprake is van belemmeringen.

De gemeente heeft aangegeven geen noodzaak te zien in het opvragen van een advies bij de GGD. Hoewel het is duidelijk dat de gezondheidskundige advieswaarde voor geur wordt overschreden, kunnen er met voorliggend plan kunnen geen maatregelen opgelegd of getroffen worden om de geurbelasting te verlagen. Er moet dus een afweging worden gemaakt of de gemeente de overschrijding van de advieswaarde voor de voorgrondgeurbelasting acceptabel vindt. In dit geval is dat zo omdat:

- De voorgrond belasting leidt niet tot een overschrijding van de standaardnorm voor geurbelasting die is opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan artikel 22.98;
- Er wordt voldaan aan de afstandsnormen in het tijdelijk omgevingsplan van artikel 22.100 en 22.101;
- Door het initiatief zal de geurbelasting ter plaatse afnemen ten opzichte van de huidige situatie, omdat de veehouderij op dit adres stopt met de bedrijfsvoering;
- de maatgevende woning is de voormalige bedrijfswoning, dit is een feitelijk al bestaande situatie. De nieuwe woning (mogelijk te maken in een 2de fase, nabij nr. 20) komt op grotere afstand van de veehouderijen en zal dus ook een lagere geurbelasting hebben.

Hierdoor zal het percentage geurgehinderden niet toenemen. De transformatie van veehouderij naar woningen op deze plek wordt belangrijk gevonden om de leefbaarheid te vergroten en hiermee een bijdrage te leveren aan de gezonde leefomgeving.

Gezondheid in relatie tot asbest

Tevens is er door Asbestinventarisatie Odiliapeel BV op 19-11-2024 een asbestinventarisatie uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen, in deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies opgenomen. Het doel van de inventarisatie is de volledige sloop van de vier opstallen. De vijf opstallen zijn volledig onderzocht. De vijf onderzochte opstallen betreffen:

- Opstal 1, een opslagschuur;

- Opstal 2, een varkensstal met aan de zijkant een luchtwasser. De luchtwasser is gebouwd in 2018;
- Opstal 3, een oud bakhuis met een overkapping. De overkapping is gebouwd in 2001;
- Opstal 4, een kapschuur.

Binnen het werkgebied (5 meter rondom de asbesthoudende toepassingen) zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Deze asbestinventarisatie omvat het gebied dat na verwijderen van de asbesthoudende materialen visueel geïnspecteerd wordt als onderdeel van de eindbeoordeling met uitzondering van de eventuele transitroute, zijnde de route tussen de transitsluis en decotaminatie-unit. Opstal 5 betreft een opslagschuur uit 2003, opstal 5 valt buiten de inventarisatie plicht. Geconcludeerd wordt dat het inventarisatierapport geschikt is voor volledige sloop en/of renovatie van de vier opstallen. Er zijn geen beperkingen.

Gezondheid in relatie tot hoogspanningsverbindingen
In de quickscan van De Roever is ingegaan op het aspect 'hoogspanningslijnen'. In de omgeving van het plangebied bevinden zich echter geen hoogspanningsleidingen. Het aspect hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het plan of voor afweging van het aspect gezondheid in relatie tot het plan.

5.8.3 Conclusie
Het initiatief levert een bijdrage aan het bereiken van een gezonde fysieke leefomgeving.

5.9 Duurzaamheid
5.9.1 Toetsingskader
Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordende kwestie voor onze samenleving. Het gaat hierbij om de manier waarop we omgaan met onze natuurlijke omgeving en hoe we ervoor zorgen dat we deze niet uitputten voor onze toekomstige generaties. Er bestaat geen vast omschrijving of definitie voor de term duurzaamheid. Over het algemeen wordt met duurzaamheid een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld in gevaar te brengen bedoeld.

Duurzaamheid is een aspect dat zowel op de korte termijn als lange termijn toegepast dient te worden. Er spelen diverse trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid binnen nieuwbouw. Duurzaamheid bij nieuwbouw verwijst naar het ontwerpen, bouwen en onderhouden van gebouwen op een manier die zo min mogelijk impact heeft op het milieu. Tegelijkertijd ook efficiënt en gezond is voor de mensen die erin wonen of werken. Duurzaamheid is dus een breed begrip en omvat verschillende aspecten:
- Energie-efficiëntie: het verminderen van energieverbruik door gebruik te maken van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie of windenergie.
- Materialen: Het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen, zoals gerecyclede of hernieuwbare materialen.
- Gezondheid en comfort: het creëren van een gezonde binnen omgeving met goede ventilatie, natuurlijke verlichting en materialen die de binnen kwaliteit verbeteren.
- Levensduur en hergebruik: Het ontwerpen van gebouwen met een lange levensduur en de mogelijkheid tot aanpassing of hergebruik van materialen om de hoeveelheid afval te verminderen.

De focus op duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen is belangrijk om de ecologische voetafdruk van de bouwsector te verminderen, een sector die historisch gezien veel grondstoffen verbruikt en bijdraagt aan vervuiling van het klimaat.

De eisen met betrekking tot duurzaamheid zijn opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Van belang zijn de BENG normen en de MPG waarden.

BENG Normen
BENG staat voor Bijna energie neutrale gebouwen, en zijn geformuleerd met het doel om de CO2 uitstoot van nieuwbouw terug te dringen.
Er zijn drie verschillende manieren waarin BENG tot uitdrukking komt. Dit zijn de volgende:

- BENG 1-eis: Terugbrengen van de energiebehoefte;
- BENG 2-eis: Beperken van het fossiele energiegebruik (Bijvoorbeeld Gas en olie);
- BENG 3- eis: Benutten van hernieuwbare energie.

Naast deze drie eisen is er nog één aanvullende eis die van belang is met name in samenhang met klimaat-adaptatie, dit is de indicator voor verlaging van het risico op oververhitting van gebouwen genaamd TOJuli).

De BENG eisen gelden alleen voor nieuwbouw, bestaande bebouwing hoeft dus niet aan deze eisen te voldoen.

MPG Waarden
MPG staat voor Milieuprestatie gebouwen. Een MPG berekening toont aan wat de milieu impact van een nieuw te bouwen bouwwerk is. Zo worden de waarden waaraan voldaan dient te worden bepaald aan de hand van de gebruiksfuncties van het bouwwerk.

In het Bbl staat beschreven dat een woonfunctie een milieuprestatie moet hebben van maximaal 0,8 bepaald volgens de bepalingsmethode van de MPG. Hoe lager de score is, des te beter het pand scoort op duurzaamheid.

Tot slot geeft het Bbl ook regels over de laadinfrastructuur van elektrische auto. Deze regels zorgen ervoor dat er voldoende leidingdoorvoeren zijn voor eventuele oplaadpunten.

5.9.2 Onderzoek
De huidige bedrijfswoning in de langgevelboerderij zal gerenoveerd worden waardoor er sprake van zijn van een verbetering van de duurzaamheid van de boerderij. Er is zodoende sprake van een duurzame ontwikkeling. Daarnaast zal bij de realisatie van de nieuwe bebouwing aandacht zijn voor het aspect duurzaamheid.

Om een landschappelijke inpassing te realiseren worden er diverse inrichtingsmaatregelen getroffen ter plaatse van het perceel. Dit met name in de aanplanting van divers groen, hiermee wordt de biodiversiteit ter plaatse van het perceel vergroot. Zoals het aanplanten van bomen, lage knip- en scheerhagen en hoogstam-fruitbomen.

5.9.3 Conclusie
Vanuit het milieuaspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Luchtkwaliteit
5.10.1 Toetsingskader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Aandachtsgebieden
De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO_2 en/of PM_{10}. Aandachtsgebieden voor zowel NO_2 als PM_{10} staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM_{10} zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate
De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtsgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM_{10} nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:
1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit
Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

5.10.2 Onderzoek
Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO2 als PM10 of voor alleen PM10. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd.

CIMLK
In het kader van goede ruimtelijke ordening is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2.5 ter plaatse van het besluitgebied. De achtergrondwaarden van de vier omliggende rekenpunten zijn in navolgende tabel weergegeven.

ID	NO_2 µg/m³	PM_{10} µg/m³	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2,5}$ µg/m³	Jaar
15520540	14.58	17,77	6,22	10,03	2023
15520638	14,93	17,81	6,23	10,05	2023
15520653	14,87	17,80	6,23	10,04	2023
15520305	15,20	17,83	6,24	10,06	2023
Norm	*40*	*40*	*35*	*25*	

De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

NIBM
Middels de NIBM-tool kan in beeld worden gebracht wat de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de projectgebieden beoogde functies. Er is sprake van de toevoeging van één woning. Voor een dergelijk plan is op voorhand sprake van een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Eveneens is het geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

5.10.3 Conclusie
Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Natuur en landschap
5.11.1 Toetsingskader
Wettelijke gebiedsbescherming
De Omgevingswet heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets. Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Conform artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuur-netwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnet-werk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform Omgevingswet, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom (bebouwingscontour houtkap). Wanneer

houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 11.111, lid 2 Bal, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 11.126 Bal). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 11.129 Bal om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud. Onder de Omgevingswet geldt een specifieke zorgplicht voor houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Indien natuurbescherming, instandhouding bosareaal of bescherming landschappelijke waarden in het geding komt, geldt een verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken, of achterwege te laten.

Soortenbescherming
Conform de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten, en hiervoor geldt de specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Er geldt een vergunningsplicht wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd zoals beschreven in paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.5 Bal. In tabel 5.3 staan de belangrijkste schadelijke handelingen uitgewerkt.
De Ow heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 11.37 Bal);
- Europees beschermde soorten (artikel 11.46 Bal);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 11.54 Bal).

Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Ow (Bijlage IX onder A en B Bal). Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 Verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn). De drie beschermingsregimes kennen elk hun eigen vergunningplichtige activiteiten. De regels voor vogels en overige Europese soorten zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere, 'nationaal' beschermde soorten gelden regels die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn. In tabel 5.3 zijn de vergunningplichtige activiteiten per regime weergegeven.

De Ow regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de activiteiten met schadelijke gevolgen. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 11.54 Bal) met een lichte toets verleend. Voor de vogels en Europees beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen.

Onder de Omgevingswet is een specifieke zorgplicht opgenomen voor alle 'flora- en fauna-activiteiten' (11.27 Bal). Hierin wordt gesteld dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal een ontheffing / omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit met schadelijke handelingen aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing / vergunning kan dan onder voorwaarden worden verleend.

5.11.2 Onderzoek

Door BEACX is en quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen, in deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.
Aan de hand van het vooronderzoek en het veldwerk concludeert en adviseert Baecx B.V. het volgende:

<u>Flora</u>
Voor de onderzoekslocatie zijn geen actuele waarnemingen bekend van beschermde flora. Uit de bureaustudie was gebleken dat er mogelijk beschermde fauna kon worden verwacht voor deze locatie. Dit is niet bevestigd bij het locatiebezoek, waarbij geen beschermde flora is vastgesteld. Als gevolg van de huidige inrichting van het terrein, het gevoerde beheer en gebruik maakt dat deze locatie momenteel geen geschikt habitat is voor beschermde flora.

<u>Fauna</u>
Voor de onderzoekslocatie zijn geen actuele waarnemingen bekend van beschermde fauna. Uit de bureaustudie was gebleken dat er mogelijk beschermde fauna kon worden verwacht voor deze locatie. Dit is niet bevestigd bij het locatiebezoek, waarbij geen beschermde fauna is vastgesteld. Als gevolg van de huidige inrichting van het terrein, het gevoerde beheer en gebruik maakt dat deze locatie momenteel geen geschikt habitat is voor beschermde fauna.

- Er zijn geen beschermde natuurwaarden en flora en fauna in het plangebied aanwezig of te verwachten .
- De ingreep heeft geen mogelijke effecten op de potentieel aanwezige natuurwaarden.
- Er is geen sprake van een overtreding van de verbodsbepalingen van de Omgevingswet.
- Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- Een ontheffing of vergunning van de Omgevingsweg is niet noodzakelijk.

Wettelijke gebiedsbescherming
Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden is Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek op circa 15,5 kilometer afstand.

De effecten die eventueel in Natura 2000-gebieden zouden kunnen optreden betreffen externe effecten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht of stikstofdepositie. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Een significante toename van stikstofdepositie in deze gebieden die ontstaat tijdens de aanleg- en/of gebruiksfase van de woningen in het plangebied kan daarentegen niet reeds vóór het uitvoeren van stikstofdepositieberekeningen met de AERIUS Calculator worden uitgesloten.

Er is daarom een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase voor fase 1 en 2. Voor het onderzoeksrapport dat hierop betrekking heeft wordt verwezen naar de bijlagen. Uit dit onderzoek

blijkt dat het rekenresultaat voor de aanleg- en gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j. Hiermee kunnen significante negatieve effecten op Natura 2000- gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten.

Planologische gebiedsbescherming
Uit figuur 5.7 kaart volgt dat het plangebied niet gelegen is binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De afstand tot de dichtstbijzijnde locatie van het NNB bedraagt circa 165 meter. Gezien op de aard en omvang van de ontwikkelingen, zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Figuur 5.7 Ligging plangebied ten opzichte van NNB (bron: atlasleefomgeving)

5.11.3 Conclusie
Vanuit het aspect natuur en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Omgevingsveiligheid
5.12.1 Toetsingskader
Omgevingsveiligheid (voorheen: externe veiligheid) heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De instructieregels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties
In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën ‘gebouwen en locaties’ waarvoor de regels bescherming bieden:
1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën ‘gebouwen en locaties’ staat in bijlage VI van het Bkl.

Risicobronnen
Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over 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.

In het van rechtswege ontstane omgevingsplan van de gemeente Sint-Michielsgestel worden beperkingen met betrekking tot externe veiligheid genoemd, waarbij milieubelastende activiteiten, transportroutes en buisleidingen aan bod komen (artikel 22.39b).

Naast de eerdergenoemde activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd, bevat het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen:

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

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 genomen worden. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk 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.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden
Het groepsrisico is een concretisering van de wettelijke verplichting dat het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet inhouden ook met het oog op het waarborgen van de veiligheid. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Er zijn drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

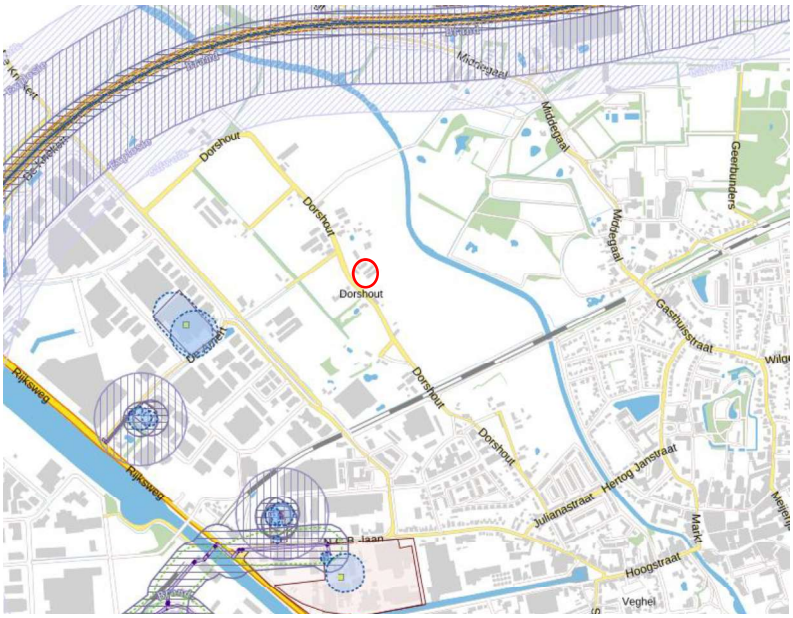
Voor beperkt kwetsbare, kwetsbar en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden en moet advies bij de Veiligheidsregio worden ingewonnen (artikel 5.2 Bkl).

5.12.2 Onderzoek

Transportroutes
In de omgeving van het plangebied worden gevaarlijke stoffen getransporteerd over de rijksweg A50, inclusief brand-, explosie-, en gifwolkaandachtsgebied. Het plangebied ligt buiten deze aandachtsgebieden Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Buisleidingen
In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Risicovolle inrichtingen
Op ca. 500 meter ten zuidwesten van het plangebied is een ammoniak koelinstallatie gelegen inclusief een plaatsgebonden risico PR10^{-6}. Het plangebied ligt buiten dit aandachtsgebied. Deze risicovolle inrichting vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daardoor niet benodigd.



Figuur 5.8 Uitsnede kaart omgevingsveiligheid (bron: Atlasleefomgeving)

Het planvoornemen is voorgelegd bij de Veiligheidsregio Brabant-Noord. Hierop heeft de Veiligheidsregio gereageerd dat zij geen aanleiding zien om uitgenodigd te worden voor de omgevingstafel.

5.12.3 Conclusie
Ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren
5.13.1 Toetsingskader
Bij het toelaten van een nieuwe functie moet worden aangetoond of sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 381). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de met de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De gemeente Meierijstad doet dit middels de Nota parkeernormen Meierijstad 2018.

5.13.2 Onderzoek

Fase 2 voorziet in het mogelijk maken van één vrijstaande woning aan de zijde van Dorshout 20. Daarnaast wordt het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, waarvoor een vergunning is aangevraagd (BOPA), bestendigd. De nieuwe woning aan de zijde van Dorshout 20 zal naar verwachting een minimaal effect hebben op het aantal extra verkeersbewegingen. In onderstaande tekst is een overzicht weergegeven van de maximale verkeersgeneratie en parkeerplaatsen op basis van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2025 (concept) en de CROW kencijfers.

Verkeersgeneratie

Op basis van het planvoornemen is er uitgegaan van een 'koop, huis, vrijstaand'. Dit zorgt voor een verkeerstoename van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Bij de verkeersgeneratie voor wonen geldt een belangrijke vuistregel om een weekdag om te rekenen naar een werkdag. Hiervoor dienen de kencijfers vermenigvuldigd te worden met 1,11. Hiermee zorgt het planvoornemen voor een maximale toename van 9,5 mvt/etmaal.

In de huidige situatie was er een vrijstaande woning aanwezig welke een maximale verkeersgeneratie had van 9 mvt\etmaal, daarnaast worden de agrarische activiteiten gestaakt waardoor er sprake is van een afname in verkeersgeneratie. Er kan worden gesteld dat de huidige wegenstructuur rondom het plangebied deze verkeersgeneratie kan afwikkelen.

Verkeersontsluiting

De ontsluiting voor de nieuwe woning vindt plaats in de vorm van een nieuwe inrit die uitweegt op de weg Dorshout. De exacte positie van de inrit is nog niet bepaald. In het inpassingsplan is de inrit links (westelijk) van de woning ingetekend waarmee sprake is van een goed zicht op de weg.

Parkeren

Geldend parkeerbeleid voor het plangebied is de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018'. Tevens is er een nieuwe 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025' gepubliceerd, dit betreft een concept versie welke tot en met 25 februari 2025 ter inzage heeft gelegen.

Conform de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025' geldt er een norm van 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Dit betekent dat er voor de nieuwe woning ruimte dient te zijn voor 3 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de nieuwe woning. Parkeren op eigen terrein is mogelijk aangezien er voldoende ruimte op het perceel beschikbaar is. Daarnaast gelden er normen voor fietsparkeren, ook hieraan kan worden voldaan.

Een verwijzing naar de actuele parkeernormen en een verplichting voor het realiseren van voldoende parkeercapaciteit is als planregel opgenomen in het gemeentelijke omgevingsplan. Toetsing aan de parkeernormen vindt ten finale plaats op het moment van een omgevingsvergunningsaanvraag.

5.13.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

5.14 Water

5.14.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig

in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl). Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele weging van het waterbelang noodzakelijk. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan uit 2015. Het NWP geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode tot en met 2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen, waaronder het overstromingsrisicobeheerplan en stroomgebiedbeheerplannen voor de rijkswateren.

Regionaal Water en bodem programma

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. De concretere invulling om dit te verwezenlijken is opgenomen in o.a. de omgevingsverordening. Verder is een Regionaal Water en Bodem programma (RWP 2022-2027) door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Beleid waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2022-2027 en Waterschapverordening Waterschap Aa en Maas

Vanuit het waterschap Aa en Maas is het Waterbeheerplan 2022-2027 van kracht. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wat ze in de planperiode willen bereiken en hoe ze dat wil doen. Verder beschikt waterschap Aa en Maas over de ‘Waterschapverordening Waterschap Aa en Maas’. Deze is sinds 1 januari 2024 van kracht. De Waterschapverordening vervangt de Keur en de algemene regels. In de Waterschapverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten waar in het beheersgebied mogen plaatsvinden en welke voorwaarden hiervoor gelden. Hierin staan de voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij de inrichting, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Voor bepaalde werkzaamheden dient een watervergunning aangevraagd te worden.

Vanuit het water Aa en Maas en gelden de onderstaande regels voor
toenemend oppervlak.

- Groendaken dienen beschouwd te worden als onverhard. Daarom mag de te realiseren waterberging op de daken niet meegerekend worden.
- Vanuit het waterschap gelden de onderstaande compensatieregelingen:

  - Bij een toenemend verhard oppervlak van 500 m² tot 10.000 m² geldt de rekenregel: Benodigde compensatie (in m³) =toenemend verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).
  - Indien het toenemend verhard oppervlak groter is dan 10.000 m² is er sprake van een vergunningstraject. Binnen het vergunningstraject wordt de benodigde compensatie middels maatwerp bepaald door het waterschap. Waarschijnlijk dient rekening gehouden te worden 60 mm neerslag over het toenemend verhard oppervlak.
  - De gevoeligheidsfactor van het plangebied is 1.
- Voor het verwerken van het hemelwater past het waterschap de onderstaande voorkeursvolgorde toe:
  - hergebruik;
  - vasthouden/infiltreren;
  - bergen en afvoeren;
  - afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
  - afvoeren naar de riolering.
- Vanuit het waterschap zijn watervoorzieningen als een wadi, poel, geïsoleerde greppel, ondergrondse bergingskratjes, doorlatende verharding, infiltratieriool of een verlaagd maaiveld aanbevolen maatregelen.
- Binnen 5 droge dagen dient de volledige capaciteit van de hemelwaterberging volledig beschikbaar te zijn.
- Voor het aanbrengen van wijzigingen in het watersysteem is op basis van de Keur van waterschap Aa en Maas een watervergunning benodigd.

<u>Beleidsregels gemeente Meierijstad</u>

- Hemelwater en afvalwater dienen gescheiden aangeboden te worden.
- Het credo ‘groen tenzij…’ dient gehanteerd te worden in het stedenbouwkundige plan.
- Voor het verwerken van hemelwater in de openbare ruimte is de voorkeursvolgorde:
  - Hemelwater dient zoveel mogelijk vastgehouden te worden waar het valt.
  - Hemelwater dient waar het kan te infiltreren. De infiltratievoorziening dient binnen 24 uur geledigd te worden.
    - Locaties voor infiltratievoorzieningen dienen te voldoen aan:
      - bodemtype: zand (met minimale bijmenging van leem);
      - infiltratiecapaciteit (k-waarde): minimaal 0,5 m/dag;
      - gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG): minimaal 0,2 m beneden bodem infiltratievoorziening.
- Hemelwater kan mogelijk (vertraagd) afwateren naar het oppervlaktewater of bestaande riolering.
- Groene daken worden gezien als een waterberging en daarom geldt over het oppervlak van het groen dak geen aanvullende waterbergingseis.
- Bij intensief gebruik van verharding dient een zuiverende voorzieningen worden toepast.
- Voor het realiseren van een verhard oppervlak van minder dan 500 m² geldt vanuit de gemeente de regel dat minimaal 60 mm (per m² verhard oppervlak) waterberging gerealiseerd wordt. Bij een grotere verhardingstoename volgt de gemeente het beleid van het Waterschap Aa en Maas.
- Vanuit het hemelwaterriool mag bij bui09 (T=5, 29,4 mm in 1 uur) geen water-op-straat situatie ontstaan.
- Bij een bui met een herhalingstijd van eens per 100 jaar (T=100, 70 mm in 1 uur) mag niet te leiden tot schade aan gebouwen.
- Voor nieuwbouw geldt dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Tijdens de initiatieffase wordt de ontwateringssituatie beoordeeld om “natte voeten” te voorkomen. Waar onvoldoende ontwatering beschikbaar is wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:
  - niet bouwen;

- ophogen;
- draineren.

- De minimale ontwateringdiepte ten opzichte van de GHG zijn:
  - woning zonder kruipruimte 0,5m;
  - woning met kruipruimte 0,7m;
  - tuinen/groenvoorzieningen 0,5m;
  - hoofdwegen 1,0m;
  - secundaire wegen en woonstraten 0,7m.

5.14.2 Onderzoek

In het kader van het planvoornemen is door De Roever een weging van het waterbelang uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlage, in deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie L met nummer 386. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 11.700 m² en is grotendeels in gebruik als landbouwgrond. De aanwezige bebouwing wordt gevormd door een woonboerderij en enkele bijgebouwen.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt volgens de legger een b-watergang.

Weging van het waterbelang

Onderhavig document heeft betrekking op de wijziging van het omgevingsplan voor de planonderdelen van fase 2 van het project. In het kader van de herontwikkeling zijn diverse omgevingsonderzoeken uitgevoerd voor zowel fase 1 als fase 2. Hoewel onderhavige ruimtelijke motivering specifiek betrekking heeft op fase 2, zijn in de uitgevoerde onderzoeken tevens gebruikt voor de BOPA van fase 1.

De aanleiding voor het uitvoeren van de weging van het waterbelang wordt gevormd door de voorgenomen sloop van de aanwezige bijgebouwen. Op de vrijgekomen grond wordt ondermeer een nieuwe woning met bijgebouwen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling op de locatie heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met circa 1.597 m^2.

De vereiste compensatie wordt berekend door het toekomstig verhard oppervlak (m2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m3). De benodigde compensatie bedraagt 43 m3 (724 m^2 x 0,06). Initiatiefnemer is voornemens aan de bergingsopgave te voldoen door een wadi aan te leggen. De locatie van de wadi is te zien op het ontwerpplan.

Door circa 75 m^2 in te richten voor de wadi kan voldaan worden aan de bergingseis van de gemeente, rekening houdend met de lokale GHG (circa 1 m-mv) en het volumeverlies door het talud. Daarnaast heeft hemelwater, door de groene omgeving waarin het plangebied is gelegen, voldoende mogelijkheden om via de groene terreindelen in de bodem te infiltreren. Het is derhalve niet nodig om een afvoer te realiseren vanaf de verharding naar de wadi.
Een verplichting voor het realiseren van voldoende waterberging en een verbod op het lozen van hemelwater op het gemeentelijk rioolstelsel is als planregel opgenomen in het gemeentelijke omgevingsplan (danwel in een verordening welke onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan). Toetsing aan deze regel vindt ten finale plaats op het moment van een omgevingsvergunningsaanvraag.

Op de huidige rioolaansluiting zal enkel huishoudelijk afvalwater wordt geloosd. Er is immers sprake van een drukrioolsysteem, wat niet is geschikt voor de afvoer van bedrijfsafvalwater of regenwater. Regenwater zal volledig op eigen terrein moeten worden verwerkt en hierin is ook voorzien.

5.14.3 Conclusie

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

5.15 Spuitzones

5.15.1 Toetsingskader

Bij de agrarische percelen waar omgevingsplantechnisch gezien sprake kan zijn van gewasbescherming, dient gemotiveerd te worden of het aspect 'spuitzones' al dan niet voor belemmeringen zorgt. Gewasbescherming wordt over het algemeen toegepast door het bespuiten van gewassen, dit kan op verschillende manieren en afhankelijk van de spuitmethode en de windkracht, kunnen de gewasbeschermingsmiddelen zich ook verspreiden over de omgeving. Het verwaaien van spuitneven wordt 'drift' genoemd.

Er gelden geen wettelijke bepalingen over een minimaal aan te houden afstand tussen gronden waar gewassen in de open lucht worden geteeld en gevoelige functies zoals wonen, kampeerterreinen en recreatieverblijven. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De afstanden en teeltvrijzones die in het activiteitenbesluit worden genoemd, hebben betrekking op het oppervlaktewater. De zones bedragen maximaal 5 meter.

Bij gebreke aan wetgeving, is er met jurisprudentie een kader ontwikkeld voor bestemmingsregels die het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen toelaten ten opzichte van bestemmingsregels die gevoelige functies toelaten. Het gaat dan over bestemmingen die alle vormen van open teelt toestaan.

Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open teelt mag de raad een algemeen belang toekennen aan de volksgezondheid. In de regels wordt dit algemeen belang vertaald naar een minimale afstand van 50 meter tot woon- en verblijfslocaties[2]. De zone van 50 meter tussen de agrarische functie waar dergelijke open teelt is toegelaten en gevoelige functies moet vrij van spuitnevel of drift blijven. Deze zone wordt een spuitzone, spuitvrije zone of teeltvrije zone genoemd. Afwijken van de vuistregel van 50 meter wordt door de rechter mogelijk geacht maar zelden slaagt men er in de afwijking goed te motiveren[3].

5.15.2 Onderzoek

In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische percelen gelegen. Planologisch gezien is het toepassen van gewasbescherming op deze percelen toegestaan. Het doel van een spuitzone is om de gezondheidsrisico's voor mensen die in de nabijheid van deze percelen wonen of werken te minimaliseren. Dit wordt gedaan door een bepaalde afstand aan te houden tussen de plek waar de middelen worden gespoten en gevoelige functies, zoals woningen.

[2] https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2017:1353
[3] https://www.alexadvocaten.nl/spuitzones-op-welke-afstand/

Het projectgebied wordt aan verschillende zijden begrensd door agrarische percelen waar planologisch gezien het toepassen van gewasbescherming is toegestaan. Verschillende delen van het projectgebied zijn gelegen binnen de 50 meterzone die als vuistregel wordt aangehouden tot woon- en verblijflocaties. De percelen ten noorden van het plangebied zijn in de feitelijke situatie de afgelopen jaren ingezet als grasland, tevens zijn deze percelen niet gelegen binnen de 50 meterzone van de woningen Dorshout 22 en de nieuwe woning naast Dorshout 20 gelegen. Hiermee wordt er voor de noordelijke percelen voldaan aan de richtafstand van 50 meter.



Een deel van het plangebied is aangeduid voor de verbouw van vaste planten. Met het planvoornemen wordt deze functie gestaakt. Ter plaatse van het plangebied wordt een verbod opgenomen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Aan de overkant van de weg Dorshout, ten hoogte van de boerderij Dorshout 22, zijn enkele agrarische percelen gelegen. Deze zijn in gebruik als akker voor bloemteelt, waardoor er mogelijk sprake is van een spuitzone. De woonboerderij Dorshout 22 en de nieuwe woning aan de zijde Dorshout 20 zijn beide op circa 40 meter van de agrarische percelen gelegen. Ten opzichte van de agrarische percelen is opgaand groen gelegen in de vorm van een bomenrij. Deze zorgt voor driftreductie. Ook zijn de woningen – Dorshout 19, 20, 20b, 21 en 23 – op dezelfde of nabijere afstand gelegen van de omliggende agrarische gronden. Hierdoor is er al sprake van een belemmerende werking, volgens de Afdeling[4] is de bedrijfsvoering van de agrariër immers al beperkt omdat als hij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt binnen 50 m van het plangebied, klachten vanuit de bestaande woningen reeds mogelijk zijn. Het gebruik van grasland of andere teelt waarbij gewasbeschermingsmiddelen niet aan de orde zijn kan binnen deze zone uiteraard wel.

5.15.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect spuitzones worden er geen belemmeringen verwacht voor het planvoornemen.

[4] Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 16-08-2023, ECLI:NL:RVS:2023:3128

6 Financiële en maatschappelijke verantwoording

6.1 Financieel-economische haalbaarheid

De realisatie van de ontwikkeling is in handen van één initiatiefnemer. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Niet is gebleken dat de initiatiefnemer over onvoldoende middelen beschikt om de ontwikkeling te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Er zijn geen onvoorziene, hoge kosten te verwachten. De gemeente draagt bovendien geen hoge, financiële risico's. De ontwikkeling is dus economisch uitvoerbaar.

De totale ontwikkeling (fase 1 en 2 samen) betreft een bouwactiviteit waarvan kosten moeten worden verhaald, zoals bepaald in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Om de verschuldigde kosten te verhalen, is de gemeente op basis van artikel 13.13 van de Omgevingswet een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Daarin zijn alle kosten voor de grondexploitatie meegenomen inclusief eventuele financiële bijdragen en nadeelcompensatie. Het opnemen van vergunningvoorschriften is dus niet noodzakelijk.

6.2 Procedure

De ontwikkeling wordt meegenomen in een zogenaamde "veegronde" waarbij het gemeentelijke omgevingsplan wordt gewijzigd. Tegen dit plan bestaan de gebruikelijke zienswijzen- en beroepsmogelijkheden.

6.3 Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er diverse opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. Het plangebied betreft een herontwikkeling ter plaatse van Dorshout 22 te Veghel.

Er is door de initiatiefnemer in november/december 2023 een omgevingsdialoog uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft het planvoornemen aan de nabije omwonenden toegelicht, middels de landschappelijke inpassingsschets. De reacties van de omwonenden zijn als positief ervaren en er wordt aangegeven dat men het plan als een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie ziet. Met name het behoud van de bestaande boerderij wordt als prettig ervaren. Daarnaast is er veel enthousiasme voor het grotendeels slopen van de bestaande stallen en het verwijderen van de varkenshouderij. Voor de verslaglegging van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar de bijlagen.

De betrokkenen hebben aangegeven dat de uitleg als positief werd ervaren en is de buurt akkoord met de plannen.

7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om te beoordelen of het planvoornemen resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen.

Met name uit de hoofdstukken 3, 4 en 5 kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij doeltreffend verband is gelegd tussen de instrumenten van de Omgevingswet en recent beleid. Er is een duidelijke link gecreëerd tussen de belangen van de initiatiefnemer, de doelen van de gemeente, en de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

7.2 Doorvertaling naar het omgevingsplan

De ontwikkeling wordt meegenomen in een zogenaamde “veegronde” waarbij het gemeentelijke omgevingsplan wordt gewijzigd door verschillende initiatieven samen te bundelen. Hieronder is aangegeven op welke wijze de planonderdelen juridisch, planologische doorvertaling hebben gekregen in het omgevingsplan.

Dorshout 22

Hierin zal aan de woonboerderij Dorshout 22 en de direct omliggende gronden die op grond van het LIP worden ingericht als siertuin en waar bijgebouwen zijn toegestaan een werkingsgebied voor de functie/locatie ‘wonen’ worden toegekend. Er worden omgevingsnormen opgenomen voor:

1. Maximaal bouwhoogte van 10 meter;
2. Maximale goothoogte van 4,5 meter;
3. Maximale oppervlakte (430 m^2) aan bijgebouwen omdat deze afwijkt van de standaard toegestane oppervlakte, hiervan kan verbaal geregeld worden van deze oppervlakte 70 m^2 uit overkappingen bestaat.

Ter plaatse van de schuur voor statische opslag wordt een werkingsgebied ‘statische opslag’ opgenomen, aan dit werkingsgebied is de planregel gekoppeld dat maximaal 200 m2 aan gebouwen voor statische opslag gebruikt mag worden.

Er geldt een regel ter behoud en bescherming van de cultuurhistorische/beeldbepalende elementen van de beeldbepalende woonboerderij Dorshout 22. Aan sloop en grootschalige verbouwingen zijn voorwaarden gekoppeld.

Nieuwe woning naast Dorshout 20

Voor de nieuwe woning naast Dorshout 20 en de als siertuin aangeduide gronden op het LIP, krijgen eveneens een werkingsgebied voor de functie ‘wonen’. Er worden omgevingsnormen opgenomen voor:

1. Maximaal bouwhoogte van 10 meter;
2. Maximale goothoogte van 4,5 meter;
3. Maximale inhoud van de woning (1.000 m^3);
4. Maximale oppervlakte aan overkappingen van 30 m^2.

Verbaal wordt aan het werkingsgebied ‘wonen’ de volgende planregels gekoppeld

1. Maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 150 m^2;
2. Maximale bouwhoogte van 6 meter voor bijbehorende bouwwerken;
3. Maximale goothoogte van 3,3 meter bijbehorende bouwwerken.

Aan het verlenen van een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit is de verplichting gekoppeld om de landschapsmaatregelen (inclusief sloop) zoals opgenomen in het LIP uit te voeren en daarna duurzaam in stand te houden.

Overige gronden
De overige gronden krijgen een werkingsgebied 'agrarisch' waarbij geen bouwvlak is toegekend zodat verzekerd is dat hier geen agrarische gebouwen meer kunnen worden opgericht. Qua gebruik wordt aangesloten op de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan, waarbij een verbod wordt opgenomen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Algemeen
- Wat betreft overige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Laaghangend fruit';
- Ter waarborging van eventuele archeologische waarden, geldt de archeologische thematische laag met regels voor 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4'.

Tevens worden de verschillende gebiedsaanduidingen overgenomen danwel wordt een voorrangsbepaling opgenomen waarbij duidelijk wordt dat de onderliggende gebiedsaanduidingen vanuit het bestemmingsplan 'Buitengebied' onverkort van toepassing zijn. Dit kan ook voor de paraplubestemmingsplannen gelden.

7.3 Conclusie
Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen voldoende gemotiveerd is en dat borging in het omgevingsplan op een verantwoorde wijze plaatsvindt.

Separate bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Dossier kwaliteitsverbetering

Bijlage 3: Quickscan milieuaspecten

Bijlage 4: Bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 5: Geuronderzoek

Bijlage 6: Asbestinventarisatie

Bijlage 7: Quickscan flora en fauna

Bijlage 8: Stikstofonderzoek

Bijlage 9: Watertoets

Bijlage 10: Omgevingsdialoog

Bijlage 11: Archeologisch onderzoek

Bijlage 12: Zoneringskaart

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

‘s-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK ’s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering