

Goede onderbouwing van de Fysieke leefomgeving
Achter-de-Kerk te Olland (Sint-Oedenrode)
Gemeente Meierijstad





Goede onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (GoFlo)

Achter-de-Kerk te Olland (Sint-Oedenrode)

Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

(art. 5.1 lid 1 onder a. Omgevingswet)

Projectlocatie

Locatie: Achter-de-Kerk te Olland
 Postcode: 5491 XP
 Plaats: Sint-Oedenrode



Gegevens adviesbureau

Naam: Kastelijn Ruimtelijk Advies
 Contactpersoon: D.F.H. Kastelijn
 Adres: Bieslook 21
 Postcode: 5491 KE
 Plaats: Sint-Oedenrode
 Telefoon: 06 – 22786032
 e-mail: kastelijn@ruimtelijk-advies.nl

<i>Naam document</i>	<i>GoFlo 'Achter-de-Kerk te Olland (Sint-Oedenrode)'</i>
<i>Versie</i>	<i>30 – 01 – 2026</i>
<i>Auteur</i>	<i>drs. D.F.H. Kastelijn</i>

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Projectgebied	6
1.3 Omgevingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE SITUATIE	9
3. VOORGENOMEN ONTWIKKELING	11
4. BELEIDSKADER	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	16
4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	17
4.2 Provinciaal beleid	18
4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	18
4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	18
4.3 Regionaal beleid	22
4.3.1 Beleid Waterschap De Dommel	22
4.3.2 Regionale Woondeal Noordoost Brabant	24
4.4 Gemeentelijk beleid	25
4.4.1 Woonzorgvisie 2024 Meierijstad	25
4.4.2 Actieplan woningbouw – Woningbouwoffensief Meierijstad	28
5. FYSIEKE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	30
5.1 M.e.r.-beoordeling	30
5.2 Bedrijven en milieuzonering	31
5.3 Geur	33
5.4 Gezondheid in relatie tot veehouderijen	34
5.5 Luchtkwaliteit	38
5.6 Geluid	40
5.7 Trillingen	45
5.8 Bodem	45
5.9 Omgevingsveiligheid	47
5.10 Spuitzones	50
5.11 Hoogspanningslijnen	50
5.12 Kabels en leidingen	51
5.13 Flora en fauna	52
5.14 Water	56
5.15 Archeologie en cultuurhistorie	60
5.16 Landschap, stedenbouw en beeldkwaliteit	63
5.17 Verkeer en parkeren	64
5.18 Duurzaamheid en gezondheid	66

6. HAALBAARHEID EN PROCEDURE	67
6.1 Economische haalbaarheid	67
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
6.2.1 Omgevingsdialoog	67
6.2.2 Procedure	68

BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI – TRITIUM
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK OMGEVINGSLAWAAI – TRITIUM
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK – LANKELMA
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA – EXLAN
BIJLAGE 5	AERIUS BEREKENING AANLEGFASE
BIJLAGE 6	AERIUS BEREKENING GEBRUIKSFASE
BIJLAGE 7	DETAILTEKENING WADI – INFRA20
BIJLAGE 8	ARCHEOLOGISCH BO & IVO – TRANSECT B.V.
BIJLAGE 9	SELECTIEADVIES AMZ – GEMEENTE MEIERIJSTAD
BIJLAGE 10	INRICHTINGSPLAN PROJECTGEBIED
BIJLAGE 11	VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van een perceel grond gelegen achter de kerk in Olland. In de huidige situatie heeft het perceel de bestemming 'Sport' en is in gebruik als gras- c.q. sportveld. Initiatiefnemers hebben het plan opgevat om te komen tot een herontwikkeling van genoemd perceel, waarbij ter plaatse 11 nieuwe woningen worden opgericht. De woningen betreffen eengezinswoningen bestemd voor de doelgroepen starters, gezinnen en senioren en worden gerealiseerd in zowel de koop- als de (sociale) huursector. Hiermee wordt voorzien in een actuele woningbehoefte binnen de kern Olland.

Het projectgebied is gelegen binnen het Omgevingsplan gemeente Meierijstad. Voor de beoogde toevoeging van 11 woningen binnen het projectgebied, zijn binnen dit Omgevingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheden opgenomen. Er wordt daarom gekozen om het initiatief mogelijk te maken middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op basis van art. 5.1 lid 1 onder a. van de Omgevingswet.

Middels haar besluit d.d. 19 november 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meierijstad kenbaar gemaakt haar medewerking te verlenen aan het toevoegen van woningbouw binnen het projectgebied. Met voorliggende onderbouwing wordt aangetoond dat bij voorliggend initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zoals opgenomen in art. 8.0a lid 2 van het Bkl.



Figuur 1.1: Luchtfoto ligging projectgebied (bron: www.kadastralekaart.com).

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, in de bebouwde kom van de kern Olland. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode - sectie I - nummers 7089 (gedeeltelijk), 6912 en 6066 (gedeeltelijk). In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van haar omgeving nader weergegeven.

1.3 Omgevingsplan

Middels de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heeft de gemeente Meierijstad per direct een omgevingsplan van rechtswege. Het betreft het Omgevingsplan gemeente Meierijstad dat op 1 januari 2024 in werking is getreden. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit:

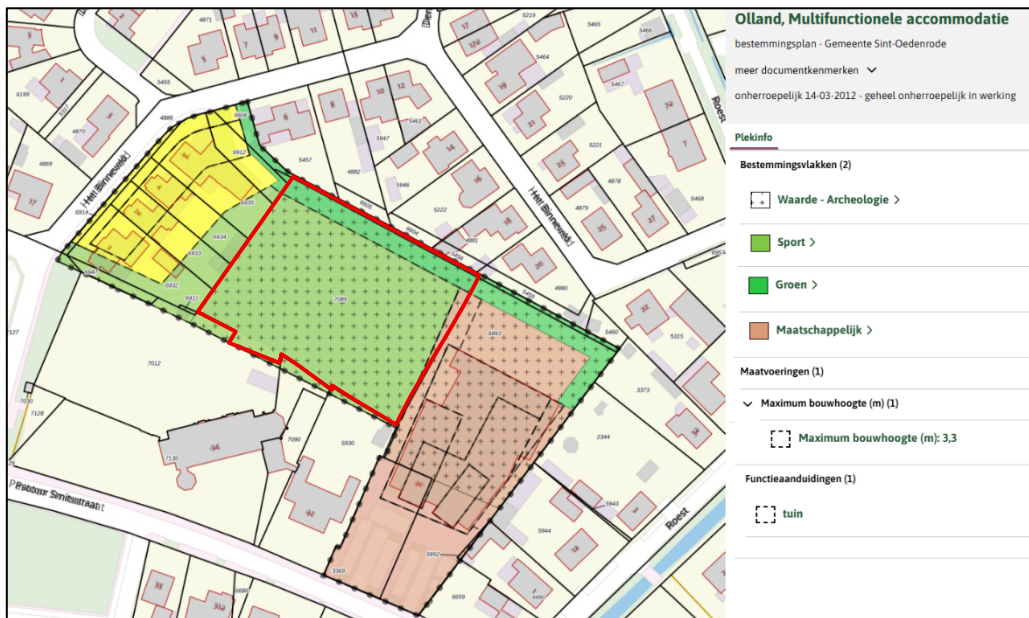
- Bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen;
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan;
- Bruidsschat.

Onderdeel uitmakend van het Omgevingsplan gemeente Meierijstad zijn de bestemmingsplannen 'Olland, multifunctionele accommodatie' en 'Olland, het Binneveld'. Het overgrote deel van het projectgebied, bestaande uit perceel I – 7089, is gelegen binnen het op 14 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Olland, multifunctionele accommodatie' en heeft hierin de enkelbestemmingen 'Sport', 'Groen' en 'Maatschappelijk'. Naast genoemde enkelbestemmingen is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op het projectgebied gelegen. Daarnaast is binnen het bestemmingsvlak 'Sport' de maatvoering 'maximum bouwhoogte (m): 3,3' van kracht. Tot slot is voor het gedeelte van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' dat onderdeel uitmaakt van het projectgebied de functieaanduiding 'tuin' van kracht. Voor dit gedeelte geldt dat ter plaatse geen bouwwerken zijn toegestaan. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Olland, multifunctionele accommodatie', met daarop het betreffende gedeelte van het projectgebied rood omkaderd weergegeven.

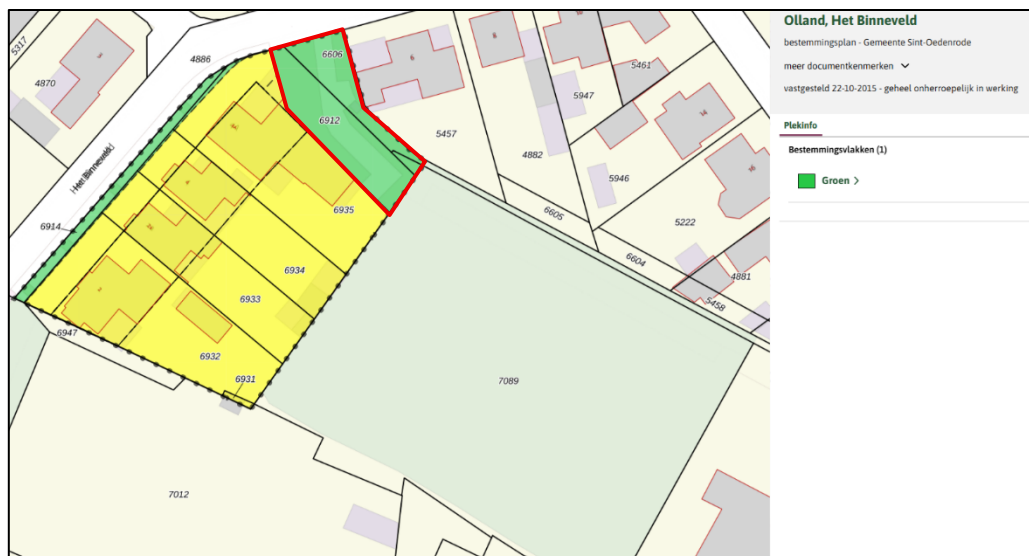
Het overige gedeelte van het projectgebied bestaat uit perceel I – 6912, tezamen met het overgrote deel van perceel I – 6066 én een klein gedeelte (ca. 9 m²) van perceel I – 7089. Deze gronden zijn gelegen binnen het op 22 oktober 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Olland, het Binneveld' en hebben hierin de enkelbestemming 'Groen'. Figuur 1.3 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Olland, het Binneveld', met daarop dit overige gedeelte van het projectgebied rood omkaderd weergegeven.

Tot slot is op 10 april 2025 voor het gehele grondgebied van Meierijstad het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' vastgesteld, waarin de archeologische waarden van gronden binnen Meierijstad opnieuw bepaald

en vastgesteld zijn. Voor het projectgebied zijn op basis van dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 8' van kracht.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Olland, multifunctionele accommodatie'.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Olland, het Binneveld'.

Voorliggend initiatief tot realisatie van 11 woningen met bijbehorende voorzieningen binnen het projectgebied, is strijdig met het (tijdelijke) omgevingsplan. In de huidige situatie is het ter plaatse niet toegestaan om de betreffende woningen met bijbehorende voorzieningen op te richten en in gebruik te nemen. Zowel de voorgenomen bouwactiviteit alsmede het gebruik zijn hiermee strijdig met het omgevingsplan. De buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) biedt uitkomst om de voorgenomen om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van voorliggende onderbouwing wordt de huidige ruimtelijk-functionele situatie van het projectgebied beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. Het beleidskader (zowel op Rijks, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau) dat van toepassing is op het projectgebied en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 4 geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende aspecten van het initiatief die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving aan bod. Hoofdstuk 6 tot slot bespreekt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.

2. Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen achter de kerk, binnen de bebouwde kom van Olland. In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik als grasveld c.q. speelveld. In het verleden werd het veld met enige regelmaat gebruikt voor trainingen van de voetbalclub. Op dit moment wordt het veld met name door de basisschooljeugd van Olland gebruikt als speelveld. Hiertoe zijn op het veldje enkele voetbaldoeltjes aanwezig. Voor het overige is het perceel onbebouwd. De ontsluiting van het speelveld vindt plaats via een pad van 3 meter breed, bestaande uit half-verharding, gelegen in de noordwest hoek van het perceel. Het veldje is 's avonds middels een poort afsluitbaar. Figuur 2.1 geeft een luchtfoto van de huidige situatie van het projectgebied weer.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie projectgebied (bron: www.kadastralekaart.com).

Ruimtelijk-functionele structuur

Het projectgebied bevindt zich in het midden van de woonkern Olland. Olland is een kerkdorp van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode met circa 1.100 inwoners, gelegen in de gemeente Meierijstad. Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door sloot c.q. greppel. Daarnaast is aan de noordzijde binnen het projectgebied een laurierhaag aanwezig. Deze sloot en laurierhaag vormen de afscheiding met de aangrenzend gelegen achtertuinen van de in de

jaren '80 gebouwde woningen aan Het Binneveld 6, 8, 16 en 18. Aan de oostzijde wordt het projectgebied begrensd door de in 2015 nieuw gerealiseerde multifunctionele accommodatie (MFA) 'De Loop'r'. Binnen deze multifunctionele accommodatie is als primaire functie basisschool De Sprongh gehuisvest. Aangrenzend aan de laurierhaag is binnen het projectgebied een pad van betontegels gelegen met daarnaast een gaashekwerk. Via dit pad is het mogelijk om vanaf Het Binneveld de basisschool te bereiken. Aan de zuidzijde grenst het projectgebied aan de H. Martinus kerk van Olland met bijbehorende begraafplaats en aan de voormalige pastorie aan Pastoor Smitsstraat 42. De kerk van Olland is recent getransformeerd naar een elftal appartementen. De voormalige pastorie is al geruime tijd in gebruik als burgerwoning. Tot slot grenst het projectgebied aan de westzijde aan de achtertuinen van de 4 woningen aan Het Binneveld 2, 2a, 4 en 4a. Deze 4 woningen zijn gebouwd in de periode 2017 – 2020, op de plek waar voorheen de basisschool van Olland gelegen was. In figuur 2.2 zijn enkele impressies van het projectgebied en haar directe omgeving weergegeven.



Figuur 2.2: Impressies huidige situatie projectgebied

3. Voorgenomen ontwikkeling

Stedenbouwkundige opzet

Initiatiefnemers zijn voornemens om te komen tot een herontwikkeling van het speel- c.q. grasveld gelegen achter de kerk in Olland. Middels dit plan worden binnen het projectgebied 5 tussenwoningen, 2 hoekwoningen, 2 twee-onder-één-kap-woningen en 2 vrijstaand geschakelde woningen gerealiseerd, waarbij de 4 laatstgenoemde levensloopbestendig uitgevoerd worden. In totaal worden hiermee 11 nieuwe woningen toegevoegd binnen de kern van Olland. De woningen worden in twee plandelen gerealiseerd, namelijk één plandeel van 7 woningen (rij- en hoekwoningen) en één plandeel van 4 woningen (vrijstaand geschakelde en twee-onder-één-kap-woningen). In figuur 3.1 is een stedenbouwkundige schets van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen.



Figuur 3.1: Stedenbouwkundige schets Achter-de-Kerk te Olland (bron: Comzone Architecten)

Ontsluiting

De reeds bestaande in-/uitrit, gesitueerd tussen de woningen aan Het Binneveld 4a en Het Binneveld 6 blijft gehandhaafd en dient als ontsluitingsweg voor het projectgebied. Deze ontsluitingsweg wordt bij de toegang tot het projectgebied verbreed naar 6,00 meter, zodat auto's elkaar hier kunnen passeren. Voor het

overige heeft de weg een breedte van 4,80 meter, behalve ter plaatse van de parkeervakken. Daar wordt met een wegbreedte van 6,00 meter voorzien in voldoende manoeuvreerruimte voor het in- en uitdraaien van de parkeervakken.

Parkeren

Binnen het projectgebied wordt voorzien in minimaal 18 parkeerplaatsen, verdeeld over 2 parkeerkeffers en parkeren op eigen terrein. In figuur 3.1 zijn de te realiseren parkeerplaatsen indicatief weergegeven. Aan de voor het initiatief te verlenen omgevingsvergunning wordt door de gemeente Meierijstad de voorwaarde verbonden dat de voor het plan benodigde 18 parkeerplaatsen als zodanig dienen te worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Groen

Als onderdeel van het plan wordt een grasveld c.q. speelveld teruggebracht. Daarnaast wordt gekozen om het speelveld aan de zijde van de woningen én het parkeren te voorzien van een afscheiding van beplanting. De berging van het hemelwater vindt plaats in een aan te leggen wadi aan de zuidzijde van het projectgebied. Nabij deze wadi wordt voorzien in een nieuw aan te planten boom. Tot slot wordt het projectgebied aan de noordzijde begrensd door een watergang.

Woningbouwprogramma

De 11 woningen die middels de voorgenomen ontwikkeling worden gerealiseerd kunnen onderverdeeld worden in de volgende woningtypen met bijhorende categorieën:

Type woning	Doelgroep	Categorie
5 rijwoningen	Starters/eengezinswoning	5 sociale huur
2 hoekwoningen	Starters/eengezinswoning/senioren	2x middeldure koop
2 twee-onder-één-kap-woningen	Eengezinswoning/senioren	2x dure koop
2 vrijstaand geschakelde woningen	Eengezinswoning/senioren	2x dure koop
Totaal		11 woningen

Figuur 3.2: Woningbouwprogramma Achter-de-kerk te Olland (Sint-Oedenrode).

Binnen Meierijstad geldt, ter uitvoering van de Woonzorgvisie, voor nieuwe initiatieven op het gebied van woningbouw dat 30% van de nieuwe woningen binnen het plan sociale huurwoningen moeten betreffen. Deze voorwaarde geldt voor alle woningbouwinitiatieven vanaf 4 woningen. Bij voorliggend plan wordt voorzien in de toevoeging van 11 woningen binnen het projectgebied. Daarnaast geldt op basis van de Woonzorgvisie dat 70% van de toe te voegen woningen moet worden ontwikkeld in het betaalbare segment. Het gaat daarbij om woningen in de categorieën 'sociale huur', 'middeldure huur', 'goedkope koop' en 'middeldure koop'. In hoofdstuk 4.4.1 van voorliggende onderbouwing is de door de gemeente Meierijstad in haar Woonzorgvisie voorgestane procentuele

verdeling van het nieuwbouwprogramma over de verschillende prijssegmenten nader weergegeven.

Zoals blijkt uit figuur 3.2 worden 5 van de 11 nieuwbouwwoningen uitgevoerd als sociale huurwoningen (45%). Ter compensatie van het ontbreken van sociale huurwoningen in de tot appartementen verbouwde kerk in het naastgelegen plan, zijn deze huurwoningen meegenomen binnen voorliggend plan. Eén en ander zoals overeengekomen met de gemeente Meierijstad. Na realisatie van de sociale huurwoningen worden deze overgedragen aan woningcorporatie Woonmeij. Er worden 7 van de 11 woningen gerealiseerd in het sociale betaalbare segment (64%).

Ontwerp woningen

Het plangebied in Olland betreft een inbreidingslocatie op een nu openliggend terrein. In het plan wordt zo veel als mogelijk ruimte gelaten rondom de kerk en pastorie als zijnde beschermde objecten. Dit omgevingskarakter vraagt om de juiste inpassing in maat, typologie en verdeling van het woningprogramma.

Het plan voorziet in een blok van zeven rijwoningen. Door te kiezen voor één-laag-met-kap blijft het volume beperkt. Het volume kan hiermee als rug dienen naar de achterliggende tuinen. Bovendien kent het blokje halverwege een verspringing, wat de schaal nuanceert. Accenten als schoorstenen op de kopgevels en een 'erker' bij de toegang geven het geheel een dorps beeld. Materiaal- en kleurkeuzes zijn gericht op aansluiting bij de omgeving.

Haaks op dit blok van zeven worden vier hybride woningen gerealiseerd, in te vullen als levensloopbestendige of gezinswoningen. Elke woning heeft een volledig woonprogramma op de begane grond, met een opbouw op de helft van het volume aan de voorzijde. De opbouwen zijn zodanig geplaatst dat de woningen individueel herkenbaar zijn en toch een eenheid vormen. Een verticaal accent in de gevel loopt door in een 'dakkapel' waardoor ook hier een dorps en karaktervol beeld ontstaat. In materialen sluiten de vier woningen aan op de zeven rijwoningen. De volumes verhouden zich goed tot elkaar in omvang en detailuitwerking. De vier woningen worden zodanig geplaatst dat de afstand tot de achterburen voldoende groot is (zeker voor de verdieping) en de toegangsweg zich op een natuurlijke wijze om het blok vormt.

Door deze benadering te kiezen benader je de woningen vanuit een nieuwe toegang, langs de zijkant van beide bouwdelen om zo het open terrein te bereiken met een parkje met speelveld dat aansluit op het naastliggende speelterrein van de school en de achterzijde van de kerk. Dat geeft licht en lucht in het plan, brengt het speelveld terug en geeft de mogelijkheid voor waterberging en infiltratie. In figuur 3.3 zijn enkele impressies opgenomen van het ontwerp van de te realiseren woningen binnen het projectgebied.



Figuur 3.3: Impressie te realiseren woningen projectgebied (bron: Comzone Architecten).

Intaketafel

Voorliggend initiatief is door de gemeente Meierijstad reeds in 2019 tijdens haar intaketafel intern besproken vanuit verschillende vakdisciplines. Middels haar besluit d.d. 19 november 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad besloten dat woningbouw binnen het

projectgebied ruimtelijk voorstelbaar is onder nadere voorwaarden. De randvoorwaarden die voor onderhavige ontwikkeling van toepassing zijn betreffen:

- Aangetoond moet worden dat voor de gevraagde ontwikkeling sprake is van een goed woon en leefklimaat.
- Het onderdeel stedenbouw is een belangrijk aandachtspunt bij de planontwikkeling. Over het stedenbouwkundig eindbeeld dient vooraf overeenstemming te worden bereikt. Hierbij is een belangrijke randvoorwaarde dat het gebied minder intensief bebouwd wordt en wordt voorzien van een groene uitstraling, zodat het plan een goede ruimtelijke kwaliteit krijgt.
- Het plan voorziet vanuit volkshuisvestelijk oogpunt in woningen voor de doelgroepen: starters en senioren.
- Het plan dient te voorzien in tenminste 25% sociale huurwoningen.
- De normen uit de nota parkeernormen Meierijstad zijn leidend in de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen.
- Daarnaast dient te worden gestreefd naar een duurzaam profiel waarin met voldoende ruimte wordt gerekend voor boven- en ondergrondse voorzieningen als parkeren, verkeersbewegingen van auto's en voetgangers, kabels en leidingen, riool, water en groeiruimte van beplantingen en/of bomen.
- Binnen de ruimtelijke procedure dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar water, groen, duurzaamheid, archeologie, kabels en leidingen en milieuaspecten (bodem, geluid, geur, volksgezondheid in relatie tot veehouderijen, flora & fauna, externe veiligheid, eventuele aanmeldnotitie mer enz.).
- Alle kosten verbonden aan het plan komen voor rekening van initiatiefnemer.
- Voor het kostenverhaal wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.
- Voor het bouwen binnen 2 km van een geitenhouderij, dient een verklaring te worden ondertekend. Deze verklaring maakt integraal onderdeel uit van het principebesluit.
- Voorafgaand aan het indienen van het formele plan dient een omgevingsdialoog te worden gevoerd.

Bij de nadere uitwerking van voorliggend initiatief zijn bovenstaande randvoorwaarden in acht genomen.

Beoordeling initiatief omgevingstafel

Na aanlevering van de concept onderbouwing is het plan geagendeerd voor de omgevingstafel. Hierbij is het initiatief door de adviseurs van de omgevingstafel beoordeeld en zijn interne en externe adviezen opgevraagd. Middels haar mail d.d. dag maand 2026 heeft de gemeente Meierijstad kenbaar gemaakt dat de algemene houding van de omgevingstafel ten opzichte van het planvoornemen positief is. Op basis van de adviezen wordt geen aanleiding gezien voor een fysieke behandeling op de Omgevingstafel. De gemeente heeft initiatiefnemer verzocht om de zaak, met inachtneming van de uitgebrachte adviezen, gereed te maken voor een formele aanvraag.

4. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een kleinschalige wijziging. Het Rijk gaat er vanuit dat het beleid dat provincie en gemeenten opstellen past binnen het Rijksbeleid. Het plan wordt primair getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het projectgebied past binnen de bestaande regelgeving.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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

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.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Voorliggend initiatief tot de toevoeging van 11 nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied is dermate kleinschalig van aard dat rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI niet in het geding zijn.

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:

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

Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Onderhavig initiatief betreft de bouw van 11 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015: 2921)

heeft uitgewezen dat de toevoeging van 11 woningen niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, echter de toevoeging van 12 woningen wel (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS: 2015: 953). Hiermee is bij voorliggend initiatief geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.

Daarnaast heeft voorliggend initiatief geen betrekking op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (voormalig voorbereidingsbesluit) of is voor het project een projectbesluit vastgesteld door provincie of Rijk.

Conclusie

De voorgenomen activiteit past hiermee binnen de kaders van het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciaal bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat de provincie zich aan haar eigen visie moet houden. Als het nodig is dat ook anderen zich aan het beleid uit de Omgevingsvisie houden, kunnen daarvoor regels worden opgenomen in de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen 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. In de Omgevingsverordening staan regels voor:

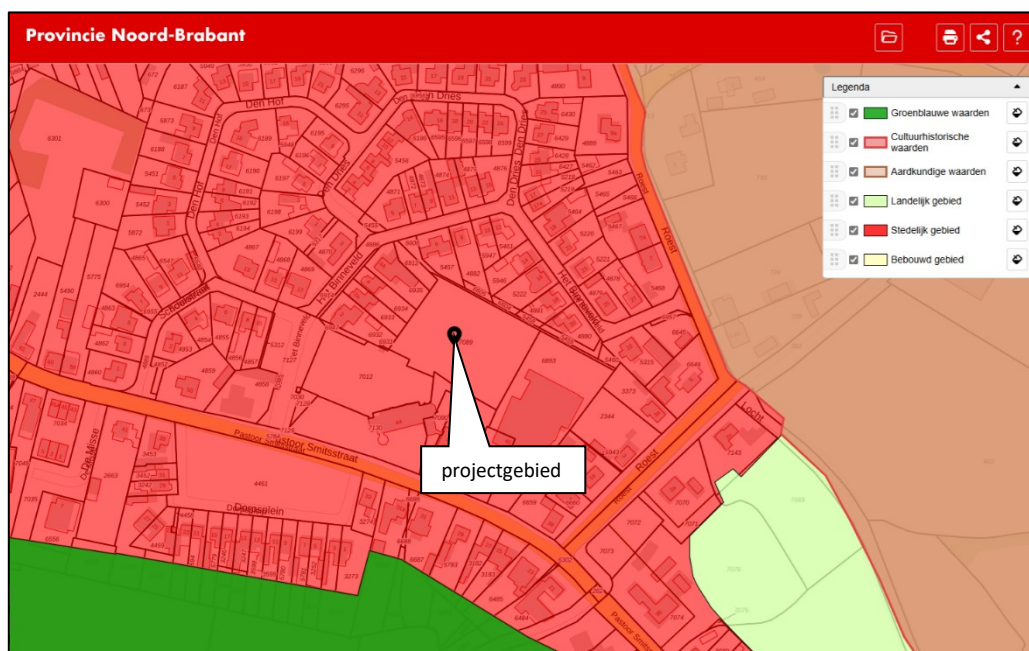
- Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding

moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.

- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

De provincie heeft vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet een voorbereidingsbesluit vastgesteld waardoor voorbeschermingsregels in het tijdelijk regelingdeel van het omgevingsplan van gemeenten worden geplaatst. Dit voorbereidingsbesluit heeft als doel dat bestaande regels, die waren opgenomen in de Wet bodembescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, blijven gelden onder de Omgevingswet. Er zijn regels opgenomen om grondwaterverontreiniging te voorkomen bij bouwactiviteiten, regels voor de ontwikkeling van veehouderijen, mestbewerking en grootschalige logistiek.

De gemeenteraad dient bij haar besluitvorming de regels uit de Omgevingsverordening te respecteren. Concreet betekent dit dat de verordening de maximale speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen c.q. wijzigen van een omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.



Figuur 4.1: Uitsnede integrale plankaart Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Stedelijk Gebied

In figuur 4.1 is een uitsnede weergegeven van de integrale plankaart van de Omgevingsverordening met daarop het projectgebied aangemerkt. Hieruit blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen het Stedelijk Gebied. Voorliggend

initiatief bestaat uit het ter plaatse toevoegen van 11 nieuwe woningen. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op onderhavig initiatief zijn hiermee de regels voor een duurzame stedelijke ontwikkeling binnen Stedelijk gebied, zoals opgenomen in artikel 5.55 van de Omgevingsverordening van toepassing. Onderstaand is het betreffende artikel opgenomen, waarbij een nadere toetsing aan de van toepassing zijn voorwaarden plaats vindt.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken en

Door de gemeente Meierijstad is bij de beoordeling van het plan op de omgevingstafel aangegeven dat vanuit kwantitatief oogpunt er binnen het woningbouwprogramma nog ruimte is voor de toevoeging van 11 woningen binnen de kern van Olland. De ontwikkeling is daarmee passend is binnen de regionale afspraken.

b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

De criteria voor een duurzame stedelijke ontwikkeling zijn door de provincie Noord-Brabant vastgelegd in lid 2 van artikel 5.55. Onderstaand vindt een toetsing aan deze criteria plaats, waaruit blijkt dat bij voorliggend initiatief aan deze criteria wordt voldaan.

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;

De omgevingskwaliteit wordt bevordert door het realiseren van betaalbare woningen voor de door de gemeente Meierijstad aangegeven wenselijke doelgroepen (starters en eengezinswoningen). Middels het oprichten van de woningen voor deze specifieke doelgroepen wordt de leefbaarheid van de kleine kern Olland bevordert. Daarnaast wordt bij het plan nadrukkelijk aandacht besteed aan een goede kwalitatieve inrichting van de buitenruimte, met onder meer een speelveld voor de jeugd, natuurlijke afscheidingen van beplanting en de berging van het hemelwater in een wadi. Hiermee bevordert de ontwikkeling een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.

b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

De gronden binnen het projectgebied zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Olland en zijn in de huidige situatie in gebruik als speelveld c.q.

sportveld. De locatie biedt hiermee nog ruimte voor een verdichting binnen de kom van Olland. Middels voorliggend plan wordt gekozen ter plaatse van het projectgebied 11 woningen toe te voegen en hierbij het speelveld te handhaven c.q. terug te brengen. Hiermee is middels het initiatief sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

c. *optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

De nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het Bbl stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eisen bij nieuwbouw zijn de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De woningen worden gasloos opgericht. Voor de verwarming van de woning wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp. Het totale installatieconcept zal voldoen aan de eisen gesteld in het Bbl en binnen de eisen van de BENG-berekening. Hiermee wordt op een goede wijze invulling gegeven aan de mogelijkheden van duurzame energie.

d. *rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening met klimaatverandering. Als gevolg van de realisatie van 11 woningen neemt het verhard oppervlak binnen het projectgebied toe. In hoofdstuk 5.14 van voorliggende onderbouwing worden de te nemen maatregelen ten behoeve van de berging en infiltratie van het hemelwater binnen het projectgebied nader toegelicht. Bij het plan wordt voorzien in de aanleg van een wadi ten behoeve van de opvang, berging en infiltratie van het hemelwater. Daarnaast wordt in het plan een speelveld gerealiseerd c.q. teruggebracht, waarmee tevens invulling gegeven wordt aan het tegengaan van hittestress.

e. *de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en*

Het geven van invulling aan het vraagstuk van duurzame mobiliteit is bij voorliggend initiatief niet aan de orde.

f. *wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.*

Middels de bouw van de woningen en het toepassen van voldoende duurzame bouwsystemen en het selecteren van een duurzame installatie voor de verwarming en energieopwekking van de woningen wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorgenomen toevoeging van 11 woningen binnen het projectgebied voldoet hiermee aan bovenstaande voorwaarden uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hiermee past de ontwikkeling binnen de regels voor een duurzame stedelijke ontwikkeling binnen Stedelijk gebied zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening.

Conclusie

De voorgenomen activiteit past binnen de kaders van het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Beleid Waterschap De Dommel

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

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap de Dommel, de Keur Waterschap De Dommel 2015, het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

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

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

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewaterstelsel kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik

te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

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

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

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

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

Water en Bodem sturend

Een voor het waterschap belangrijke hoofdkeuze is dat water en bodem sturend moeten zijn bij de realisatie van woningbouw/verstedelijking. Alleen zo kan duurzame verstedelijking plaatsvinden. In de kamerbrief "Water en Bodem Sturend" zijn bestaande opgaves, zoals de KRW, 7e Actieprogramma Nitraatrichtlijn (incl. Addendum) en het Hoogwaterbeschermingsprogramma, bij elkaar gebracht. Dit programma maakt inzichtelijk maak wat vanuit het water- en bodemsysteem mogelijk is. Door water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, kunnen we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water.

Het projectgebied is gelegen op de flanken van het Dommeldal, op de overgang van de oudere ontginningen naar de late heideontginningen. De flanken vormen een schakel/gradiënt in het watersysteem tussen de beekdalen en de hoge gronden. In de historische situatie was een groot deel van de flanken

kwelgebied. Hier kwam op de hoge gronden geïnfiltreerde grondwater aan de oppervlakte. De gevolgen van de heideontginningen en later de ruilverkavelingen zijn op de flanken het sterkst merkbaar. De kwelmachine, de voeding via het grondwater, is grotendeels tot stilstand gekomen. De eenzijdige inrichting op drooglegging en afwatering maakt van de flanken, nu de klimaatverandering doorzet, een droogtegevoelig gebied. De watertransitie biedt goede kansen voor een nieuwe balans met aandacht voor waterverbruik, vasthouden van water en bergingsruimte voor water in natte tijden.

Waterschapsverordening

In de Waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten uitvoeren bij beken, sloten en gemalen. De waterschapsverordening vervangt de Keur. De Keur was een traditionele verordening met regels en verboden. De Waterschapsverordening is digitaal en de regels zijn verbonden aan de gebieden waar ze gelden. Dus in plaats van algemeen en overal geldig, naar specifiek geldig voor sommige gebieden en activiteiten.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de Waterschapsverordening hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Doorwerking projectgebied

Bij voorliggend initiatief neemt het totaal verhard oppervlak in het projectgebied toe met ca. 2.500 m². Conform het beleid van waterschap De Dommel dient de ontwikkeling hydrologisch neutraal te worden vormgegeven. In hoofdstuk 5.14 van voorliggende onderbouwing worden de te nemen maatregelen ten behoeve van de berging en infiltratie van het hemelwater op eigen perceel nader toegelicht. Hieruit blijkt dat bij het initiatief sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

4.3.2 Regionale Woondeal Noordoost Brabant

Op 9 maart 2023 is de regionale woondeal Noordoost Brabant gesloten. Noordoost Brabant is de zesde economische regio van Nederland en om deze positie te behouden en te versterken is het noodzakelijk dat er voldoende woningen gebouwd worden. Hiertoe heeft de provincie Noord-Brabant afspraken omtrent woningbouw gemaakt met het Rijk. In de komende 10 jaar wil de provincie Noord-Brabant in totaal 130.600 nieuwe woningen realiseren. Daarnaast

hebben corporaties landelijk met het Rijk afgesproken om tot en met 2030 de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden huurwoningen te realiseren.

In de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant wordt een regionale doorvertaling gemaakt van de landelijk gemaakte afspraken tussen Rijk en provincie en tussen Rijk en corporaties. Afgesproken is dat de regio Noordoost Brabant een substantiële bijdrage levert middels de bouw van bijna 34.000 woningen, waarvan ca. 22.300 betaalbare woningen (67%) en waaronder ca. 10.000 (30%) sociale huurwoningen. Meierijstad staat in de woondeal aan de lat voor de bouw van 6.695 nieuwe woningen tot 2030.

Doorwerking projectgebied

In het projectgebied worden 11 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 5 sociale huurwoningen. Dit betreft 45% van de woningen en niet de in de woondeal afgesproken 30% sociale huur. Daarnaast worden er in het plan 2 middeldure koopwoningen en 4 dure koopwoningen gerealiseerd. Hiermee komt 64% van de woningen in de categorie betaalbaar en niet de in de woondeal afgesproken 67% betaalbaar. Omdat de planvorming en afspraken dateren van voor de woondeal worden de aantallen van 45% sociale huur en 64% sociaal en betaalbaar door de gemeente Meierijstad als acceptabel geacht en vormen hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit past binnen de kaders van het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonzorgvisie 2024 Meierijstad

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Op basis van alle (te verwachten) ontwikkelingen om ons heen, heeft de gemeente Meierijstad bekeken wat dat voor wonen betekent. De manier waarop de gemeente en haar stakeholders denken het best in deze opgaven te voorzien is haar visie op wonen, welzijn en zorg en heeft als uitgangspunten:

- Een goed thuis in een passende woning en woonomgeving;
- Woonverandering faciliteren: veel claims op schaarse ruimte, woningbouw verandert, meer kleinere woningen voor kleine huishoudens, andere stedenbouwkundige opzet, optimaler gebruik bestaande meters 'wonen';
- Gezonde thuisomgeving borgen: leefomgeving, sociaal contact, gezondheid, veilig, zelfredzaam;
- Streven naar gemengde wijken en dorpen;
- Bouwen aan toekomstbestendige wijken en dorpen: fysiek en sociaal: Duurzaam, klimaatbestendig, natuurinclusief, goede ruimtelijke inrichting.

De grote werkgelegenheid in Meierijstad en de nabije omgeving en de potentiële economische groei, vraagt ook om groeipotentieel van de wijken en dorpen. Om werknemers kwalitatief te huisvesten, is een diversiteit van woonmilieus en woningen nodig vanwege de vele verschillende typen werknemers. Te denken valt aan praktisch geschoolde mensen, mensen met een bedrijf aan huis, thuiswerkende mensen, buitenlandse arbeidskrachten of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De opgave is om bij economische ambities en ontwikkeling vooraf rekening te houden met de groeipotentie van de gemeente. Voorzien in (diverse vormen) kwalitatieve huisvesting vraagt om voldoende ruimte voor ontwikkeling. Onder andere met het oog op leefbaarheid. Meierijstad stimuleert wonen en werken in dezelfde gemeente, met het oog op beperken van verplaatsingen en de verbondenheid met de leefomgeving.

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. De vergrijzing en de gezinsverdunding en de inclusieve samenleving (waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt) vragen hierbij om aandacht. De gemeente streeft naar een duurzaam en zorgvuldig gebruik van de ruimte en van bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toekomstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden.

Doelstellingen

Meierijstad wil voldoende woningen realiseren tot en met 2030 en daarna tot 2040, om te voorzien in de woningbehoefte en te voldoen aan de afspraken uit de Regionale Woondeal. Dat doet zij door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en door een passend nieuwbouwprogramma. Hierbij kijkt Meierijstad zowel naar kwaliteit (doelgroep, duurzaam, levensloopbestendig, betaalbaar) als naar kwantiteit (aantallen). Huidige en toekomstige inwoners moeten voldoende keuzemogelijkheden hebben indien zij willen verhuizen. Daarbij willen de gemeente borgen dat die zoveel mogelijk in de eigen wijk en het dorp liggen. Het Woonprogramma is zo goed mogelijk ingericht op de huisvestingstaak ten aanzien van de doelgroepen. Dit houdt het volgende in:

- In het bouwprogramma houdt Meierijstad rekening met voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor de verschillende doelgroepen. Onder andere door 70% in het betaalbare segment te ontwikkelen en verevening tussen het nieuwbouwprogramma en de bestaande voorraad mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door bestaande sociale huur onder voorwaarden beschikbaar te stellen voor het middensegment en de nieuwbouwpogave sociale huur te verhogen.
- Nieuwe woonvormen faciliteren en manieren om meergeneratiewoningen toe te staan, maar ook splitsing, deling en kamerbewonen;
- Levensloopbestendig wonen is de norm, waarbij we maatwerk toepassen bij kleine, goedkope woningen waar de betaalbaarheid van het product onder druk zou kunnen komen staan met deze aanvullende eis. Daarmee

werkt Meierijstad tevens aan een flexibele woningvoorraad voor de langere termijn;

- Meierijstad ontwikkelt voorzieningen voor spoedzoekers en/of nieuwkomers. Dit kunnen tussenvoorzieningen zijn om een periode te overbruggen waarin het tegenzit en toegang op de 'reguliere' woningmarkt (nog) niet mogelijk is. De doelgroep is niet altijd op corporatiewoning gericht, omdat ze bijvoorbeeld wel vermogend of een goed inkomen hebben. Hier kan het bijvoorbeeld gaan om gescheiden mensen die niet in aanmerking komen voor urgentie.

De verschillende prijsgrenzen voor huur- en koopwoningen zijn voor 2026 door de gemeente Meierijstad als volgt vastgesteld.

Prijsgrenzen huurwoningen

Categorie	Prijspeil 2026
Sociale huur	€ 932,93
Middeldure huur	€ 932,93 t/m € 1.228,07
Dure huur	vanaf € 1.228,07

Prijsgrenzen koopwoningen

Categorie	Prijspeil 2026
Goedkope koop	Maximaal € 294.000,-
Middeldure koop	€ 294.000,- tot en met € 420.000,-
Dure koop	vanaf € 420.000,-

Figuur 4.2: VON-prijsgrenzen 2026 o.b.v. Woonzorgvisie (bron: gemeente Meierijstad).

Het programma is van toepassing voor de plannen in totaal. In individuele projecten kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken, afhankelijk van de specifieke lokale omstandigheden en de opbouw wijk of kern. Programmatische verschillen tussen kernen zijn hiermee mogelijk, maar Meierijstad stelt wel een ondergrens van 30% sociale huur en 30% betaalbare koop voor alle nieuwbouwprogramma's in alle kernen. Verevening met de bestaande voorraad is echter mogelijk en daarvoor blijft het gemeentelijk vereveningsfonds van toepassing.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de door de gemeente Meierijstad opgestelde woonzorgvisie. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, in de kern van Olland. Middels toevoeging van 11 woningen voor zowel starters als senioren binnen Olland voorziet de ontwikkeling in een actuele behoefte binnen het dorp, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt.

Zoals nader toegelicht in hoofdstuk 3 van voorliggende onderbouwing worden middels het plan 5 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit betreft 45% van de woningen en niet de in de Woonzorgvisie vastgelegde 30% sociale huur. Daarnaast worden er in het plan 2 middeldure koopwoningen en 4 dure koopwoningen gerealiseerd. Hiermee komt 64% van de woningen in de categorie betaalbaar en niet de in de Woonzorgvisie vastgelegde 70% betaalbaar, maar is het totaal van sociaal en betaalbaar wel boven de 60%. Omdat de planvorming en afspraken dateren van voor de Woonzorgvisie worden de aantallen van 45%

sociale huur en 64% sociaal en betaalbaar door de gemeente Meierijstad als acceptabel geacht en vormen hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

De gemeente heeft zich daarnaast tot doel gesteld dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Bij voorliggend initiatief worden de 4 woningen aan de westzijde van het projectgebied levensloopbestendig uitgevoerd, in lijn met de gemeentelijke ambitie. Ook een hoekwoning wordt optioneel levensloopbestendig aangeboden. Het initiatief draagt hiermee bij aan het behoud van de identiteit van Olland en komt de leefbaarheid van het dorp ten goede.

4.4.2 Actieplan woningbouw – Woningbouwoffensief Meierijstad

In 2021 heeft de gemeenteraad van Meierijstad het actieplan woningbouw vastgesteld. Dit actieplan geeft aan hoe Meierijstad om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor haar gemeente en hoe zij dit willen combineren met het versnellen van de woningbouwproductie. In grote lijnen gelden de uitgangspunten en doelstellingen uit de in 2018 geformuleerde woonvisie Meierijstad nog steeds. Er is na 2018 echter ook een aantal zaken veranderd en daarom heeft de gemeente besloten om in het actieplan woningbouw op een aantal punten voorstellen om wijzigingen in de woonvisie aan te brengen. Deze wijzigingen vormen als het ware een addendum op de woonvisie Meierijstad 2018.

In het addendum op de woonvisie 2018 worden onderstaande aanpassingen vastgesteld door de gemeenteraad:

- In de woonvisie 2018 werd uitgegaan van een toename van 3.940 woningen in de periode 2018 tot 2028. In het actieplan wordt nu uitgegaan van de provinciale prognoses voor de periode 2020-2040, die 5.750 benodigde extra woningen ramen.
- Meierijstad stelt zich ten doel om de komende vijf jaar haar onze samenwerkingspartners minimaal 600 nieuw beschikbare woningen per jaar te realiseren. Dit is een gewijzigd punt ten opzichte van de woonvisie 2018. Daar werd uitgegaan van gemiddeld net geen 400 nieuw beschikbare woningen per jaar.
- Meierijstad probeert de 5.750 benodigde extra woningen waar volgens prognose behoefte aan is in minder tijd te realiseren; dus niet tot 2040, maar minimaal vijf jaar eerder. Er komt dus geen vertraging in latere jaren ter compensatie van versnelling in de eerste jaren.
- Meierijstad richt zich op minimaal 125% bouwplannen (circa 7.200 woningen) ten opzichte van de prognose. Daardoor kan zij sneller anticiperen op uitval van bouwplannen. Dit is een gewijzigd punt ten opzichte van de woonvisie 2018. Daarin werd uitgegaan van 70% van de plancapaciteit plus 30% flexibele ruimte.

- Zowel de kwaliteit van de kernen als de hogere kwantiteit van de woningbouwaantallen worden geborgd.
- Meierijstad blijft onverminderd sturen op voldoende bouwvolume uit de inbreidingsplannen. Naast en in aanvulling op de inbreidingsplannen gaat de gemeente ook met uitbreidingsplannen werken. Daarbij wordt zowel naar bestaande potentiële bouwplannen als naar nieuwe mogelijkheden gekeken.
- In aanvulling op de aantallen te realiseren woningen die in de woonvisie 2018 voor iedere kern zijn genoemd wordt flexibeler omgegaan met de evenredige verdeling van woningen over de kernen en wordt meer op gemeentelijk niveau gestuurd, waarbij gelet wordt op lokale mogelijkheden en kansen.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij het door de gemeente Meierijstad opgestelde actieplan. De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. Het initiatief vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, in de kern van Olland. In haar actieplan heeft de gemeente Meierijstad voor de kern Olland opgenomen dat er nog ruimte is voor het toevoegen van enkele woningen. Het initiatief draagt bij aan de doelstelling van het realiseren van 5.750 extra woningen tot 2035, die de gemeente Meierijstad in haar actieplan heeft vastgelegd.

Conclusie

De voorgenomen activiteit past hiermee binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

5. Fysieke en milieuhygiënische aspecten

Bij het opstellen van een onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de wijze waarop bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. In dit hoofdstuk vindt per aspect een toetsing plaats en wordt beoordeeld of per aspect sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

5.1 M.e.r.-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Het verschil tussen de formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling vervalt, maar de m.e.r.-plicht en de m.e.r.-beoordelingsplicht blijven als verschillende procedures bestaan. Ook is een gelijksoortige lijst met activiteiten (projecten) opgesteld zoals gold onder het Besluit MER. Afhankelijk van de omvang en impact van het beoogde project kan de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling zijn dat een milieueffectrapport (MER) nodig is.

Bij voorliggend initiatief is geen sprake van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn. Dit betekent dat er geen directe plan-m.e.r.-plicht of plan-m.e.r.-beoordelingsplicht is. Echter is er wel sprake van een project in de zin van de definitie uit de Omgevingswet. Hiervoor dient, als gevolg van artikel 11.6 van het omgevingsbesluit, een milieueffectrapport of m.e.r.-beoordeling opgesteld worden. Of een besluit over een project project-m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Het toevoegen van woningen valt onder "J11 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Bij het toelaten van woningen middels een afwijking van het omgevingsplan moet er dus een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden als de woningen onderdeel zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Bij voorliggend initiatief worden 11 woningen toegevoegd. Op basis van jurisprudentie (voordat de Omgevingswet van kracht werd) wordt de ontwikkeling niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject en is om die reden de

wetgeving rond de milieueffectrapportage niet van toepassing en is het voornemen niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Conclusie

Vanuit het aspect 'm.e.r.-beoordeling' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

Omgevingstype

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. De VNG-handreiking hanteert voor de omgevingstypen de volgende omschrijving:

Rustige woonwijk en rustig buitengebied

"Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."

Gemengd gebied

"Een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd."

Het projectgebied is gelegen in de bebouwde kom van Olland. Het projectgebied kan aangemerkt worden als omgevingstype 'rustige woonwijk'. In onderhavig hoofdstuk wordt de aanwezigheid van milieubelastende functies in de nabijheid van het projectgebied onderzocht. Aangegeven wordt welke afstanden uit de VNG brochure van toepassing zijn en getoetst wordt of hieraan kan worden voldaan. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt of ter plaatse van de te realiseren woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Milieuozonering

In de directe omgeving van het projectgebied zijn twee bedrijfsmatige functies gelegen. Het betreft de multifunctionele accommodatie (MFA) aan Pastoor Smitsstraat 40 en de begraafplaats aan Pastoor Smitsstraat 44. De H. Martinus kerk is recent getransformeerd naar een woonfunctie met elf appartementen. Voor de MFA aan Pastoor Smitsstraat 40 geldt dat de functie 'basisschool', die binnen dit gebouw aanwezig is, als meest milieubelastende activiteit kan worden aangemerkt. De van toepassing zijnde richtafstanden voor beide functies zijn onderstaand opgenomen in figuur 5.1. Betreffende richtafstanden zijn gemeten vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming 'Maatschappelijk' rust tot de meest dichtbij gelegen gevel van de nieuw op te richten woningen binnen het projectgebied.

Bedrijf			Richtafstand in meters				Afstand
	adres	bestemming – functie	geur	stof	geluid	gevaar	Feitelijk
1.	Past. Smitsstraat 44	Maatschappelijk – begraafplaats	0	0	10	0	10 m.
2.	Past. Smitsstraat 40	Maatschappelijk – basisschool (MFA)	0	0	30	0	0 m.

Figuur 5.1: Overzicht en toetsing richtafstanden.

Uit figuur 5.1 blijkt dat bij de te bouwen woningen binnen het projectgebied voor alle aspecten voldaan wordt aan de richtafstanden tot de begraafplaats aan Pastoor Smitsstraat 44. Hiermee kan gevoeglijk worden aangenomen dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de begraafplaats én dat de begraafplaats niet wordt beperkt in haar gebruiksmogelijkheden als gevolg van voorliggend initiatief.

Daarnaast blijkt uit figuur 5.1 dat voor de te bouwen woningen binnen het projectgebied niet voldaan wordt aan de richtafstand van 30 meter voor het aspect 'geluid' ten opzichte van de MFA aan Pastoor Smitsstraat 40. In hoofdstuk 5.6 alsmede in het akoestisch onderzoek zoals opgenomen als bijlage bij voorliggende onderbouwing, is daarom het aspect 'geluid' afkomstig van de activiteiten van de MFA nader onderzocht.

Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de beoogde woningen, door de toepassing van een geluidsscherm, sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat als gevolg van geluid afkomstig van de activiteiten van de MFA. Doordat ter plaatse van de beoogde woningen voldaan wordt aan van de geldende geluidsnormen ten gevolge van de huidige activiteiten van de MFA, wordt de MFA niet beperkt in haar gebruiksmogelijkheden als gevolg van voorliggend initiatief.

Conclusie

Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.3 Geur

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinder niveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). Voor een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- Bestaande bedrijven door het plan niet worden belemmerd in huidige of toekomstige bedrijfsvoering;
- Er binnen het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het eerste punt wordt de zogenaamde toets op de 'omgekeerde werking' toegepast. Voor het tweede punt moet worden getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant of het gemeentelijk omgevingsplan,

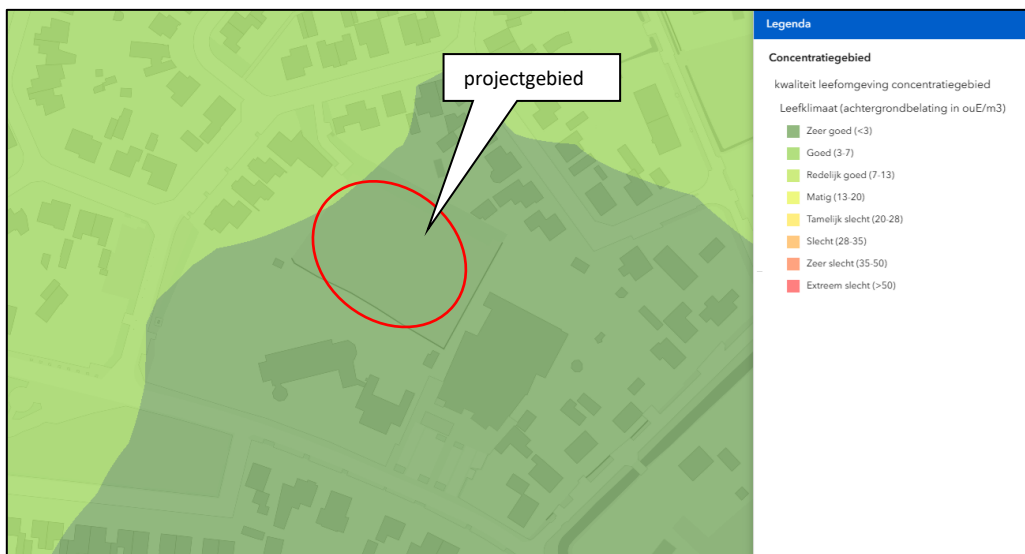
Belemmering veehouderijen

De te bouwen woningen binnen het projectgebied betreffen geurgevoelige gebouwen. In de directe omgeving van het projectgebied zijn echter geen veehouderijen gelegen. Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Olland, omringd door woonbestemmingen. Veehouderijen worden hiermee dan ook niet gehinderd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de bouw van de 11 woningen, daar andere geurgevoelige objecten eerder maatgevend zijn voor de uitbreidingsruimte van deze veehouderijen. Er worden als gevolg van voorliggend initiatief dan ook geen veehouderijen beperkt in hun bedrijfsvoering.

Woon- en leefklimaat

Door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) is de achtergrondbelasting voor wat betreft geur in kaart gebracht. Figuur 5.2 geeft een uitsnede van de geurkaart met daarop het projectgebied weergegeven. De achtergrondbelasting geur ter plaatse van nagenoeg het gehele projectgebied bedraagt minder dan 3 ou_e/m³. Enkel ter plaatse van de toegangsweg is sprake van een achtergrondbelasting van 3 tot 7 ou_e/m³. Het woon- en leefklimaat binnen het

projectgebied als gevolg van de gecumuleerde geurbelasting (achtergrondbelasting) kan dan ook worden aangemerkt als zeer goed.



Figuur 5.2: Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting (bron: ODZOB).

Conclusie

Vanuit het aspect 'geur' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.4 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Door middel van toetsing aan het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) kan beoordeeld worden of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen worden onderstaand stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Het stappenplan 2.0 wordt hieronder weergegeven, waarbij per stap een nadere toetsing plaatsvindt.

1. Voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de blootstelling aan endotoxine heeft de Gezondheidsraad een advieswaarde van 30 EU/m³ vastgesteld. De advieswaarde van de Gezondheidsraad voor endotoxine is een instrument ter bescherming van de gezondheid van omwonenden van veehouderijen.

Binnen een straal van 1,0 kilometer afstand van het projectgebied bevinden zich géén varkenshouderijen en/of pluimveehouderijen.

2. *Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;*

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 11 burgerwoningen. Hierbij vindt geen toename in emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak plaats.

3. *Geurbelasting; toetsen aan een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;*

a. Wettelijke uitgangspunten

In hoofdstuk 5.3 van voorliggende onderbouwing heeft een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Wgv plaatsgevonden. Aannemelijk is dat binnen het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

b. Gezondheidskundige uitgangspunten

Naast een toets op sec de wettelijke aspecten kan ook gekeken worden naar een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015) op dit moment het best beschikbare beeld geeft voor deze gezondheidskundige beoordeling. Bij de beoordeling van de geurbelasting hanteert de GGD het uitgangspunt dat maximaal 12% (woonkern) en 20% (buitengebied) geurgehinderd mag zijn. Dit betekent dat de gezondheidskundige advieswaarden voor de woonkern door de GGD landelijk wordt gesteld op respectievelijk 2,0 OU/m³ voor de voorgrond en 5,0 OU/m³ voor de achtergrond. Op basis van de toetsing in hoofdstuk 5.3 is aannemelijk dat aan deze advieswaarden wordt voldaan.

4. *Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;*

Niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nieuwe situaties van het (gemengd) houden van dieren.

5. *Geitenhouderij; binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;*

a. Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De provincie heeft een verbod van uitbreiding van

geitenhouderijen ingevoerd. In het kader van de omgekeerde werking (gevoelige functies rond geitenhouderijen) wordt bekeken of er zich binnen 2 kilometer van het plan bedrijven met geiten bevinden.

Binnen een straal van 2 kilometer van het projectgebied bevinden zich een tweetal geitenhouderijen waar meer dan 50 geiten gehouden worden op de locaties Pastoor Smitsstraat 55 en Schootsedijk 47.

b. Pluimveehouderijen

Ook voor pluimveehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen. Uit het VGO-3 rapport blijkt namelijk dat er binnen een straal van 500 meter rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Echter moet worden benadrukt dat het hier om een hypothese gaat, en dat causaliteit nog niet door onderzoekers is vastgesteld. Met deze onderzoeksresultaten dient rekening te worden gehouden bij de ontwikkeling en uitbreiding van pluimveehouderijen of de bouw van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van pluimveehouderijen.

Binnen een straal van 500 meter afstand van het projectgebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen.

c. Overige veehouderijen

Ook voor overige veehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen, namelijk 250 meter ten opzichte van gevoelige functies.

De meeste dichtbij het projectgebied gelegen veehouderij betreft de schapenhouderij aan Jenne Akkers 8. Deze veehouderij is, op basis van de Kernregistratie Dierenverblijven (KRD), met haar emissiepunt gelegen op 300 meter afstand van de rand van het projectgebied.

6. *De aanwezigheid van mestbewerking en mestverwerking;*

Niet van toepassing.

7. *De ongerustheid bij omwonenden;*

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. De voorgenomen bouw van enkele woningen is geen ontwikkeling die leidt tot een toenemende onrust over de volksgezondheid.

Uit de toetsing aan de afwegingsaspecten blijkt dat er voor wat betreft stap 5a specifieke omstandigheden aan de orde zijn. Voor het initiatief is een GGD-advies opgevraagd, dat als bijlage is opgenomen aan voorliggende onderbouwing. De gemeente Meierijstad maakt mede op basis van dit GGD-advies een

zorgvuldige afweging of bij voorliggend initiatief sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico.

Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad

Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Op 12 september 2018 heeft de gemeente nadere invulling gegeven aan de maatwerkaanpak voor woningbouwinitiatieven in de omgeving van geitenhouderijen. De insteek hierbij is een zorgvuldige afweging van belangen aan de hand van een maatwerkaanpak. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn immers telkens anders. Het gezondheidsbelang staat in de afweging voorop. Dit belang dient te worden afgezet tegen belangen van volkshuisvestelijke, sociale, financiële en economische aard. Samengevat betekent dit dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:

- *Conform het collegeprogramma wordt waar mogelijk medewerking verleend aan kleinschalige woningbouwprojecten. Daaronder wordt hier verstaan de oprichting van maximaal 11 woningen op één locatie.*

Bij voorliggende ontwikkeling worden binnen het projectgebied 11 woningen toegevoegd, waarmee sprake is van een kleinschalig woningbouwproject.

- *Bij zowel kleine als grootschalige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de afstand van de woningbouwlocatie tot de geitenhouderij. Uitgangspunt is dat in principe geen medewerking wordt verleend aan bouwplannen die de bestaande afstand van woningen tot een geitenhouderij verkleinen. Uitzondering hierop moet mogelijk blijven indien er sprake is van een verwaarloosbare verkleining van de bestaande afstand. Het gezondheidsrisico dat nieuwe bewoners lopen, mag niet groter zijn dan de risico's bij personen die nu al nabij een geitenhouderij wonen. De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden vooralsnog aanvaard.*

Voorliggend initiatief betreft de toevoeging van 11 burgerwoningen. Binnen een straal van 2 kilometer van het projectgebied zijn twee geitenhouderijen gevestigd aan Pastoor Smitsstraat 55 en Schootsedijk 47, op respectievelijk 420 meter en 480 meter (rand bouwvlak) van de nieuw te bouwen woningen. De afstand van de nieuwe woningen tot de geitenhouderijen is aanzienlijk en het aantal blootgestelden binnen het projectgebied neemt als gevolg van voorliggend initiatief slechts beperkt toe.

- *Er zal binnen een straal van 2.000 meter rondom een geitenhouderij in principe niet worden meegewerkt aan ontwikkelingen gericht op voorzieningen waar grote groepen meer kwetsbare mensen gebruik van maken. Te denken valt hierbij aan een verzorgingstehuis, een school of kinderopvang.*

Bij voorliggende ontwikkeling worden binnen het projectgebied 11 woningen toegevoegd, waarmee geen sprake is van de oprichting van een voorziening waar grote groepen meer kwetsbare mensen gebruik van maken.

- *Sluitstuk van de maatwerkaanpak is een verplichting vanuit de gemeente om initiatiefnemers actief te informeren over de risico's die kunnen voortvloeien uit het bouwen van woningen binnen een straal van 2000 meter rondom een geitenhouderij. Op basis daarvan kunnen de initiatiefnemers hun eigen afweging maken over het al dan niet doorzetten van hun plannen.*

Initiatiefnemer is op de hoogte van de mogelijke risico's die spelen rondom het langdurig verblijven in de buurt van geitenhouderijen. De hierover door de gemeente Meierijstad overhandigde informatie is door initiatiefnemer tot zich genomen en de 'verklaring bouwen binnen 2 kilometer van geitenhouderijen' is door hem ondertekend.

Conclusie

Vanuit het aspect 'volksgezondheid in relatie tot veehouderijen' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.5 Luchtkwaliteit

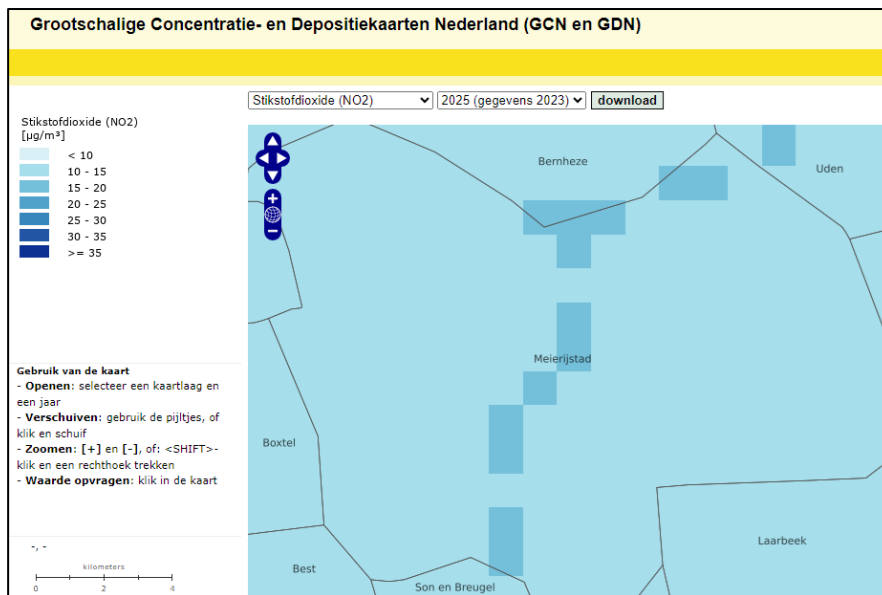
De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving

Het projectgebied is niet gelegen in een aandachtsgebied. Toetsing aan de omgevingswaarden kan achterwege blijven indien de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. Deze regeling is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

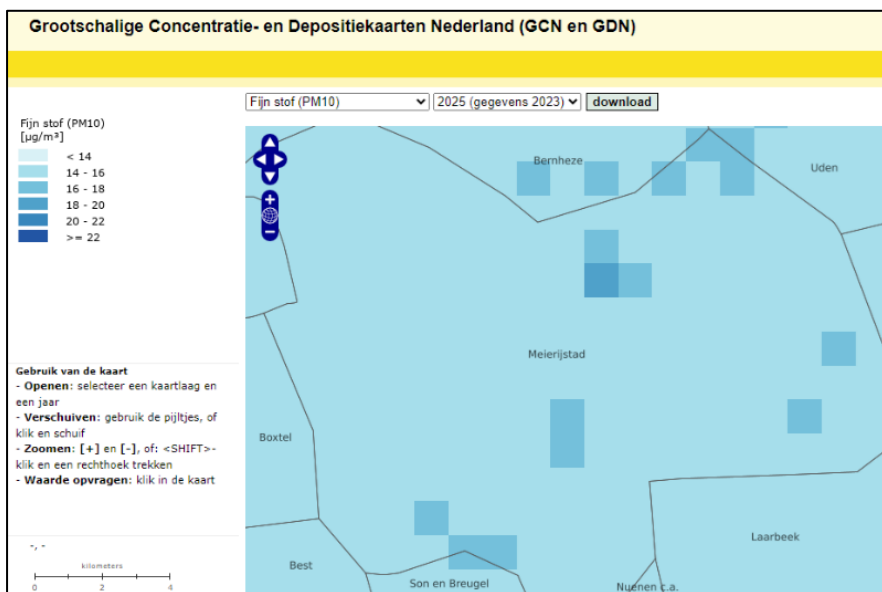
Een aantal veelvoorkomende activiteiten draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Voor de volgende activiteiten geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De activiteit draagt in dat geval per definitie niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het gaat om:

- Woningen.
- Kantoren.
- Een combinatie van woningen en kantoren.
- Het telen van gewassen.
- Het aanleggen of wijzigen van een spoorwegemplacement.

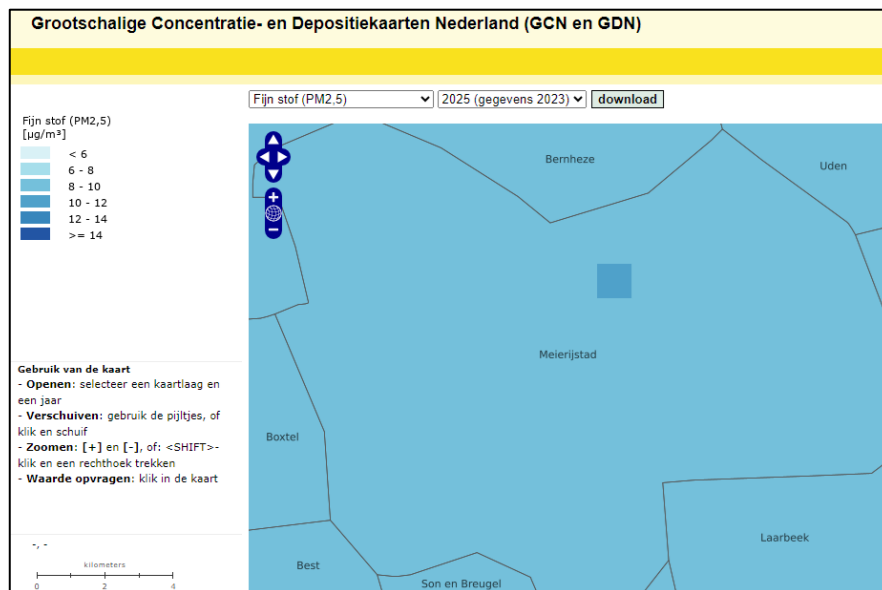
De toevoeging van 11 burgerwoningen leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan valt binnen een van de standaardgevallen uit artikel 5.54 van het Bkl. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.



Figuur 5.3: GCN-kaart RIVM fijnstof PM₁₀ (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 5.4: GCN-kaart RIVM fijnstof PM_{2,5} (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 5.5: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide NO_2 (bron: geodata.rivm.nl)

Woon- en leefklimaat

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het projectgebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Het plan maakt de bouw van 11 woningen en daarmee gevoelige objecten mogelijk. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van het projectgebied zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM zoals opgenomen in figuren 5.3 t/m 5.5.

De achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van het projectgebied zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM zoals opgenomen in figuren 5.4 t/m 5.6. Er wordt bij het initiatief (ruim) voldaan aan de gestelde grenswaarden:

- $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie NO_2
- $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie PM_{10}
- $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM_{10}

Conclusie

Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.6 Geluid

Het Rijk beschermt personen die ergens wonen tegen geluid. Om die reden wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving gebouwen met een woonfunctie meestal aan

als geluidgevoelige gebouwen met daarin geluidgevoelige ruimten. Overheden passen deze instructieregels voor geluidgevoelige gebouwen toe bij het uitvoeren van hun wettelijke taken zoals het opstellen van een omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl).

Weg- en spoorweglawaaï

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï moet worden uitgevoerd indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een weg. De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen in het geluids aandachtsgebied van de gemeentewegen Het Binneveld, Pastoor Smitsstraat en Roest. Hiermee is voor onderhavig initiatief een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï aan de orde.

Door initiatiefnemer is opdracht versterkt aan Tritium Advies B.V. voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van de bouw van de 11 woningen binnen het projectgebied. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. De conclusies van dit onderzoek is hieronder opgenomen en luidt als volgt:

Samenvatting en conclusie

In opdracht van Kastelijn Ruimtelijk Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van "Achter-de-kerk" te Olland. Beoogd wordt 11 woningen te realiseren op het perceel. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke ruimtelijke procedure.

Voor wegverkeerslawaaï is de ontwikkeling gelegen binnen het geluidaan-dachtsgebied van de gemeentewegen Het Binneveld, Pastoor Smitsstraat, Roest, Schoolstraat, Den Hof, Den Dries, Dorpsplein en Jenneakkers.

Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe woningen de standaardwaarde van 53 dB nergens overschrijdt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het geluid op de nieuwe woningen ten gevolge van deze geluidbronsoort aanvaardbaar is.

De nieuwe woningen wordt beoogd in het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Tevens is het plan gelegen binnen de invloed van de activiteiten van basisschool "De Sprongh". In het onderzoek omgevingslawaai is de geluidreductie door het toepassen van een geluidsscherm op de westzijde van het schoolterrein onderzocht.

Het gecumuleerd geluid is bepaald voor zowel exclusief als inclusief toepassing van dit geluidsscherm. Het gecumuleerd geluid op de gevels van de beoogde nieuwe woningen bedraagt maximaal 62 dB en minimaal 41 dB (exclusief scherm). Conform de methode Miedema kan het gecumuleerd geluid worden gekwalificeerd als "tamelijk slecht" tot "zeer goed". Het gecumuleerde geluid na toepassing van het scherm zoals in het onderzoek omgevingslawaai wordt hetzelfde gekwalificeerd. Het bevoegd gezag dient te beoordelen of het geluid op de woning aanvaardbaar is.

Het gezamenlijk geluid op de gevels van de beoogde nieuwe woningen bedraagt maximaal 60 dB. Het gezamenlijk geluid na het toepassen van het scherm zoals in het onderzoek omgevingslawaai bedraagt ook maximaal 58 dB.

Voor onderhavige woningen bedraagt het gezamenlijk geluid meer dan 53 dB. Middels een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels dient te worden aangetoond dat aan de voornoemde nieuwbouweis kan worden voldaan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd.

Industrielawaai

Voor wat betreft het Industrielawaai ter plaatse van het projectgebied afkomstig van de bedrijven die rondom het projectgebied gelegen zijn, wordt zoals aangegeven in hoofdstuk 5.2 niet voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden van 30 meter voor het aspect 'geluid' ten opzichte van de multifunctionele accommodatie (MFA) aan Pastoor Smitsstraat 40. Om deze reden is aan Tritium B.V. opdracht verleend voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek omgevingslawaai waarbij de geluidimmissie van de MFA op de te ontwikkelen woningen in beeld is gebracht. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. De conclusie van het onderzoek is hieronder samengevat opgenomen en luidt als volgt:

Samenvatting en conclusies

In opdracht van Kastelijn Ruimtelijk Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de activiteiten van basisschool "De Sprongh" aan de Pastoor Smitsstraat 40 te Olland, gemeente Meierijstad. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van "Achter-de-kerk" te Olland. Beoogd wordt 11 woningen te realiseren op het perceel. Het perceel ligt aangrenzend ten noordwesten van de basisschool. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke ruimtelijke procedure.

De geluidemissie als gevolg van de representatieve situatie is beoordeeld aan de opgestelde geluideisen. Aan de hand hiervan is bepaald of er in de toekomstige situatie ter plaatse van de nieuwbouwwoningen sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat en een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau kan er in de avond- en nachtperiode voldaan worden aan de instructieregels uit het Bkl.*
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) kan worden gesteld dat in de dagperiode niet op alle nieuwe geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de school voldaan wordt aan de gestelde standaardwaarde van 50 dB(A) uit de instructieregels van het Bkl. De overschrijding is ten hoogste 10 dB.*
- Na het toepassen van een geluidsscherm op de perceelsgrens van de school aan de noordwestzijde van het terrein kan er worden voldaan aan de geluidseisen conform de instructieregels uit het Bkl. De totale lengte waar afscherming benodigd is, is circa 22 meter. De afscherming dient een massa te hebben van minimaal 10 kg/m², kiedicht te worden uitgevoerd en een hoogte te hebben van minimaal 2,3 m. Eventuele poorten of deuren in het scherm dienen hier tevens aan te voldoen. Voorbeelden van mogelijke geluidafschermende voorzieningen zijn een steenachtige (gemetselde) tuinmuur of een Kokowall geluidscherm.*
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) en het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) kan worden gesteld dat er voldaan kan worden aan de geluidseisen uit het omgevingsplan gemeente Meierijstad. De situatie na realisatie wordt daarmee vergunbaar geacht.*

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluideisen.

Voor een basisschool is een locatie in de kern van een gemeente niet ongewoon en geniet dit vaak de voorkeur in het kader van bereikbaarheid. Bij een hogere geluidbelasting dan de streefwaarde uit de instructieregels dient bepaald te worden of het geluid aanvaardbaar is. In de huidige situatie zijn er ook al woningen gesitueerd aan de noordzijde van het speelplein. De afstand tot deze woningen is groter dan de afstand tot de meest oostelijk gelegen woningen van het woningbouwplan. Echter, kan gesteld worden dat ook in de huidige situatie op de bestaande woningen niet voldaan zou kunnen worden aan de waarde zoals deze volgt uit de instructieregels.

Dit geldt in ieder geval voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus die volgen uit de berekeningen op basis van spelende kinderen. De huidige school is al een langer bestaande situatie en er is in het verleden kennelijk geen aanleiding geweest voor klachten en/of handhaving in het milieuspoor. Tevens vinden de overschrijdingen alleen plaats in de dagperiode. Van nachtrustverstoring is daarom geen sprake.

De woonbestemmingen liggen op zeer korte afstand van de speelterreinen. Middels een berekening is aangetoond dat bij het toepassen van een geluidsscherm er wel kan worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl. Beoordeeld dient te worden of het aanleggen van een geluidsscherm gericht op het reduceren van de geluidbelasting geen overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundig en/of landschappelijk bezwaar. Doordat rondom de planlocatie bestaande woonbestemmingen en andere gebouwen liggen, is het vergroten van de afstand tussen de bron en de ontvanger in de onderhavige situatie niet mogelijk.

Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan zonder maatregelen, dient het de aanvaardbaarheid grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. De geluidcumulatie en het gezamenlijk geluid is beschouwd in het onderzoek wegverkeerslawaaï. Het gecumuleerd en gezamenlijk geluid is bepaald voor zowel de situatie exclusief als inclusief scherm.

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk is, en dat de school niet wordt belemmerd in haar activiteiten. Uiteindelijk dient het bevoegd gezag te beoordelen of het geluid door de school aanvaardbaar is.

Toevoegen motivering inzake beperking lengte geluidsscherm:

- Stedenbouwkundige overwegingen
- Veiligheidsoogpunt i.v.m. open houden calamiteitenroute
- Ontsluiting van het schoolplein naar Het Binneveld voor scholieren
- Technische oplossing in kopgevel van eindwoning.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geluid' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.7 Trillingen

Het aspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Als gevolg van voorliggend initiatief is geen sprake van het ontstaan van nieuwe trillingen die worden veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw.

Conclusie

Vanuit het aspect 'trillingen' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.8 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Als gevolg van voorliggend initiatief wordt een gedeelte van de gronden binnen het projectgebied gebruikt voor het oprichten van 11 woningen. Dit betreft een gevoeliger gebruik. Er moet worden bepaald of de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Hiertoe is aan Lankelma B.V. opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. De conclusie van het onderzoek is hieronder samengevat opgenomen en luidt als volgt:

Conclusie en aanbeveling

In opdracht van Hurks B.V. heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de nabij de Pastoor Smitsstraat te Olland, gemeente Meierijstad.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen transactie van deze locatie. Als gevolg hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Daarnaast is door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,5 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand, afgewisseld met lagen zwak zandige leem. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters MM01 en MM02 (bovengrond) en in MM03 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de boven- en ondergrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch geen verhoogde concentraties aangetoond.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Resumé en aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen transactie van deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- *wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek zijn de boven- en ondergrond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld;*
- *het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.*

Conclusie

Vanuit het aspect 'bodem' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.9 Omgevingsveiligheid***Wettelijk kader***

Omgevingsveiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes

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

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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

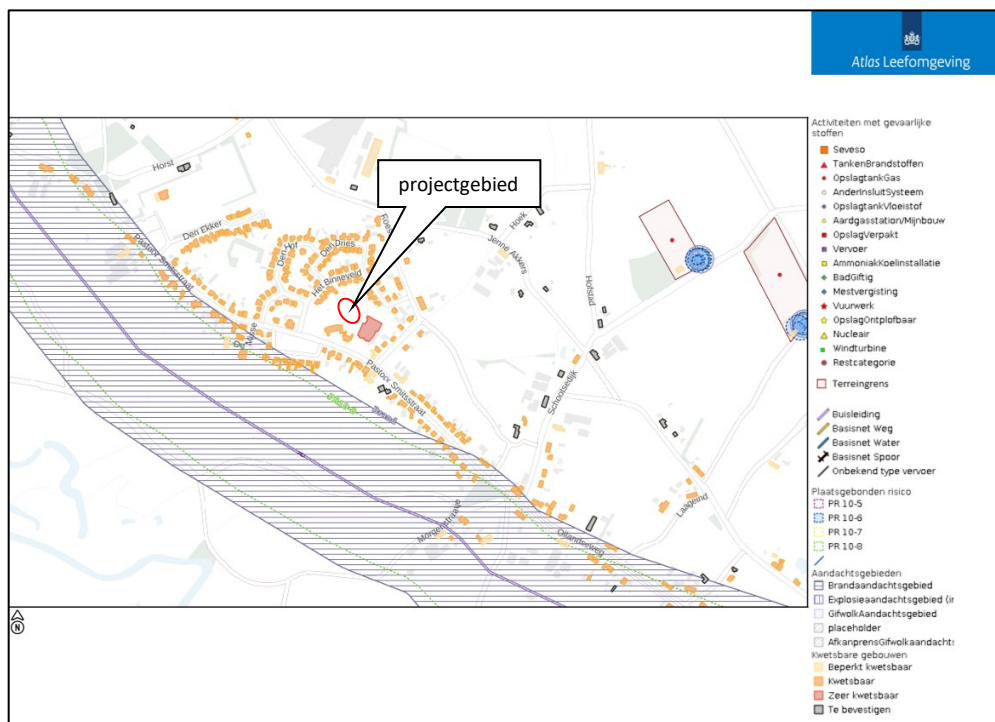
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

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

Beschouwing risicobronnen

Met behulp van de kaart Atlas Leefomgeving is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het projectgebied. In figuur 5.6 is een uitsnede van de signaleringskaart opgenomen, met daarop het projectgebied aangemerkt. Uit de kaart blijkt dat ca. 150 meter ten zuiden van de te realiseren woningen de hogedruk aardgasleiding Z-544-01 loopt. Deze aardgasleiding heeft een diameter van 14,5 inch en een druk van 40,0 bar. Verder is de

projectgebied niet gelegen in de directe nabijheid van risicovolle inrichtingen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 5.6: Uitsnede kaart Atlas Leefomgeving (bron: Atlas Leefomgeving).

Uit artikel 5.18 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat een buisleiding een belemmeringsgebied heeft, gemeten vanuit het hart van de buisleiding van 4 meter als door de buisleiding aardgas wordt vervoerd met een druk van 1.600 tot en met 4.000 kPa. Uit artikel 5.19 Bkl volgt dat het binnen het belemmeringsgebied niet is toegestaan om (zeer) kwetsbare gebouwen op te richten. Tevens dient te worden gewaarborgd dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad bij het oprichten van bouwwerken en activiteiten die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de buisleiding. Werkzaamheden binnen deze zone mogen alleen op basis van een omgevingsvergunning met instemming van de Gasunie plaats vinden.

Daarnaast kan bij buisleidingen sprake zijn van een brandaandachtsgebied. Het brandaandachtsgebied is een fakkelbrand die wordt begrensd door een intensiteit van 10 kW/m². Op basis van een diameter van 14,5 inch en een druk van 40,0 bar geldt voor de aardgas buisleiding Z-544-01 een brandaandachtsgebied van 160 meter.

Plaatsgebonden risico

Uit de risicokaart blijkt dat de leiding Z-544-01 geen 10⁻⁶ risicocontour heeft. Het plaatsgebonden risico van de leiding vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

Groepsrisico

Bij HD-aardgasleidingen wordt het maatgevend scenario gevormd door een beschadiging van de transportleiding. Hierdoor komt gas vrij, dat na ontsteking een fakkelbrand vormt met een grote warmtestraling tot gevolg. De middels voorliggend initiatief te realiseren woningen zijn gelegen op ca. 300 meter van het hart van de aardgasleiding Z-544-01. Het projectgebied is hiermee niet gelegen binnen het brandaandachtsgebied van de leiding. Een verantwoording van het groepsrisico kan hiermee achterwege blijven.

Conclusie

Vanuit het aspect 'omgevingsveiligheid' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.10 Spuitzones

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen (zoals woningen) en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Hierbij komen uit jurisprudentie de volgende aandachtspunten naar voren:

- Wat wordt planologisch mogelijk gemaakt?
- Welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt?
- Wat zijn de effecten van de gewasbeschermingsmiddelen voor de mens bij blootstelling en het gebruik van driftreducerende middelen?
- Wat is de overheersende windrichting?

Binnen een afstand van 50 meter van het projectgebied zijn geen gronden gelegen waarop open teelt (waarbij mogelijk gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden) plaatsvindt.

Conclusie

Vanuit het aspect 'spuitzones' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.11 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van omgevingsplannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De laatste jaren is

hier meer aandacht voor, mede omdat er statistische aanwijzingen zijn (dus geen aangetoond oorzakelijk verband) dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van kinderen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de magneetveldzone. Dit betekent dat, zoals hierboven reeds aangegeven is, voorkomen moet worden dat er gevoelige functies binnen een zone van een hoogspanningslijn komen te liggen. Is dit wel het geval, dan moet een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Het RIVM heeft een kaart ontwikkeld waarop indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Uit deze kaart blijkt dat het projectgebied op een ruime afstand van circa 6 kilometer van hoogspanningslijnen is gelegen, buiten de indicatieve zone.

Conclusie

Vanuit het aspect 'hoogspanningslijnen' is er hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.12 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het projectgebied zijn volgens de provinciale risicokaart en het bestemmingsplan geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident.

Voorliggend plan betreft de realisatie van 11 woningen. Initiatiefnemer is verplicht zorg te dragen dat de door de nutsbedrijven aan te brengen gebruikelijke voorzieningen waarop de woning dient te worden aangesloten (water, elektra, data e.d.) worden getroffen. Initiatiefnemer zal aan de nutsbedrijven de hiertoe benodigde opdrachten verstrekken. De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Conclusie

Vanuit het aspect 'kabels en leidingen' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.13 Flora en fauna

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De Wet natuurbescherming (Wnb) is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit op een nader te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving.

Soortenbescherming

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats. Desondanks blijft de mogelijkheid bestaan dat binnen het projectgebied beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. Om deze reden is aan Exlan B.V. opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een quickscan Flora en Fauna. Deze quickscan is als bijlage opgenomen aan voorliggende onderbouwing. De conclusie van het onderzoek is hieronder samengevat opgenomen en luidt als volgt:

Conclusie

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

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle sloop- en rooiwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing.

De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden.

Gebiedsbescherming

Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied ligt op een afstand van ca. 7,5 kilometer van het projectgebied. Daarnaast maakt het projectgebied ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De effecten die voortvloeien uit het plan (zoals onder andere verstoring door licht, geluid en optische verstoring) zorgen, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, niet voor significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied is daarnaast niet gelegen in de directe nabijheid van gebieden die behoren tot het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het meest nabijgelegen NNB gebied betreft het rivier- en beekbegeleidend bos op 250 meter afstand ten noordoosten van het projectgebied.

Stikstofdepositie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad in de zogenaamde 'voortoets' te bezien of een passende beoordeling van het plan moet worden gemaakt. Dit is het geval indien het risico bestaat dat het plan – al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten – significante gevolgen heeft voor één of andere meerdere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden als de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit kan worden aangetoond middels een AERIUS-berekening.

Aanlegfase

Voor wat betreft de aanlegfase is bij de ontwikkeling sprake van bouw van 11 woningen en het verdere woonrijp maken van het openbaar gebied binnen het projectgebied. Middels haar uitspraak van 31 oktober 2022 heeft de Raad van State geoordeeld dat de bouwvrijstelling uit de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuur-verbetering (Stikstofwet) niet langer mag worden toegepast bij nieuwbouwprojecten. Voor de aanlegfase kan onderscheid gemaakt worden in stikstofemissie als gevolg van een tweetal type bronnen namelijk:

- mobiele werktuigen op de bouwsite
- verkeersbewegingen van en naar de bouwsite.

Type werktuig	Klasse	Verbruik/dag (L)	n-dagen	Totale verbruik (L)
Mobiele kraan	Stage IV, 56-75 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. R	150	20	3.000
Minigraver	Stage IV, 56-75 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. R	90	40	3.600
Verreiker	Stage III B, 75-560 kW, bouwjaar 2012/01 Cat. M	120	20	2.400
Betonpomp	Stage III B, 75-560 kW, bouwjaar 2011/01 Cat. L	160	10	1.600
Totaal				10.600

Figuur 5.7: Stikstofemissie materieel aanlegfase.

Mobiele werktuigen

Voor het gebruik van mobiele werktuigen zijn de machines en draaiuren gehanteerd zoals opgenomen in figuur 5.7. Als uitgangspunt voor de berekening van de stikstofdepositie is gerekend met materieel dat kan voldoen aan STAGE-klasse III B (materieel met een bouwjaar van 2011 of jonger), zoals bedoeld in het TNO-rapport 'EMMA' (kenmerk TNO-034-UT-2009-01782_RPT-ML).

Verkeersbewegingen

Voor de verkeersaantrekkende werking van de aanlegfase wordt rekening gehouden met het transport (aan- en afvoer) van materialen en personen (bouwvakkers). De bouwfase zal ongeveer 12 maanden in beslag nemen. Omdat de precieze uitvoer van de plannen nog niet bekend is, wordt gerekend met zogenaamde 'worst-case' aannames. Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking geldt:

- Transport personeel: 10 ritten met licht verkeer per dag (zowel aankomst als vertrek) gedurende 12 maanden, betreft 2.600 verkeersbewegingen.
- Aanvoer materiaal: 10 ritten met middelzwaar verkeer per week (zowel levering materiaal als 'leeg' terug) gedurende 12 maanden, betreft 520 verkeersbewegingen
- Afvoer materiaal: 4 ritten met zwaar verkeer per week voor afvoer bouw- en sloofafval gedurende de bouwfase (zowel aan- als afvoer containers), betreft 208 ritten.

Het verkeer rijdt over Het Binneveld en de Pastoor Smitsstraat. De lengte van de rijlijn bedraagt ca. 830 meter. Wanneer het verkeer op de Ollandseweg komt, is het uitgangspunt dat het verkeer van en naar het plan opgenomen is in het heersende verkeersbeeld.

Berekening

Op basis van de gegevens uit figuur 5.8 m.b.t. de inzet van materieel en de verkeersbewegingen is middels het programma AERIUS Calculator 2024.2.1 de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als

gevolg van de aanlegfase. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende onderbouwing.

Uit de berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat door de aanlegfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden door de aanlegfase van het plan.

Gebruiksfase

Voor wat betreft de gebruiksfase dient wel een stikstofberekening te worden uitgevoerd. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH₃) afkomstig van het projectgebied vinden in de gebruiksfase plaats door een tweetal type bronnen namelijk:

- verkeersbewegingen van en naar het projectgebied;
- de stookinstallaties binnen het projectgebied.

Ten behoeve van het in beeld brengen van de stikstofdepositie voor de gebruiksfase dient uitgegaan te worden van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voorliggend initiatief wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en ziet enkel toe op het bouwen en in gebruik hebben van de beoogde 11 woningen. Het vigerende omgevingsplan blijft onverkort van kracht, waarmee de maximale planologische mogelijkheden (behoudens het te vergunnen initiatief) niet wijzigen.

Verkeersbewegingen

Binnen het projectgebied worden 11 woningen toegevoegd c.q. opgericht. Het betreffen 11 tussen- en hoekwoningen in de vorm van een blok van 7 woningen en een blok van 4 woningen. Op basis van de gemiddelde kencijfers van de CROW-publicatie 381 voor een gebied dat 'weinig stedelijk' is en behoort tot 'rest bebouwde kom' bedraagt het aantal verkeersbewegingen 7,4 per woning (tussen/hoek). Dit leidt tot een gezamenlijk aantal verkeersbewegingen van afgerond 82 stuks in de nieuwe situatie. Voor de stikstofdepositie berekening wordt uitgegaan van deze toename van 82 verkeersbewegingen binnen het projectgebied als gevolg van voorliggend initiatief.

Stookinstallaties

De nieuw te bouwen woningen dient te voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het Bbl stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Eén van de belangrijkste eisen bij nieuwbouw is dat de

te realiseren woning gasloos wordt opgericht. Hiermee is geen sprake maar van NOx uitstaat als gevolg van het verwarmen van de woningen.

Berekening

Op basis van bovenstaande gegevens m.b.t. de verkeersbewegingen is middels het programma AERIUS Calculator 2024.2.1 de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende onderbouwing.

Uit de berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat door de gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden door de gebruiksfase van het plan.

Conclusie

Vanuit het aspect 'flora en fauna' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.14 Water

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Ook onder de omgevingswet is dit proces vastgelegd maar dan onder de noemer 'weging van het waterbelang'.

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

In hoofdstuk 4.3.1 van voorliggende onderbouwing is het beleid van waterschap De Dommel nader beschreven. Onderstaand wordt het gemeentelijk beleid voor hydrologisch neutraal ontwikkelen beschreven en vindt een nadere uitwerking van de wateropgave plaats.

Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026

De gemeente Meierijstad heeft per september 2017 het Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026 vastgesteld. In het plan streeft de gemeente ernaar dat nieuwbouwplannen hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. De gemeente Meierijstad acht

hierbij ook voor ontwikkelingen onder de 500 m² compenserende maatregelen benodigd. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

	Gemeente	Keur waterschap ⁷
Tot 500 m ²	60 mm berging verplicht	
500 m ² - 10.000 m ²		Toepassen rekenregel
Meer dan 10.000 m ² of bij niet voldoen aan rekenregel		Toepassen beleidsregel

Figuur 5.8: Uitgangspunten hemelwater bij nieuwbouw (bron: PWR Meierijstad 2022-2026).

Kenmerken huidige watersysteem

Het projectgebied is gelegen in de kern van Olland. Voor de kenmerken van het projectgebied is gebruik gemaakt van de Legger van waterschap De Dommel, de viewer Weging van Waterbelang van waterschap De Dommel en de Klimaat-effectatlas.

Bodem en grondwater

De bodem in het projectgebied bestaat uit gooreerdgronden, opgebouwd uit lemig fijn zand. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op een diepte van circa 40-60 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op een diepte van 180-200 centimeter onder maaiveld. In figuur 5.9 is een uitsnede van de viewer Weging van het Waterbelang opgenomen, met daarop de GHG ter plaatse van het projectgebied weergegeven.

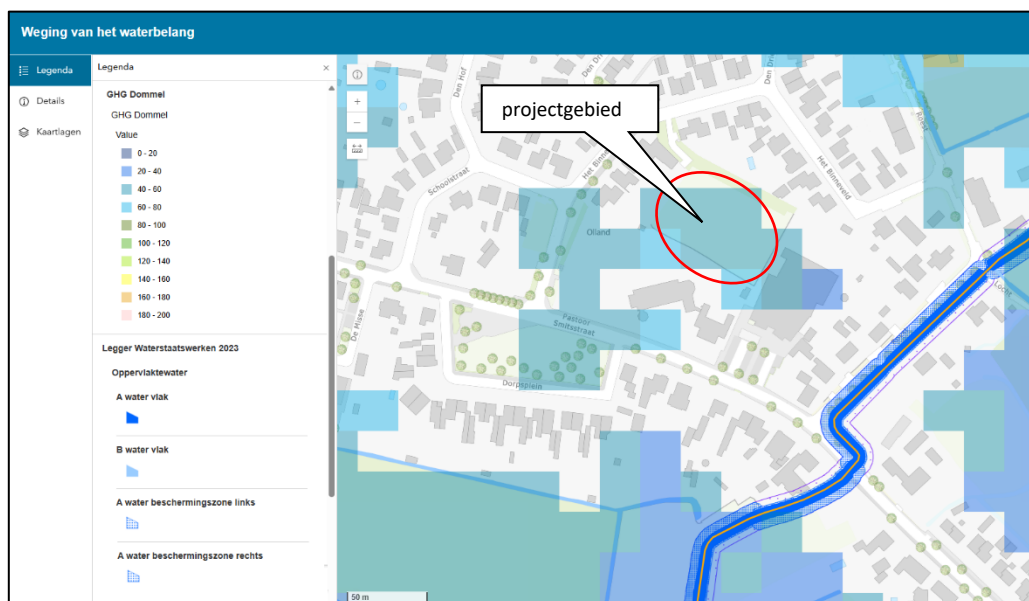
Oppervlaktewater

In het projectgebied zelf zijn geen oppervlaktewateren in de vorm van watergangen aanwezig. Op basis van de viewer Weging van het Waterbelang van waterschap De Dommel, zoals in figuur 5.9 weergegeven, betreft de meest dichtbij het projectgebied gelegen watergang de A-watergang (de Dommel) ten oosten het projectgebied op ca. 100 meter afstand. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige consequenties voor de waterkundige waarden ter plaatse van deze watergang.

Riolering

Binnen het projectgebied en haar directe omgeving is een gemengd rioleringsstelsel (beton 300 mm) aanwezig. Vuilwater wordt afgevoerd via deze riolering. De riolering heeft een beperkte capaciteit en is daarom niet geschikt voor de afvoer van hemelwater. In de bruidsschat is in artikel 6.4 vastgelegd dat het verboden is vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. Daarnaast is vastgelegd dat de eigenaar van een perceel verplicht is het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Hij heeft daarbij de vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en), waarbij het volgende geldt:

- de te realiseren hemelwatervoorziening dient minimaal 60 mm (per m² verhard oppervlak) te kunnen verwerken;



Figuur 5.9: Uitsnede kaart Weging van het Waterbelang (bron: Waterschap De Dommel).

Nadere uitwerking wateropgave

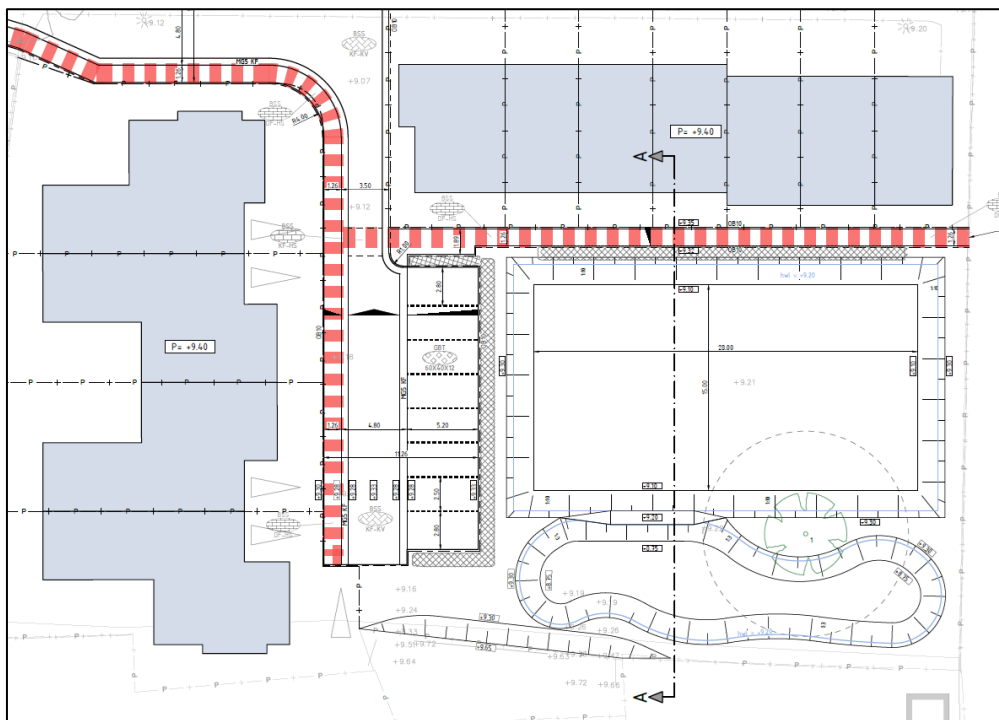
Middels voorliggend initiatief worden binnen het projectgebied 11 woningen toegevoegd. Daarnaast is sprake van de toevoeging van verhard oppervlak in de vorm van een ontsluitingsweg, parkeervakken, voetpaden en dergelijke. De totale toename van het verhard oppervlak als gevolg van voorliggend initiatief is onderstaand nader weergegeven in figuur 5.10.

Type verharding	Oppervlakte
Vrijstaand geschakeld en twee-onder-één-kap-woningen	
- Woning	500 m ²
- Bijgebouw	0 m ²
- Erfverharding	370 m ²
Totaal (4 stuks)	870 m²
Rij- en hoekwoningen	
- Woning	380 m ²
- Bijgebouw	40 m ²
- Erfverharding	340 m ²
Totaal (7 stuks)	760 m²
Openbare ruimte	
- Ontsluitingsweg	470 m ²
- Parkeervakken	200 m ²
- Voetpaden	240 m ²
	910 m²
Totale toename verhard oppervlak	2.540 m²

Figuur 5.10: Toename verhard oppervlak projectgebied.

Het hemelwater wordt in nieuwe situatie gescheiden van het huishoudelijk afvalwater. Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt aangesloten op de bestaande drukrioolaansluiting. Voor de berging van het hemelwater dient te worden voorzien in een voorziening van: $2.540 \text{ m}^2 \cdot 60 \text{ millimeter} = 152,40 \text{ m}^3$. Voor de benodigde waterberging wordt gekozen voor het realiseren van een wadi. Bij de opvang en infiltratie van het hemelwater dient rekening gehouden te worden met de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Hiermee kan enkel de bovenste 40 centimeter beneden maaiveld benut worden voor infiltratie.

De te realiseren wadi wordt gesitueerd aan de zuidzijde van het projectgebied. De situering en van de wadi is nader weergegeven in onderstaande figuur 5.11. De Waterschapsverordening stelt regels voor het aanleggen van poelen. De wadi heeft een oppervlakte van ca. 250 m^2 , waarbij het middengedeelte van de wadi 80 centimeter diep is. Hiervan kan enkel de bovenste 40 centimeter benut worden voor waterberging. De wadi heeft een overloop op het speelveld. Voor wat betreft de taludhellingen wordt aangesloten bij de eisen conform artikel 2.110 Wsv. Een juiste taludhelling is van belang zodat natuurlijke oeverbegroeiing zich kan ontwikkelen, wat bijdraagt aan de biodiversiteit in de poel en de waterkwaliteit. Aan de noordzijde wordt een taludhelling van minimaal 1:5 gehanteerd en aan de andere zijden dan de noordzijde een taludhelling van minimaal 1:3. In totaal biedt de wadi hiermee ruimschoots voldoende ruimte voor de berging van de minimaal benodigde $152,40 \text{ m}^3$ hemelwater. De exacte dimensionering van bovengenoemde waterbergende voorziening is weergegeven in bijlage X bij voorliggende onderbouwing.



Figuur 5.11: Situering wadi binnen projectgebied (bron: Infra20).

Tot slot is ter plaatse van de te realiseren woning de GHG met 40 tot 60 cm onder maaiveld nog steeds tamelijk ondiep. Het waterschap adviseert om hier rekening mee te houden bij de bouw van de woning en eventuele ondergrondse bouwdelen (kruipruimten, kelders) vloeistofdicht aan te leggen om grondwateroverlast te voorkomen.

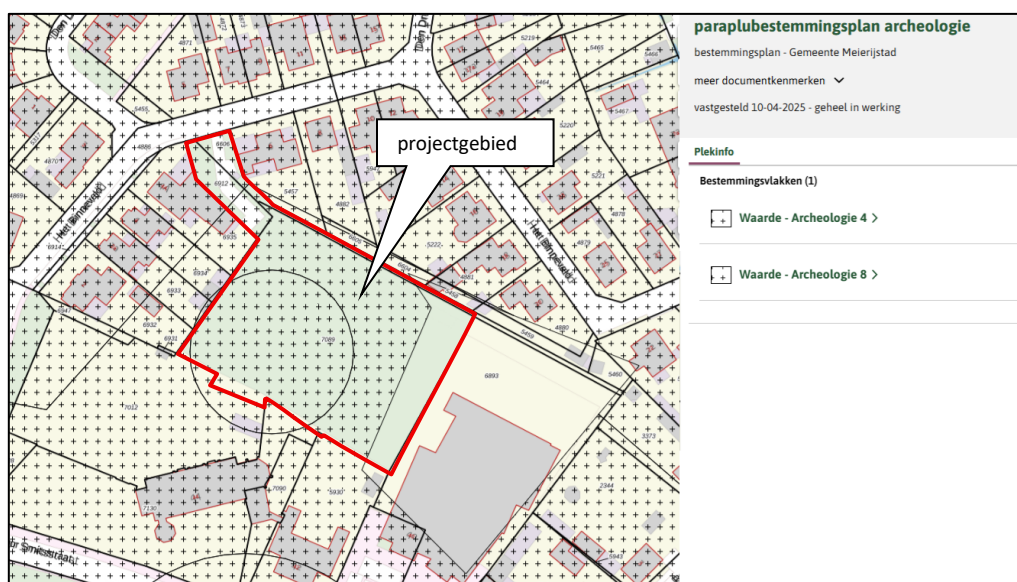
Conclusie

Vanuit het aspect 'water' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.15 Archeologie en cultuurhistorie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

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



Figuur 5.12: Uitsnede plankaart 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1.3 van voorliggende onderbouwing is op 10 april 2025 voor het gehele grondgebied van Meierijstad het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' vastgesteld, waarin de archeologische waarden van gronden binnen Meierijstad opnieuw bepaald en vastgesteld zijn. Voor het projectgebied zijn op basis van dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 8' van kracht. Onderstaand is in figuur 5.12 een uitsnede van plankaart behorende bij het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' opgenomen, met daarop het projectgebied weergegeven.

Als gevolg van genoemde dubbelbestemmingen geldt dat voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² én dieper dan 30 cm er een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag verstoord worden voldoende zijn vastgesteld. De te realiseren 11 woningen binnen het projectgebied hebben een gezamenlijke oppervlakte die groter is dan de maximale oppervlakte van 250 m² waaronder archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Om deze reden is ten behoeve van voorliggend initiatief opdracht verstrekt aan Transect B.V. voor het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek (BO) en een inventariserend veldonderzoek (IVO). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. Het advies van Transect voor het projectgebied op basis van het verrichte onderzoek luidt als volgt:

Advies

Het voornemen bestaat om....

Het onderzoeksrapport van Transect is door de gemeente Meierijstad - als bevoegde overheid – beoordeeld en hierover is een selectieadvies opgesteld. Het rapport is daartoe voorgelegd aan de afdeling SO/Erfgoed van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het selectieadvies is tevens opgenomen als bijlage aan voorliggende toelichting. Het advies is onderstaand opgenomen en luidt als volgt:

Selectieadvies gemeente Meierijstad

Conclusie

Vanuit het aspect 'archeologie' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

Cultuurhistorie

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het aanwezige culturele erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Het projectgebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het projectgebied is op deze kaart gelegen binnen de regio Meierij. In de regio Meierij liggen de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang: Groene Woud, Beerse en Baardwijkse Overlaat, Loonse en Drunense Duinen, Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg. Het projectgebied is gelegen binnen het Groene Woud en meer specifiek in de regio De Meierij.

Nabij het projectgebied zijn de H. Martinus kerk en de pastorie gelegen, die zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle objecten in de vorm van 'overige bouwkunst'. Daarnaast is nabij het kerkhof een monumentale rode beuk (*fagus sylvatica* 'purpurea') aanwezig. De voorgenomen bouw van 11 woningen op het sport- c.q. grasveld binnen het projectgebied is op voldoende afstand gelegen en doet geen afbreuk aan genoemde cultuurhistorische waarden in de omgeving van het projectgebied.

Conclusie

Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.16 Landschap, stedenbouw en beeldkwaliteit

Landschap

Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Olland. Als onderdeel van het plan wordt het een grasveld c.q. speelveld teruggebracht. Daarnaast wordt gekozen om het speelveld aan de zijde van de woningen en het parkeren te voorzien van een natuurlijke afscheiding van beplanting. De berging van het hemelwater vindt plaats in een aan te leggen wadi aan de zuidzijde van het projectgebied. Nabij deze wadi wordt voorzien in een nieuw aan te planten boom. In bijlage 10 bij voorliggende onderbouwing is het inrichtingsplan van het projectgebied opgenomen.

Ter hoogte van het kerkhof zijn een aantal bomen aanwezig die opgenomen zijn op de Groene Kaart van Meierijstad, waaronder de eerder benoemde monumentale rode beuk. Deze bomen zijn echter op ruim voldoende afstand van het projectgebied gelegen dat zij geen hinder ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling. Binnen het projectgebied zelf is verder geen groen aanwezig dat op de Groene Kaart van Meierijstad staat aangemerkt.

Stedenbouw en beeldkwaliteit

In de gemeente Meierijstad geldt vanaf 1 augustus 2018 de Welstandsnota Meierijstad 2018: 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit'. In de welstandsnota is de welstandsbeoordeling afgeschaft waar het kan, maar blijft deze gelden voor gebieden waar dat nodig is. Verder bevat de nota beoordelingscriteria voor reclames en een excessenregeling.

Op de bij de nota behorende Welstandskaat is het projectgebied aangeduid als 'overig gebied/object'. Hiermee geldt alleen voor nieuwbouw een welstandsbeoordeling. Aangezien onderhavig initiatief toeziet op de nieuwbouw van 11 woningen binnen het projectgebied, is het ontwerp van de woningen voorgelegd aan de Welstandscommissie van de gemeente Meierijstad.

Zowel de kerk als de pastorie zijn aangemerkt als gemeentelijke monumenten, die initiatiefnemer graag wil beschermen. Hierbij is het tevens het streven om

zo min mogelijk afbreuk te doen aan de directe omgeving van deze objecten. Stedenbouwkundig gezien is het logisch om achterkant tegen achterkant situaties te maken. Omdat de sloot (gemeentelijk eigendom) te beheren moet zijn, is in het plan ook rekening gehouden met het beheerpad. De afstand van de achterste perceelsgrens van de woningen aan Het Binnenveld tot achterste perceelsgrens van de rijwoningen in het plan is ca. 4,5 meter. De bestaande haag wordt gehandhaafd of er wordt gezorgd voor een alternatief. Hiermee is geen sprake van inkijk in de achtertuinen van Het Binnenveld.

Met het huidige planvoorstel wordt zo veel als mogelijk ruimte gelaten rondom de kerk en pastorie als beschermde objecten. Het plaatsen van de rijwoningen tegen de percelen van de kerk en pastorie zou leiden tot knelling van deze objecten. Door de smallere breedte van het 'veld' in de zuidzijde van het plan is het ook niet goed mogelijk deze woningen daar op een verantwoorde manier in te passen zonder het gehele plan te wijzigen.

De Welstandscommissie heeft in haar vergadering van 30 oktober 2025 ingestemd met het plan. De commissie acht het plan voor de 11 woningen goed voorstelbaar en passend in het straatbeeld. Er zijn verder geen bezwaren op het plan. Het plan behoeft hiermee geen nieuwe bespreking in de commissie. In figuur 3.2 van voorliggende onderbouwing is een impressie van het ontwerp van de woningen opgenomen.

Conclusie

Vanuit het aspect 'landschap, stedenbouw en beeldkwaliteit' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.17 Verkeer en parkeren

Verkeer

Middels voorliggend initiatief worden binnen het projectgebied 11 woningen toegevoegd. Het aantal verkeersbewegingen ter plaatse van het projectgebied neemt als gevolg hiervan licht toe. De reeds bestaande in-/uitrit, gesitueerd tussen woningen aan Het Binneveld 4a en Het Binneveld 6 blijft gehandhaafd en dient als ontsluitingsweg voor het projectgebied. Deze ontsluitingsweg krijgt bij de toegang tot het projectgebied een breedte van 6,00 meter, zodat auto's elkaar hier kunnen passeren. Voor het overige heeft de weg een breedte van 4,80 meter, behalve ter plaatse van de parkeervakken. Daar wordt met een wegbreedte van 6,00 meter voorzien in voldoende manoeuvreerruimte voor het in- en uitdraaien van de parkeervakken.

Parkeren

Op 26 juni 2025 heeft de gemeenteraad van Meierijstad de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025' vastgesteld. De Nota wordt gebruikt bij het verlenen van omgevingsvergunningen. In de Nota zijn de parkeerkerncijfers van het CROW als vertrekpunt gebruikt. In de Nota worden de landelijke richtlijnen vertaald

naar de situatie in de gemeente Meierijstad. Het uitgangspunt hierbij is dat voor de nieuwe ontwikkeling het aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld dat op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

Middels de voorgenomen ontwikkeling worden 11 woningen toegevoegd. Het projectgebied is in de Nota gelegen in de 'bebouwde kom kern Olland' (Gebiedstype E). In Bijlage 4 van de Nota zijn de parkeernormen voor de verschillende gebiedstypen opgenomen. Het totaal aantal parkeerplaatsen wordt, in tegenstelling tot de gebruikelijke afrondingsregels, altijd naar boven afgerond. Onderstaand is in figuur 5.13 de parkeerbalans inclusief dubbelgebruik opgenomen voor voorliggend initiatief. Hieruit blijkt dat, op basis van de Nota, bij voorliggend initiatief minimaal 18 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Parkeerbalans					Projectnummer				
Achter-de-kerk Olland					999				
vrijstaand geschakeld									
			bewoners			bezoekers			totaal
kavel 1			2,0			0,2			2,2
kavel 4			2,0			0,2			2,2
twee-onder-een-kap									
			bewoners			bezoekers			totaal
kavel 2			1,9			0,2			2,1
kavel 3			1,9			0,2			2,1
hoekwoning koop									
			bewoners			bezoekers			totaal
kavel 5			1,8			0,2			2,0
kavel 11			1,8			0,2			2,0
rijwoning huur									
			bewoners			bezoekers			totaal
kavel 6			1,1			0,2			1,3
kavel 7			1,1			0,2			1,3
kavel 8			1,1			0,2			1,3
kavel 9			1,1			0,2			1,3
kavel 10			1,1			0,2			1,3

Figuur 5.13: Parkeerbalans woningbouwplan 'Achter-de-Kerk te Olland'.

Binnen het projectgebied wordt voorzien in de aanleg van de voor het initiatief benodigde minimale 18 parkeerplaatsen, verdeeld over 2 parkeercoffers en parkeren op eigen terrein. In figuur 3.1 zoals opgenomen in voorliggende onderbouwing zijn de te realiseren parkeerplaatsen indicatief weergegeven. Aan de voor het initiatief te verlenen omgevingsvergunning wordt door de gemeente Meierijstad de voorwaarde verbonden dat de voor het plan benodigde 18 parkeerplaatsen als zodanig dienen te worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Conclusie

Vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.18 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. De bruidsschat bevat wel een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (art. 22.52). Daarnaast kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De gemeente Meierijstad heeft in haar omgevingsplan vooralsnog geen omgevingswaarden vastgelegd ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid waaraan getoetst dient te worden.

De te bouwen woningen dienen te voldoen aan de eisen van het Besluit bouwen leefomgeving (Bbl). Het Bbl stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eisen bij nieuwbouw zijn de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De woningen worden gasloos opgericht, waardoor voor de verwarming van de woning gebruik gemaakt wordt van een warmtepomp. Het totale installatieconcept dient te voldoen aan de eisen gesteld in het Bbl en binnen de eisen van de BENG-berekening. Hiermee wordt op een goede wijze invulling gegeven aan de mogelijkheden van duurzame energie.

Conclusie

Vanuit het aspect 'duurzaamheid' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6. Haalbaarheid en procedure

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van voorliggend plan aangetoond. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

6.1 Economische haalbaarheid

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob).

De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

In onderhavig geval worden door initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad nadere afspraken over het kostenverhaal gemaakt in een te sluiten anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van voorliggend initiatief zijn er individuele gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van omwonenden en met de basisschool. Vervolgens heeft er een zorgvuldige omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden van het projectgebied te Olland door middel van een informatieavond. Omwonenden zijn hiertoe op 23 juni 2025 uitgenodigd voor een bijeenkomst in multifunctionele accommodatie 'De Loop'r'. Het uitgebreide verslag van deze bijeenkomst met bijhorende bijlagen is als bijlage opgenomen aan voorliggende onderbouwing. Het verslag geeft een indruk van de opzet, genodigden en het

verloop van de bijeenkomst. Het verslag is door initiatiefnemers gedeeld met omwonenden, met daarbij de mogelijkheid voor omwonenden om op- of aanmerkingen op het dit verslag te plaatsen. Omwonenden hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Enkele omwonenden hebben individueel op het verslag gereageerd. De initiatiefnemer heeft hierop de betreffende omwonenden persoonlijk benaderd. Deze correspondentie is toegevoegd als bijlage aan het verslag.

De input van omwonenden heeft geleid tot een licht gewijzigde opzet van het plan. Initiatiefnemers hebben naar aanleiding van de omgevingsdialoog aangegeven een duidelijke aanduiding van de looproute naar de basisschool te zullen behouden, geen langsparkeervakken bij de entree tot het projectgebied te realiseren en daarnaast een zo groot mogelijk speelveld terug te brengen.

Door initiatiefnemers is er voor gekozen om een suggestiestrook aan de rijbaan toe te voegen, waardoor de looproute naar de basisschool duidelijk zichtbaar blijft. Daarnaast volgt uit de parkeerbalans dat de opzet van het plan met minimaal 18 parkeerplaatsen volstaat, waardoor het langsparkeren bij de entree niet noodzakelijk is en is komen te vervallen. Door de gekozen stedenbouwkundige opzet van het plan en na aftrek van diverse landschappelijke inpassingen, waaronder de wadi en het parkeren, is de overgebleven ruimte maximaal toebedeeld aan het nieuwe speelveld. Door de stedenbouwkundige opzet van het plan en de vanuit de gemeente Meierijstad benodigde ruimte voor het onderhoud van de watergang aan de noordzijde van het projectgebied, komt de laurierhaag te vervallen. Initiatiefnemers voorzien in een groene c.q. natuurlijke afscheiding ter vervanging van deze laurierhaag.

Initiatiefnemers hopen, in samenspraak met de gemeente Meierijstad, met deze aanpassingen aan het plan (ten delen) tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden.

6.2.2 Procedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken.

In de reguliere procedure staat de mogelijkheid tot bezwaar open. Het bezwaar dient ingediend te worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.