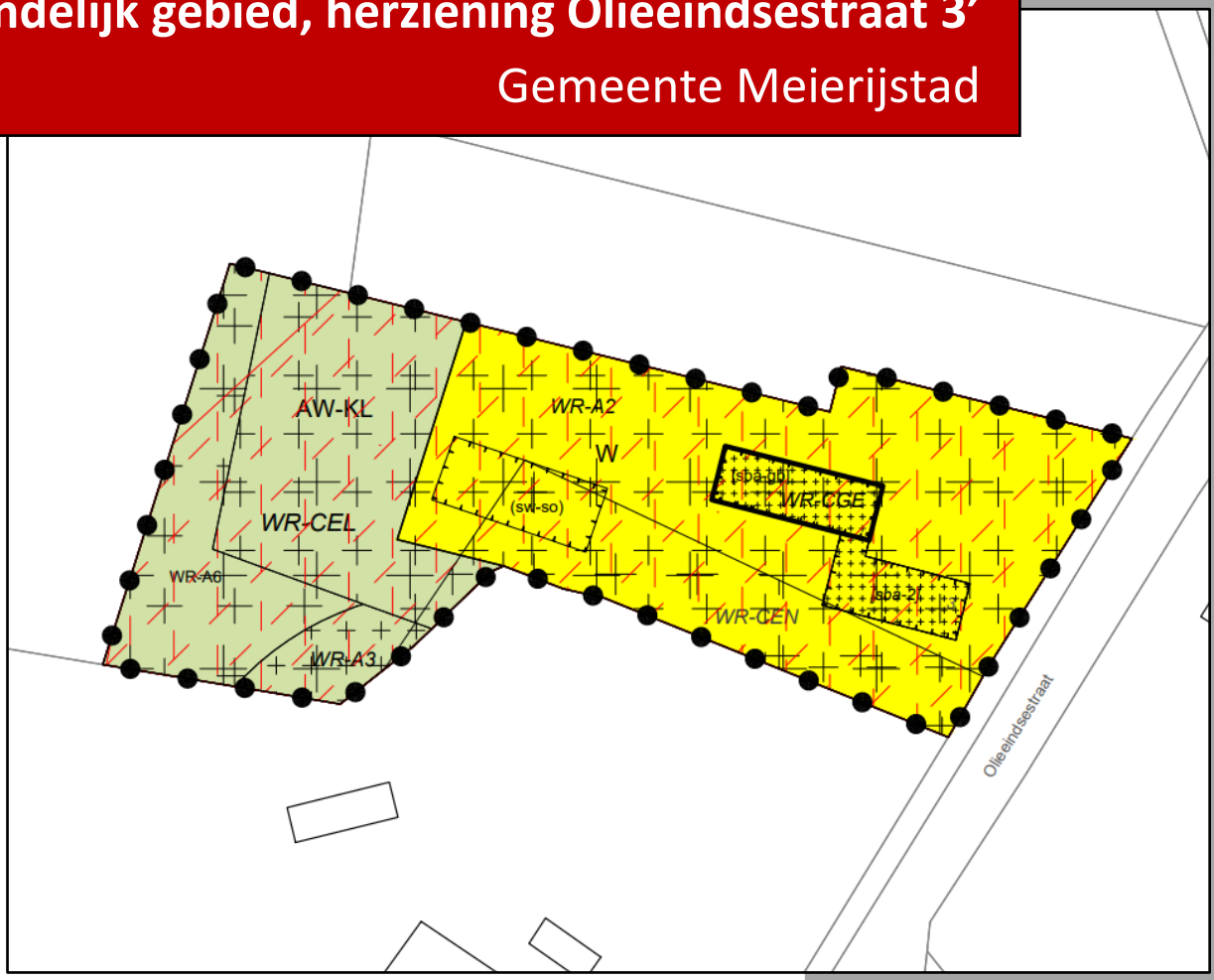
TOELICHTING

Bestemmingsplan

´Landelijk gebied, herziening Olieëindsestraat 3’

Gemeente Meierijstad



KASTELIJN

RUIMTELIJK ADVIES

Gemeente Meierijstad

Bestemmingsplan

‘Landelijk gebied, herziening Olieëindsestraat 3’

TOELICHTING

Projectlocatie

Adres:	Olieëindsestraat 3
Postcode:	5481 XN
Plaats:	Schijndel

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

Naam document	*Bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herziening Olieëindsestraat 3’.*
IMRO Code	*NL.IMRO.1948.BGS000BP0042023P-ON01*
Versie	*Ontwerp: 18 – 12 – 2023*
Auteur	*drs. D.F.H. Kastelijn*

Inhoud

1. INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Doel van het plan 7
1.5 Leeswijzer 7

2. PLANBESCHRIJVING 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Voorgenomen ontwikkeling 8
2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap 13
2.4 Omgevingsdialoog 14

3. BELEIDSKADER 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 15
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 16
3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – Partiële herziening 2014 16
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 17
3.3 Gemeentelijk beleid 23
3.3.1 Bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking 23
3.3.2 Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' 24
3.3.3 Structuurvisie Buitengebied 27
3.3.4 Kansen voor Kwaliteit 29
3.3.5 Regeling kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad 30

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN 31
4.1 M.e.r.-beoordeling 31
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 32
4.3 Flora en fauna 37
4.4 Water 41
4.5 Bodem 43
4.6 Kabels en leidingen 46
4.7 Bedrijven en milieuzonering 46
4.8 Geur 48
4.9 Gezondheid in relatie tot veehouderijen 50
4.10 Geluid 54
4.11 Luchtkwaliteit 57
4.12 Externe veiligheid 59
4.13 Infrastructuur en parkeren 63
4.14 Spuitzones 64
4.15 Hoogspanningslijnen 64

5. JURIDISCHE PLANOPZET 66
5.1 Plansystematiek 66
5.2 Opbouw van de regels 66
5.3 Bestemmingen 69

6. HAALBAARHEID EN PROCEDURE 72
6.1 Economische haalbaarheid 72
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid 72
6.3 Procedure 72

BIJLAGE 1: SCHETSONTWERP BOERDERIJ
BIJLAGE 2: BOUWHIST. VERKENNING EN WAARDESTELLING – MONUMENTENHUIS BRABANT
BIJLAGE 3: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN – KVH ONTWERP
BIJLAGE 4: VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG
BIJLAGE 5: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA – EXLAN B.V.
BIJLAGE 6: AERIUS BEREKENING AANLEGFASE
BIJLAGE 7: AERIUS BEREKENING GEBRUIKSFASE
BIJLAGE 8: AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI – TRITIUM B.V.
BIJLAGE 9: VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK – MILON B.V.
BIJLAGE 10: NADER BODEMONDERZOEK – MILIEUPARTNER B.V.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Olieëindsestraat 3 te Schijndel. De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, waarop de bedrijfsactiviteiten reeds een aantal jaren gelden zijn beëindigd. De aanwezige (voormalige) agrarische bedrijfswoning betreft een hallehuisboerderij met bouwjaar 1930, die door de voormalige gemeente Schijndel in haar bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, Herijking’ is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebouw. Initiatiefnemer is voornemens de boerderij te splitsen in twee woningen. Hiervoor is het tevens noodzakelijk de bestemming van het perceel te wijzigen van ‘Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap’ naar ‘Wonen’.

De voorgenomen ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen de regels van het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, Herijking’. Daar er in genoemd bestemmingsplan geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden mogelijk maken, is voor het initiatief een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Meierijstad heeft middels haar besluit d.d. 21 september 2016 (PRO-2016-018) aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen splitsing, mits voldaan wordt aan de hieraan verbonden voorwaarden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om genoemde bestemmingswijziging van ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ naar ‘Wonen’ en de splitsing van de boerderij in twee woningen mogelijk te maken.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: www.kadastralekaart.nl).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten westen van de kern Schijndel. Het plangebied beslaat een tweetal kadastrale percelen. Deze percelen staan kadastraal bekend staat als gemeente SCHIJNDEL - sectie K – nummers 790 en 444 en is 10.040 m^2 groot. In figuur 1.1 is een luchtfoto weergegeven met daarop het plangebied rood omkaderd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking van de voormalige gemeente Schijndel en heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap'. Naast deze enkelbestemming zijn op het plangebied tevens de dubbelstemmingen 'Waarde - Archeologie 2', en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen' gelegen. Op de woning rust de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen'. Daarnaast is op een klein gedeelte van het plangebied (zuidzijde) ook nog de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles' gelegen. Op het plangebied zijn tevens de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel' en 'wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' gelegen. Tot slot zijn op het plangebied nog de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' gelegen. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking met daarop het agrarisch bouwvlak uitgelicht.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking.

Aanvullend is op 27 januari 2021 voor het gehele grondgebied van Meierijstad het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' vastgesteld. Dit plan heeft tot doel om een aantal regelingen, die tot op heden in de drie voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode een

verschillende opzet kenden, gelijk te trekken voor de gemeente Meierijstad. In dit bestemmingsplan is onder meer een regeling opgenomen voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning in het buitengebied.

Tot slot vigeert voor het plangebied tevens het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', waarin nadere voorwaarden m.b.t. de parkeernormen binnen Meierijstad zijn opgenomen.

1.4 Doel van het plan

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming van de locatie Olieëindsestraat 3 te Schijndel gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap naar 'Wonen' en wordt het woonhuis voorzien van de aanduiding 'gesplitste boerderij'.

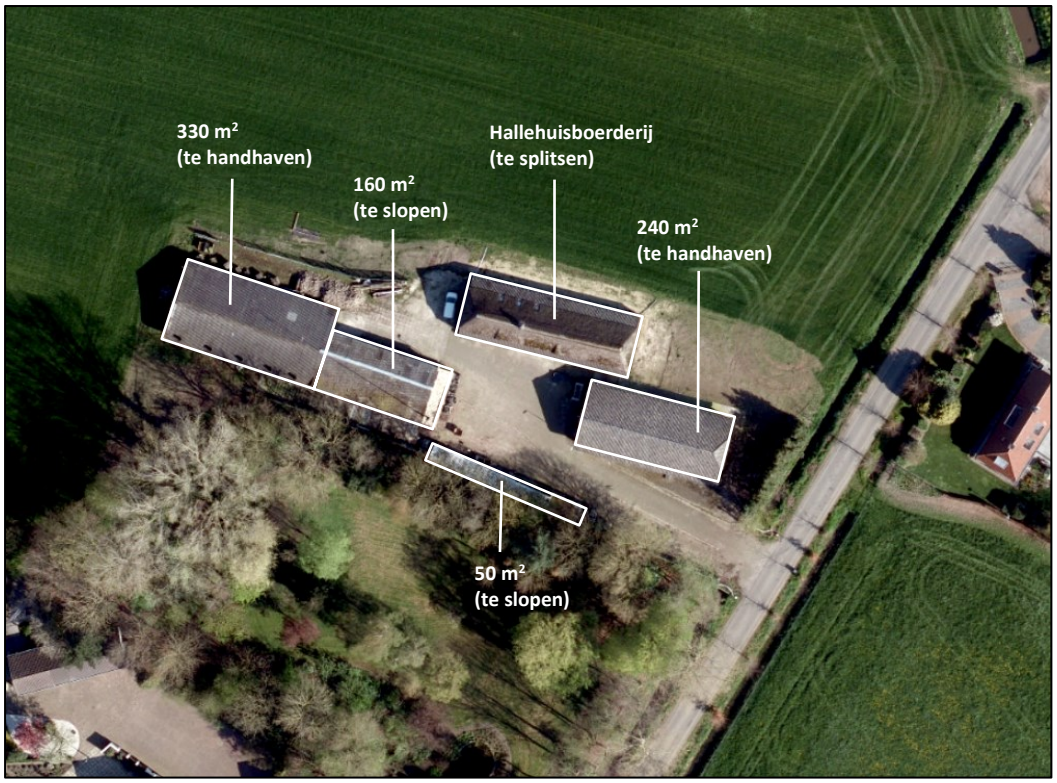
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de bestaande situatie van het plangebied en de planbeschrijving nader weergegeven. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 3 geschetst. Met name het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan de orde. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten van het initiatief aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het plan nader toegelicht. Hoofdstuk 6 tot slot bespreekt de haalbaarheid van het plan en de te doorlopen procedure.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan Olieëindsestraat 3 te Schijndel betreft een agrarisch bedrijfsperceel waar in het verleden een gemengd bedrijf (melkvee en vleesvarkens) gevestigd is geweest. De milieuvergunning van dit bedrijf is in 2013 van rechtswege komen te vervallen. Desondanks is op het perceel nog steeds een agrarisch bouwvlak van 7.800 m^2 met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' aanwezig. Op het perceel zijn een viertal (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig met oppervlaktes van respectievelijk 330 m^2, 160 m^2, 240 m^2 en 50 m^2 (overkapping t.b.v. opslag). Daarnaast is uiteraard de agrarische bedrijfswoning in de vorm van een hallehuisboerderij op het perceel aanwezig. In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens de aanwezige boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Daar de agrarische activiteiten ter plaatse reeds zijn beëindigd en initiatiefnemer niet meer voornemens is om in de toekomst deze activiteiten

nog op te starten, is een bestemmingswijziging naar 'Wonen' een logische stap. Het splitsen van de boerderij in twee woonfuncties zorgt er voor dat de boerderij door twee gezinnen bewoond kan worden.

Bestemmingswijziging
Bij de voorgenomen bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap' naar 'Wonen' worden een bouwvlak en bestemmingsvlak op maat gerealiseerd. Het voormalig agrarisch bouwvlak van 7.800 m^2 wordt teruggebracht tot een bouwvlak van 280 m^2 dat strak om de bestaande boerderij gelegen is. Daarnaast wordt voor de twee woningen een (gezamenlijk) bestemmingsvlak 'Wonen' van 5.000 m^2 gecreëerd. De bestaande erfverhardingen en tuingronden worden opgenomen binnen dit bestemmingsvlak. De vergunde voormalige bedrijfsinrit blijft gehandhaafd ten behoeve van de achterste woning. Ten behoeve van de voorste woning wordt een nieuwe inrit aangevraagd. Bij de situering van deze inrit wordt rekening gehouden met de positie van de tegenovergelegen woning aan Olieëindsestraat 2. Middels de gekozen situering van de inrit wordt verzekerd dat 's avonds de koplampen van het perceel verlatende auto's niet in de woning aan Olieëindsestraat 2 schijnen. Tot slot wordt als gevolg van de splitsing op de woning de aanduiding 'twee-aaneen' gelegd.



Figuur 2.2: Nieuwe situatie bestemmingswijziging en splitsing Olieëindsestraat 3 Schijndel.

Als onderdeel van het plan wordt daarnaast gekozen om het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw van 160 m^2 (incl. afdak) af te breken alsmede de overkapping t.b.v. opslag van 50 m^2 af te breken. In totaal vindt hiermee de sloop van 210 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaats. In de nieuwe situatie is voor beide woningen sprake van één bijgebouw. Deze bijgebouwen

hebben een oppervlakte van respectievelijk 240 m^2 (nr. 3) en 330 m^2 (nr. 3a). Het bijgebouw van 330 m^2 wordt hierbij in gebruik genomen ten behoeve van statische opslag. In figuur 2.2 is een situatieschets van de nieuwe situatie na bestemmingswijziging en splitsing ter plaatse van het plangebied opgenomen.

Splitsing boerderij
De op het perceel aanwezige woning betreft een hallehuisboerderij met bouwjaar 1930. De boerderij is door de voormalige gemeente Schijndel, op basis van het RAAP-rapport 'Tussen Aa-dal en Rooise Heide', aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en heeft hiertoe in het bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' gekregen. Daarnaast is de boerderij door de gemeente Meierijstad in haar 'Welstandsnota Meierijstad 2018' opgenomen in het overzicht van beeldbepalende panden en cultuurhistorisch waardevolle panden (bijlage 4). In hoofdstuk 4.2 van voorliggende toelichting zijn uitsneden van zowel de Cultuurhistorische waardenkaart (RAAP, 2015) als de Welstandskaart (Gemeente Meierijstad, 2018) opgenomen. In Figuur 2.2 is een foto van de huidige situatie van het vooraanzicht van de boerderij opgenomen.



Figuur 2.3: Foto huidige situatie vooraanzicht boerderij Olieëindsestraat 3 Schijndel.

Door de jaren heen hebben er diverse ingrepen aan de boerderij plaatsgevonden. Op verzoek van de Monumentencommissie van de gemeente Meierijstad is daarom door initiatiefnemer opdracht verstrekt aan Monumentenhuis Brabant voor het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek met waardestelling van de boerderij. Dit met als doel om te bepalen in welke mate de cultuurhistorische waarden van de boerderij in de huidige situatie nog intact zijn. Het bouwhistorisch onderzoek met waardestelling is als bijlage opgenomen bij voorliggende toelichting. De conclusies van het onderzoek zijn onderstaand weergegeven.

Algemene historische waarden
De voormalige boerderij is vanwege de verschijningsvorm cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische ontwikkeling van Schijndel en in het bijzonder het agrarisch gebied tussen de gehuchten Oetelaar en Olie Eind.

Ensemble - en stedenbouwkundige waarden
Het object is van stedenbouwkundig belang vanwege de historisch onveranderde en beeldbepalende ligging aan de Olieëindsestraat. Met name vanaf de Boschweg is de ligging van de voormalige boerderij in het open veld van beeldbepalend belang. Er is geen sprake van een cultuurhistorisch waardevol ensemble in relatie tot de bestaande opstallen, vanwege de jonge leeftijd van deze opstallen.

Architectuurhistorische waarden
Hoewel de buitenzijde vrijwel volledig recent opnieuw is opgetrokken, is nog sprake van enige architectuurhistorische waarde vanwege de hoofdvorm van een langgevelboerderij. Op sommige onderdelen is de herbouw niet historisch correct uitgevoerd en is sindsdien, met name in de voorgevel, het onderscheid tussen een woon- en bedrijfsgedeelte niet meer zo nadrukkelijk aanwezig. Dit doet afbreuk aan de architectuurhistorische waarden.

Bouwhistorische waarden
De voormalige boerderij bevat nog enkele belangrijke bouwhistorisch waardevolle onderdelen. Dat zijn de oorspronkelijke onderdelen van de gebintconstructie en de oorspronkelijke onderdelen van de sporenkap. Los van verstevigingen en reparaties lijkt de oude sporenkap nog in vrij gave staat te verkeren. In de regio komen nog meer boerderijen voor met gave sporenkapconstructies. Van zeldzaamheid is in dit geval dan ook geen sprake.

Waarden vanuit de gebruikshistorie
De waarden vanuit de gebruikshistorie beperken zich tot het langdurige continue gebruik als boerderij. De recente vernieuwing heeft hier afbreuk aan gedaan, omdat de eerder aanwezige historische gelaagdheid hier grotendeels mee is weggepoetst.

Op basis van de conclusies van de bouwhistorische verkenning met waardestelling is door de Monumentencommissie van de gemeente Meierijstad in haar vergadering d.d. 16 november 2023 geconcludeerd dat in de huidige situatie er nauwelijks meer sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. De commissie heeft daarmee moeten constateren dat er weinig grondslag is om een splitsing van de boerderij op basis van de cultuurhistorische waarden toe te staan.

Naar aanleiding hiervan is door initiatiefnemer en commissie in overleg getreden en is geconcludeerd dat splitsing van het pand op basis van beeldbepalendheid wel tot de mogelijkheden behoort. Zoals blijkt uit het bouwhistorisch onderzoek met waardestelling is het object van stedenbouwkundig belang vanwege de historisch onveranderde en beeldbepalende ligging aan de Olieëindsestraat. Met name vanaf de Boschweg is de ligging van de voormalige boerderij in het open veld van beeldbepalend belang. Daarnaast is vanuit de architectuurhistorische waarde de nog aanwezige hoofdvorm van een langgevelboerderij als beeldbepalend aan te merken.

In haar Interim Omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant nadere uitwerking gegeven aan de mogelijkheid tot splitsing van beeldbepalende woonboerderijen. In het landelijk gebied komen namelijk naast cultuurhistorische waardevolle boerderijen ook beeldbepalende woonboerderijen voor. Het betreffen onder andere de traditionele langgevel- en kopgevelboerderijen die niet persé cultuurhistorische waarde hebben. Het is aan de gemeente om te bepalen of sprake is van een beeldbepalende boerderij die inpandig gesplitst kan worden. Daarbij hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar aanwezigheid dan wel het herstel van cultuurhistorische elementen.

De provincie Noord-Brabant acht het vanuit het gelijkheidsbeginsel gerechtvaardigd om ook bij inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij een fysieke tegenprestatie te vragen. Bij splitsing ontstaat immers een recht op een zelfstandige woning. Omdat bij splitsing van cultuurhistorische waardevolle boerderijen als tegenprestatie zware eisen m.b.t. behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden worden gesteld, acht de provincie het van belang dat bij splitsing van beeldbepalende woonboerderijen een gelijkwaardige inspanning wordt geleverd voor omgevingskwaliteit. Bij deze panden is versterking van de cultuurhistorische waarden echter niet meer aan de orde c.q. geen verplichting. De provincie Noord-Brabant heeft de in dit geval te leveren tegenprestatie bepaald op €62.500,- , te weten 0,5 Ruimte-voor-Ruimte titel. Door initiatiefnemer wordt deze 0,5 Ruimte-voor-Ruimte titel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De titel wordt door de Ontwikkelingsmaatschappij als certificaat aangeboden. Het certificaat levert het bewijs dat er is bijgedragen aan het versterken van omgevingskwaliteit vanwege in het verleden behaalde winst door de toepassing van de Regeling Ruimte voor ruimte verbreed. Het certificaat wordt vooarafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting.

Daar de versterking van de cultuurhistorische waarden van het pand bij voorliggend plan geen vereiste is, heeft de Monumentencommissie van de gemeente Meierijstad in haar vergadering d.d. 14 december 2023 aangegeven dat het aanleveren van ontwerptekeningen voor de nieuwe beoogde situatie niet meer aan de orde is. Omdat in onderhavig geval er echter al ontwerptekeningen voor de nieuwe beoogde situatie bij de commissie voorlagen, heeft zij toch enkele suggesties gedaan met betrekking tot de situering van enkele beoogde dakramen en met betrekking tot de toe te passen soorten bij de landschappelijke inpassing

van het perceel. De commissie heeft vervolgens ingestemd met het plan middels het advies 'voldoet, mits', waarbij de lichte aanpassingen aan het ontwerp door initiatiefnemer doorgevoerd kunnen worden. Het plan behoeft hierbij geen nieuwe bespreking in de commissie. De aangepaste ontwerptekeningen zijn als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting.

2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' van de gemeente Meierijstad. In deze regeling wordt in nadere invulling gegeven aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

a. categorie 1: geen inspanning;
b. categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
c. categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden.

In de regeling alsmede in het regionaal afsprakenkader is de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 1. Hiervoor is geen inspanning benodigd. De wijziging van de bestemming Agrarisch bedrijf naar Wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m^2, overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert, wordt aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 2. Bij voorliggend initiatief is sprake van een bestemmingsvlak Wonen van 5.000 m^2. Er resteren in de nieuwe situatie per woning 330 m^2 en 240 m^2 aan bijgebouwen. Hiermee blijft gezamenlijk net iets meer dan 500 m^2 aan bijgebouwen behouden, echter gelet op het feit dat hier sprake is van 2 woningen wordt ruimschoots aan de oppervlakte van 500 m^2 per woning voldaan. Voor onderhavig initiatief is hiermee een goede landschappelijke inpassing vereist op basis van een goedgekeurd landschapsplan.

Door initiatiefnemer is aan KVH Ontwerp opdracht verstrekt voor het opstellen van genoemd landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. Middels de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode van de gemeente

Meierijstad. In de planregels (voorwaardelijke verplichting) wordt de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan geborgd. In figuur 2.5 is een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.



Figuur 2.5: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan (bron: KVH Ontwerp).

2.4 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van voorliggend initiatief heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden. Door initiatiefnemers is de voorgenomen ontwikkeling besproken met de eigenaren van de percelen Olieëindsestraat 2, Olieëindsestraat 2A en Olieëindsestraat 5 en is er de mogelijkheid geweest om vragen te stellen. De eigenaren van genoemde percelen hebben aangegeven positief te staan tegenover de voorgenomen ontwikkeling. Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage aan voorliggende toelichting.

3. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een kleinschalige wijziging. Het plan wordt dan ook 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 plangebied past binnen de bestaande regelgeving.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden. De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Bij onderhavig initiatief is geen sprake van een ontwikkeling van Nationaal belang waarvoor in het Barro regels gesteld worden. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Tot 1 juli 2017 dienden overheden nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met drie voorgeschreven, opeenvolgende trappen (de treden van de ladder). Omdat de ladder als te ingewikkeld werd ervaren en voor veel onderzoekslasten zorgde, is de regeling per 1 juli 2017 gewijzigd. In de nieuwe regeling is de tekst teruggebracht tot de essentie: de drie treden worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening):

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Onderhavig initiatief betreft de toevoeging van één wooneenheid binnen een reeds bestaande woning. 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). Bij voorliggend plan wordt per saldo 1 woning toegevoegd, waarmee geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciaal bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving.

Het doel van de Omgevingsvisie Noord-Brabant is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren. De Omgevingsvisie kent dan ook één basisopgave: ''werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit''. De provincie heeft dit beleid in concrete regels vormgegeven in de Interim omgevingsverordening.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – Partiële herziening 2014

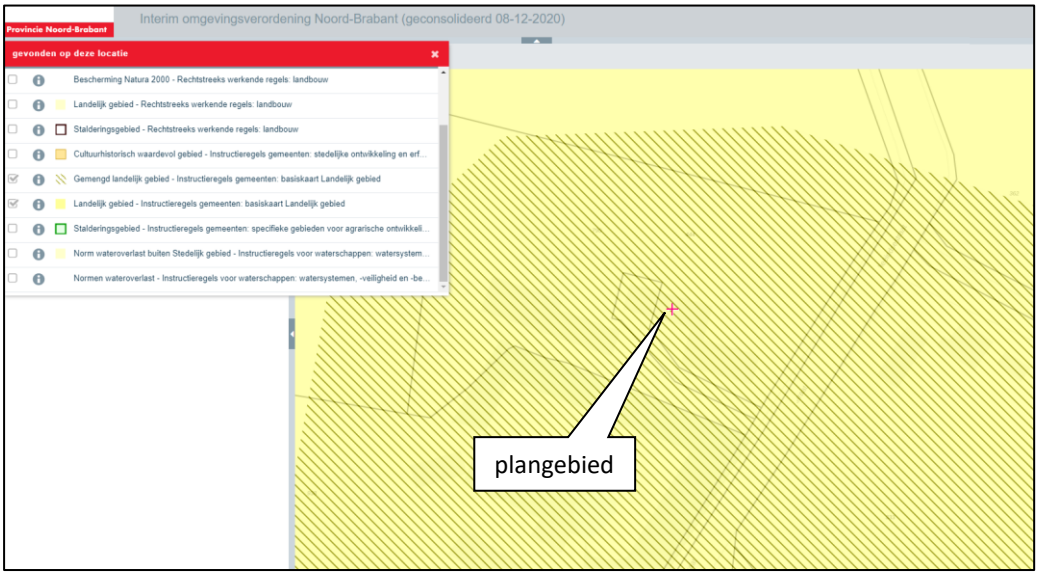
Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk

handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

De Interim omgevingsverordening is één van deze uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit de SVRO in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plan is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan getoetst dient te worden.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De meest recent geconsolideerde versie dateert van 21 maart 2023. De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.



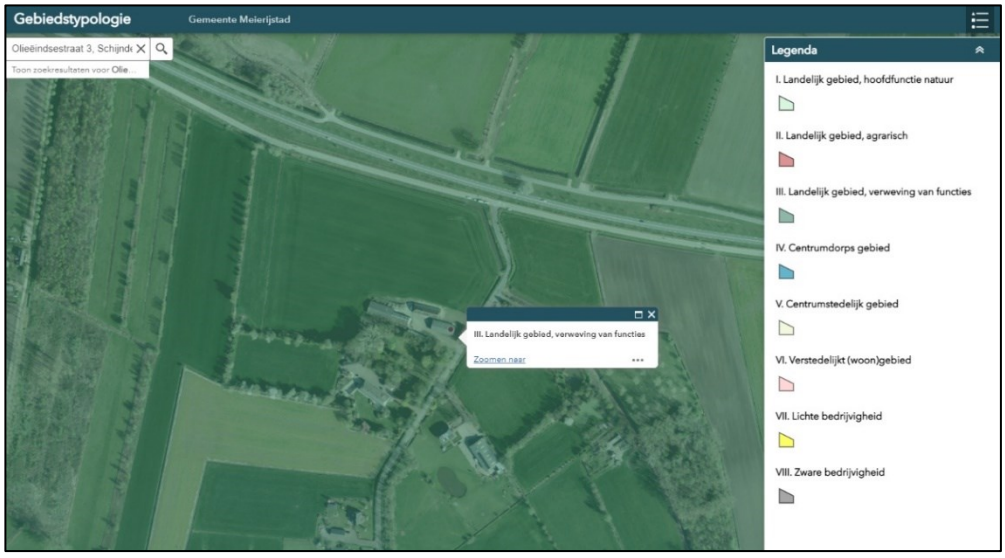
Figuur 3.1: Uitsnede integrale plankaart IOV Noord-Brabant (bron: Provincie Noord-Brabant).

Voor elke ontwikkeling geldt dat niet alleen onderbouwd moet worden hoe het plan bijdraagt aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke

kwaliteit, maar dat zelfs elke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Ongeacht de ontwikkeling, dient in ieder geval zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt te worden gehanteerd én het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. In figuur 3.1 is een uitsnede weergegeven van de integrale plankaart van de Interim omgevingsverordening met daarop het plangebied weergegeven.

Landelijk gebied
Uit figuur 3.1 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het Landelijk Gebied en meer specifiek binnen het Gemengd Landelijk Gebied. Binnen het Gemengd Landelijk Gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij zijn, naast de ontwikkeling van de landbouw, tevens andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen van belang. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat door de gemeente Meierijstad in het kader van haar Omgevingsvisie is aangemerkt als 'Gebiedstypologie iii. Landelijk gebied, verweving van functies (LGVF)'. In figuur 3.2 is een uitsnede van de kaart behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven. De gebiedstypologie iii. LGVF laat een veelheid aan functies toe zonder het landschap teniet te doen. Thema's die benoemd zijn voor dit gebiedstype zijn: Landschap, Wonen, Niet-agrarische bedrijven, Openbaar gebied en Energie. De omschakeling van Agrarisch bedrijf naar Wonen en de hiermee gepaard gaande splitsing van een beeldbepalend pand is dan ook een ontwikkeling die past binnen de door de gemeente Meierijstad vastgestelde ontwikkelingsrichting voor het plangebied en haar omgeving.



Figuur 3.2: Uitsnede plankaart Omgevingsvisie Meierijstad (bron: gemeente Meierijstad).

In artikel 3.68 en artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor Wonen in Landelijk gebied. Primair geldt (artikel 3.68) dat enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Nieuwvestiging van woningen is hiermee in eerste instantie niet toegestaan. In artikel 3.69 heeft de provincie echter voor een aantal veel voorkomende ontwikkelingen regels opgenomen die afwijking mogelijk maken van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Het gaat om:

- vervangende bouw binnen het bouwperceel als overtollige bebouwing wordt gesloopt en de bestaande woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven;
- het inpandig splitsen van een beeldbepalende woonboerderij;
- de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning.

Zoals aangegeven betreft voorliggend initiatief de splitsing van een beeldbepalend woonboerderij in twee wooneenheden. In Artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor splitsing van een beeldbepalende woonboerderij in het Landelijk Gebied. Dit artikel luidt als volgt:

Art. 3.69 Wonen in landelijk gebied

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

b. een inpandige splitsing van een beeldbepalend woonboerderij als:

1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en

Vanuit het gelijkheidsbeginsel wordt door de provincie Noord-Brabant bij inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij een fysieke tegenprestatie gevraagd. De provincie heeft deze tegenprestatie in haar beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant bepaald op €62.500,-. Bij voorliggend intiatief worden een aantal bijgebouwen binnen het plangebied gesloopt. Aanvullend wordt door initiatiefnemers ten behoeve van de vereiste fysieke tegenprestatie een maatwerktitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte ter waarde van €62.500,-. Deze titel wordt door de Ontwikkelingsmaatschappij als certificaat aangeboden. Het certificaat levert het bewijs dat er is bijgedragen aan het versterken van omgevingskwaliteit vanwege in het verleden behaalde winst door de toepassing van de Regeling Ruimte voor ruimte verbreed. Het certificaat wordt vooarafgaand

aan de vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting.

2. **de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.**
   In voorliggend bestemmingsplan is op de verbeelding aan de boerderij de dubbelbestemming ´Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' toegekend. Deze dubbelstemming en bouwaanduiding schrijven voor dat het verboden is om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor slopen) de boerderij geheel of gedeeltelijk te slopen. Hiermee wordt het behoud van de woonboerderij juridisch-planologisch verzekerd. Daarnaast zorgt het feit dat door de splitsing twee gezinnen en daarmee twee kostwinnaars in de woonboerderij kunnen wonen, ervoor dat er meer financiële middelen beschikbaar komen voor het behoud van het pand.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 2
De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
   1. **wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;**
      De te splitsen beeldbepalende woonboerderij is gelegen binnen een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied, te weten de bebouwingsconcentratie 'Olieëindsestraat' te Schijndel. Onderstaand is in figuur 3.3 deze bebouwingsconcentratie nader uitgelicht op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3.3.3 van voorliggende toelichting wordt een nadere uiteenzetting gegeven over de bebouwingsconcentratie 'Olieëindsestraat'.
   2. **is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en**
      In haar beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant heeft de provincie Noord-Brabant nadere invulling gegeven aan de omvang van de tegenprestatie die geldt bij de inpandige splitsing van beeldbepalende boerderijen. Deze tegenprestatie is bepaald op €62.500,-.
   3. **is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;**
      Bij voorliggend initiatief is, gelet op de aanwezige bebouwing, het niet mogelijk om een ruimte-voor-ruimte kavel te ontwikkelen.



Figuur 3.3: Bebouwingsconcentratie ‘Olieëindsestraat’ (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Lid 3
Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
Door de voormalige gemeente Schijndel is in juni 2021 de ‘Structuurvisie Buitengebied’ opgesteld. In hoofdstuk 4 van deze structuurvisie heeft de gemeente haar specifieke beleid voor bebouwingsconcentraties nader uitgewerkt. Eén van deze bebouwingsconcentraties betreft ‘Olieëindsestraat’, gelegen aan de westzijde van de kern Schijndel. De planlocatie aan Olieëindsestraat 3 is gelegen binnen deze bebouwingsconcentratie ‘Olieëindsestraat’. In hoofdstuk 3.3.3 van voorliggende toelichting is een nadere uiteenzetting van de bebouwingsconcentratie ‘Olieëindsestraat’ opgenomen, alsmede een kaart van dit bebouwingscluster met daarop de ligging van de planlocatie aangeduid. De planlocatie is hiermee gelegen binnen een door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie.

Lid 4
Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

a. Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
b. Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
c. Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.

Aan bovenstaande drie artikelen hoeft conform Lid 4 geen toepassing te worden gegeven bij onderhavig initiatief.

De voorgenomen splitsing van de beeldbepalende woonboerderij aan Olieëindsestraat 3 voldoet hiermee aan bovenstaande voorwaarden uit artikel 3.69 en artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Art. 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

In de Interim omgevingsverordening is in artikel 3.9 vastgelegd dat wanneer een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, deze ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Op basis hiervan dient bij de toevoeging van een woning te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

De splitsing van een beeldbepalende woonboerderij in twee wooneenheden wordt zowel op basis van het gemeentelijk beleid als op basis van het regionaal afsprakenkader aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling. De wijziging van de bestemming Agrarisch bedrijf naar Wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m^2, overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert, wordt aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 2. Voor onderhavig initiatief is hiermee een goede landschappelijke inpassing vereist op basis van een goedgekeurd landschapsplan.

Door initiatiefnemers is opdracht verstrekt voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. Middels uitvoering van dit plan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode van de gemeente Meierijstad. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de aanleg, het beheer en de instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen. Daarnaast is in de tussen initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad te sluiten anterieure overeenkomst de verplichting tot de aanleg, het beheer en de instandhouding van de landschappelijke inpassing verzekerd.

Overige aanduidingen
Uit figuur 3.1 blijkt tevens dat het plangebied is gelegen binnen het 'stalderingsgebied' en dat daarnaast de aanduiding 'beperkingen veehouderij' op het plangebied gelegen is. Binnen het stalderingsgebied heeft de provincie Noord-Brabant strengere regels opgesteld voor de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij. Binnen gebieden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is de toename van bestaande gebouwen of bestaande bouwwerken bij

een veehouderij niet toegestaan. Voor onderhavig initiatief is geen sprake van de vestiging van een hokdierhouderij of de uitbreiding van een veehouderij. Als gevolg van het initiatief wordt de agrarische bedrijfsmatige functie ter plaatse definitief beëindigd. Beide aanduidingen vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Daarnaast blijkt uit figuur 3.1 dat de aanduiding 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' op het plangebied is gelegen. Deze norm betreft een instructieregel voor het waterschap en bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Voor het plangebied is waterschap Aa en Maas de waterbeheerder. Waterschap Aa en Maas heeft in haar beleid nadere invulling aan de berging en infiltratie van hemelwater. Zoals nader toegelicht in hoofdstuk 4.7 van voorliggende toelichting vindt voor voorliggend initiatief een afname van het verhard oppervlak plaats als gevolg van de sloop van 210 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Uit figuur 3.1 is ook op te maken dat het plangebied is gelegen binnen het 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. In hoofdstuk 4.2 van voorliggende toelichting is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant opgenomen. Uit de nadere toelichting in hoofdstuk 4.2 blijkt dat er als gevolg van voorliggende ontwikkeling geen afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden in (de omgeving van) het plangebied. De splitsing ziet toe op het behoud van de aanwezige beeldbepalende hallehuisboerderij. Er vindt daarnaast geen sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing plaats.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de door de provincie Noord-Brabant vastgestelde kaders in de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking. Het bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking is op 24 september 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Schijndel. Het bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking biedt geen mogelijkheden om het voorgenomen initiatief aan Olieëindsestraat 3 mogelijk te maken. Gekozen wordt dan ook om de ontwikkeling mogelijk te maken middels een partiële herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit'

Voor het gehele grondgebied van Meierijstad vigeert eveneens het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit'. Dit plan is op 27 januari 2021 door de gemeenteraad van Meierijstad vastgesteld en heeft tot doel om een aantal regelingen, die tot op heden in de drie voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode een verschillende opzet kenden, voor de gemeente Meierijstad gelijk te trekken. Het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' ziet er op toe dat onder voorwaarden de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen bij woningen in het buitengebied kunnen worden verruimd.

Voor Olieëindsestraat 3 wordt aangesloten bij de in Artikel 7.15 van voornoemd bestemmingsplan opgenomen 'sloop-bonus' regeling. Om het bestaande bijgebouw aan Olieeindsestraat 3, met een oppervlakte van 240 m^2, te kunnen behouden wordt voorzien in de sloop van 180 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Voor Olieeindsestraat 3a wordt aangesloten bij de in Artikel 7.13 van voornoemd bestemmingsplan opgenomen regeling voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische binnenopslag. Aan Olieëindsestraat 3a blijft één voormalig agrarische bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 330 m^2 behouden en wordt ingezet ten behoeve statische opslag. Naast de 180 m^2 sloop in het kader van de 'sloop-bonus' regeling wordt de resterende overtollige bebouwing van 30 m^2 eveneens gesloopt. Hiermee wordt, zoals weergegeven in hoofdstuk 2.2 van voorliggende toelichting, bij voorliggend initiatief in totaal 210 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

De afwijkingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' waarbij voor bovenstaande ontwikkeling aan Olieëindsestraat 3-3a aansluiting wordt gezocht, luiden als volgt:

7.15 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4 onder b, en een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
Bij voorliggend initiatief wordt, zoals weergegeven in hoofdstuk 2.2 van voorliggende toelichting, in totaal 210 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

b. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
Er vindt bij voorliggend initiatief geen sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing plaats.

c. **voor iedere m^2 aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m^2 sloop er een vergroting van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken plaats kan vinden van 0,5 m^2;**
   Om het bestaande bijgebouw aan Olieeindsestraat 3, met een oppervlakte van 240 m^2, te kunnen behouden wordt voorzien in de sloop van 180 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. In figuur 2.1 bij voorliggende toelichting zijn de te slopen gebouwen nader weergegeven.
d. **de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning na toepassing van deze regeling bedraagt 300 m2;**
   Aan Olieëindsestraat 3 resteert 240 m^2 aan bijbehorende bouwwerken na toepassing van deze regeling**.**
e. **de overige bepalingen uit artikel 7.4 blijven onverminderd van toepassing.**
   Er wordt aangesloten bij genoemde overige bepalingen uit artikel 7.4.

7.13 Afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische binnenopslag bij woningen, niet zijnde bedrijfswoningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2, voor het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken voor de binnenopslag van statische goederen, met uitzondering van (brand)gevaarlijke goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. **er is geen sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf (in dat geval is de regeling voor statische opslag bij bedrijven (artikel 8.4) van toepassing);**
   Middels voorliggend wijzigingsplan wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd naar Wonen. Er is geen sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf.
b. **de opslag dient zich te beperken tot statische binnenopslag in bestaande gebouwen, waarbij buitenopslag niet is toegestaan;**
   Voor de statische binnenopslag wordt het bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouw van 330 m^2 ingezet. Er is geen sprake van buitenopslag.
c. **de oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de binnenopslag van statische goederen mag niet groter zijn dan 400 m2, waarbij bijbehorende bouwwerken boven de 400 m2 worden aangemerkt als overtollige bebouwing, die als vorm van kwaliteitsverbetering moet worden verwijderd;**
   De resterende overtollige bebouwing van 30 m^2 wordt, in combinatie met de sloop van 180 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het kader van de sloop-bonus regeling, gesloopt. Hiermee wordt, zoals weergegeven in hoofdstuk 2.2 van voorliggende toelichting, bij voorliggend initiatief in totaal 210 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.
d. **cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;**
   Er vindt bij voorliggend initiatief geen sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing plaats.

e. opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
Er zal bij voorliggend initiatief geen sprake zijn van opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

f. detailhandel is niet toegestaan.
Er is bij voorliggend initiatief geen sprake van detailhandel.

g. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
Bij voorliggende initiatief is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen als gevolg van de statsiche opslag. Nadere toetsing van de milieuhygiënische aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

h. de nevenactiviteit 'statische opslag' leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
De statische opslag is beperkt van aard en leidt dan ook niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

i. de nevenactiviteit 'statische opslag' mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
De statische opslag is beperkt van aard. De goederen behoeven slechts enkele keren per jaar verplaatsing. Er is hierdoor geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

j. de nevenactiviteit 'statische opslag' gaat gepaard met een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan;
In opdracht van initiatiefnemer is voor voorliggend initiatief een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door KVH Ontwerp. Dit plan is als bijlage 2 toegevoegd aan voorliggende toelichting. Gekozen wordt voor de inpassing van het perceel in haar omgeving door onder meer de aanplant van gebiedseigen soorten zoals een beukenhaag, hoogstamfruitbomen, walnoot, leilindes en struweel.

k. parkeren moet op het eigen terrein plaatsvinden.
Parkeren geschiedt op eigen terrein. Er is ruim voldoende plek voor parkeren op het perceel aanwezig.

Uit bovenstaande blijkt dat hiermee voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in Artikel 7.13 en 7.15 van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen (sloop-bonus) aan Olieëindsestraat 3 en het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische binnenopslag aan Olieëindsestraat 3a.

3.3.3 Structuurvisie Buitengebied

Door de voormalige gemeente Schijndel is in juni 2021 de 'Structuurvisie Buitengebied' opgesteld. Belangrijkste doelstelling voor de structuurvisie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk nevendoel. Het toestaan van nieuwe economische dragers vormt de methode om deze verbeteringen te bereiken. De economische mogelijkheden in deze structuurvisie moeten ondernemers 'verleiden' om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

In hoofdstuk 4 van deze structuurvisie heeft de gemeente haar specifieke beleid voor bebouwingsconcentraties nader uitgewerkt. Eén van deze bebouwingsconcentraties betreft 'Olieëindsestraat', gelegen aan de westzijde van de kern Schijndel. Onderstaand wordt de opbouw van dit bebouwingscluster nader beschreven en wordt de door de voormalige gemeente Schijndel geformuleerde visie voor het cluster nader benoemd.

Opbouw cluster
Het bebouwingscluster Olieëindsestraat strekt zich uit tussen de N617 in het noorden en de verbinding naar Gemonde in het zuiden. Het gebied valt binnen het besloten kampen-broeklandschap (Landschapsontwikkelingsplan gemeente Schijndel). In de verkaveling is ten westen van de Olieëindsestraat een kamp te herkennen aan de verkaveling, de omringende sloot en enkele bomen. De percelering aan de Olieëindsestraat is in de loop der tijd grootschaliger geworden. Het lint heeft een agrarisch karakter. De grote percelen bieden ruime doorzichten naar het open landschap.

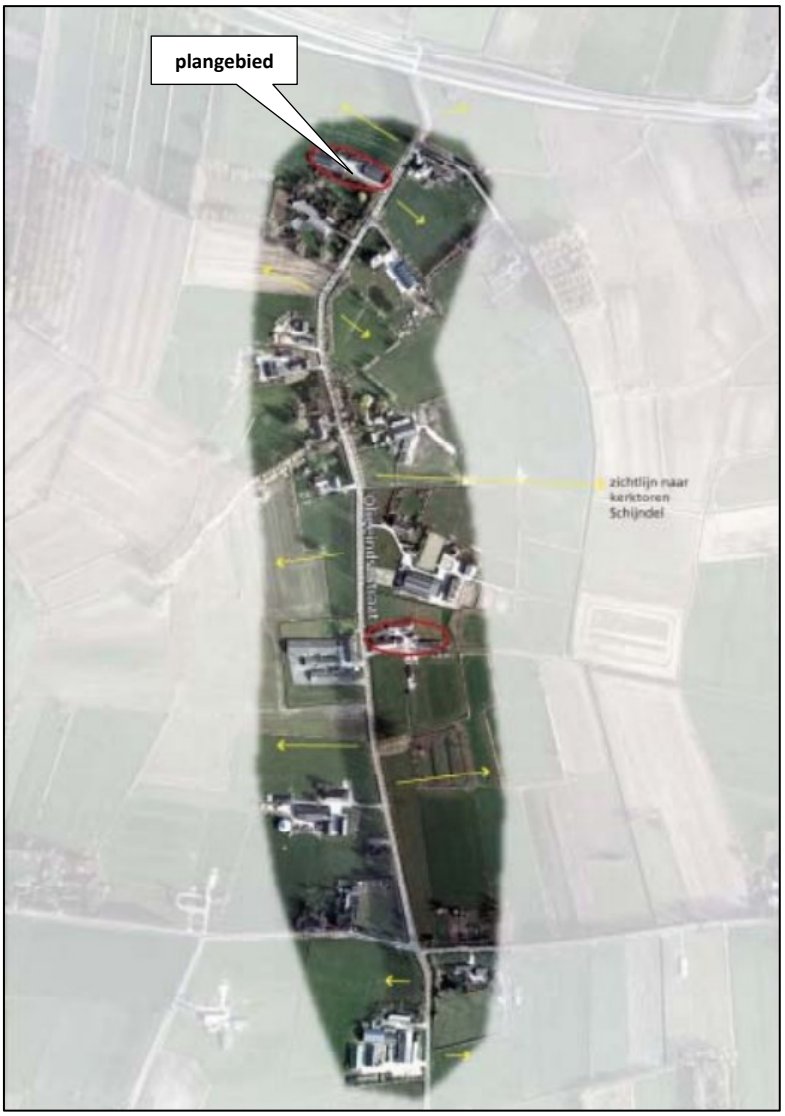
Hoewel het lint ruimtelijk los ligt van de kern Schijndel, bestaat er aan de oostzijde een zichtrelatie met de dorpsrand en de kerktoren van Schijndel. De Olieeindsestraat is een zeer open lint met dubbelzijdige bebouwing. Er zijn geen monumenten in het gebied aanwezig, wel zijn er twee waardevolle cultuurhistorische gebouwde objecten uit de periode 1850-1940.

De weg wordt begeleid door populieren. In het noordelijke deel van het lint krijgt de beplantingsstructuur een meer besloten karakter. Tussen de bosschages door bestaat af en toe een zicht naar een open landschap. Hierdoor ontstaat een aangename afwisseling tussen een besloten en open landschap

Visie
In de visie is de Olieëindsestraat een open agrarisch lint, waar de percelen als afzonderlijke locaties in liggen. Belangrijk voor dit gebied is het behouden van het landelijke en 'bedrijvige' karakter in het gebied met groene percelen en sterke relaties met het omliggende meer open landschap (zichtlijnen). De uitstraling van het open landelijke gebied is een ruimtelijke kwaliteit voor het cluster. Het gebied is erbij gebaat om deze kwaliteit te behouden door doorzichten naar het achterliggende landschap te behouden. Zodra opstallen van agrarische bedrijfsbebouwing het zicht domineren dienen deze landschappelijk ingepast te

worden middels opgaand groen (streekeigen beplanting heeft de voorkeur). Bijzondere aandacht is nodig voor de grotere agrarische percelen in dit gebied. Daar waar bedrijfsbebouwing doorzichten blokkeert is het wenselijk deze opstallen te amoveren. Bij herbouw van eventuele bedrijfsgebouwen dient de gemeente met name in het zuidelijke deel van het gebied te sturen op een goede landschappelijke inpassing en de aanleg van laanbeplanting.

In de visie is de Olieëindsestraat een multifunctioneel lint met veel mogelijkheden voor verschillende functies. Het oplossen van ruimtelijke knelpunten (vrijkomende agrarische bebouwing) zal de landschappelijke kwaliteiten van dit cluster verbeteren. Contracten waarmee sloop van stallen en investering in het landschap wordt gewaarborgd zal de uitstraling van het cluster ten goede komen. Er zijn veel nieuwe economische functies mogelijk in dit cluster, waarbij de voorwaarde geldt dat deze voornamelijk inpandig of op eigen erf plaatsvinden. Uiteraard blijft er ruimte voor de agrarische functies.



Figuur 3.4: Bebouwingsconcentratie Olieëindsestraat (bron: Structuurvisie Buitengebied).

Doorwerking planvoornemen
Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Olieëindsestraat'. De definitieve beëindiging van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan Olieeindsestraat 3 en de omzetting naar Wonen, inclusief de sloop van 210 m^2 aan overtollige bebouwing, past binnen de visie voor de bebouwingsconcentratie 'Olieëindsestraat'. De boerderij binnen het plangebied is in de Structuurvisie aangemerkt als één van de twee cultuurhistorisch waardevolle panden binnen het cluster, waarmee splitsing een passende ontwikkelrichting is. Het gebruik van één van de bestaande opstallen op het perceel voor een andere functie in de vorm van inpandige statische opslag sluit daarnaast tevens aan bij de visie voor deze bebouwingsconcentratie, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied.

3.3.4 Kansen voor Kwaliteit

Gemeente Meierijstad is qua oppervlakte de op één na grootste gemeente van Noord-Brabant en bestaat uit 13 kernen en een groot buitengebied. Een buitengebied dat van oorsprong hoofdzakelijk een agrarische functie heeft. Veel agrarische bedrijven hebben zich verspreid in het buitengebied van Meierijstad gevestigd en ontwikkeld. In de afgelopen jaren zijn veel van deze agrarische bedrijven gestopt en ook de komende jaren zullen naar verwachting nog veel bedrijven gaan stoppen. Dit zorgt voor steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing. Volgens een onderzoek van Wageningen Environmental Research (WENR) is Meierijstad in Brabant met afstand de nummer één als het gaat om het verwachte aantal vierkante meters vrijkomende agrarische bebouwing de komende 10 jaar. Leegstand van deze vrijkomende bebouwing kan grote gevolgen hebben voor de kwaliteit van het buitengebied, maar biedt ook kansen om het buitengebied leefbaar en vitaal te houden.

In het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' is gekomen tot een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing, waarbij de (directe) omgeving leidend is, een verbetering van de kwaliteit vereist is en de direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken. De gemeente Meierijstad staat open voor nieuwe initiatieven ('nodigt uit'), maar stelt tegelijk eisen aan (het behoud en de versterking van) de omgevingskwaliteit. Hierbij is de uitdaging om een goede balans te vinden tussen (duurzame) economische functies en een veilige en kwalitatieve leefomgeving. De gemeente wil hergebruik faciliteren, daar waar dit passend is, en sloop stimuleren. De aanpak sluit aan bij de ambitie zoals geformuleerd in de Mijlpalen van Meierijstad. Hierin is opgenomen dat gemeente Meierijstad een aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving is om te wonen, te werken en te recreëren. Een ruimtelijke balans tussen wonen, werken en leven. De gemeente Meierijstad geeft behalve aan de agrarische sector als belangrijke economische drager, ruimte aan andere vormen van economie in het buitengebied, passend bij de aard, schaal en gewenste kwaliteit van het landelijk gebied.

Voorliggende ontwikkeling sluit aan op bovengenoemde kaders uit het rapport ‘Kansen voor Kwaliteit. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfsfunctie definitief beëindigd. Hierbij vindt tevens sloop van 210 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaats. Door de splitsing van een beeldbepalend pand in twee woonfuncties wordt het behoud van dit object zeker gesteld. Tot slot wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het initiatief, wat de kwaliteit van het buitengebied ten goede komt.

3.3.5 Regeling kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad

De Gemeente Meierijstad is bezig met het opstellen van de rapportage 'Richtlijnen landschappelijke inpassing en regeling kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad'. De kaders uit deze rapportage zullen de afzonderlijke regelingen voor kwaliteitsverbetering van de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gaan vervangen. De gemeente Meierijstad vindt het belangrijk dat een initiatief bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarmee wordt voortgeborduurd op het beleid van de provincie Noord-Brabant, die een belangrijke rol speelt bij de (her)ontwikkeling van het Brabantse buitengebied. Een belangrijk regelinstrument hiervoor is de interim omgevingsverordening. Tegelijkertijd heeft de gemeente Meierijstad recent het afwegingskader ‘Kansen voor Kwaliteit’ opgesteld om invulling te kunnen geven aan specifiek de binnen de gemeente vrijvallende Agrarische bebouwing (VAB). Nadere uitwerking van deze rapportage dient nog plaats te vinden

Bij voorliggend initiatief wordt, zoals nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.3 van voorliggende toelichting, aangesloten bij de richtlijnen voor landschappelijk inpassing en de door de gemeente Meierijstad gehanteerde systematiek uit de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de door de gemeente Meierijstad vastgestelde beleidskaders voor ontwikkelingen in het buitengebied.

4. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het project. Aangetoond dient te worden dat de realisatie van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieu-effectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kader stellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de in onderdeel D 11.2 kolom 1 opgenomen activiteit: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Wanneer de ontwikkeling voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De beoogde toevoeging van één woning betreft een activiteit die onder de drempelwaarden ligt zoals opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. onder categorie 11.2. Sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 geldt echter de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Op basis van jurisprudentie wordt de toevoeging van één woning niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is het Besluit milieueffectrapportage dan ook niet van toepassing en is daarmee een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling niet benodigd voor onderhavig initiatief.

Conclusie
Er zijn hiermee vanuit het aspect M.e.r.-beoordeling geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

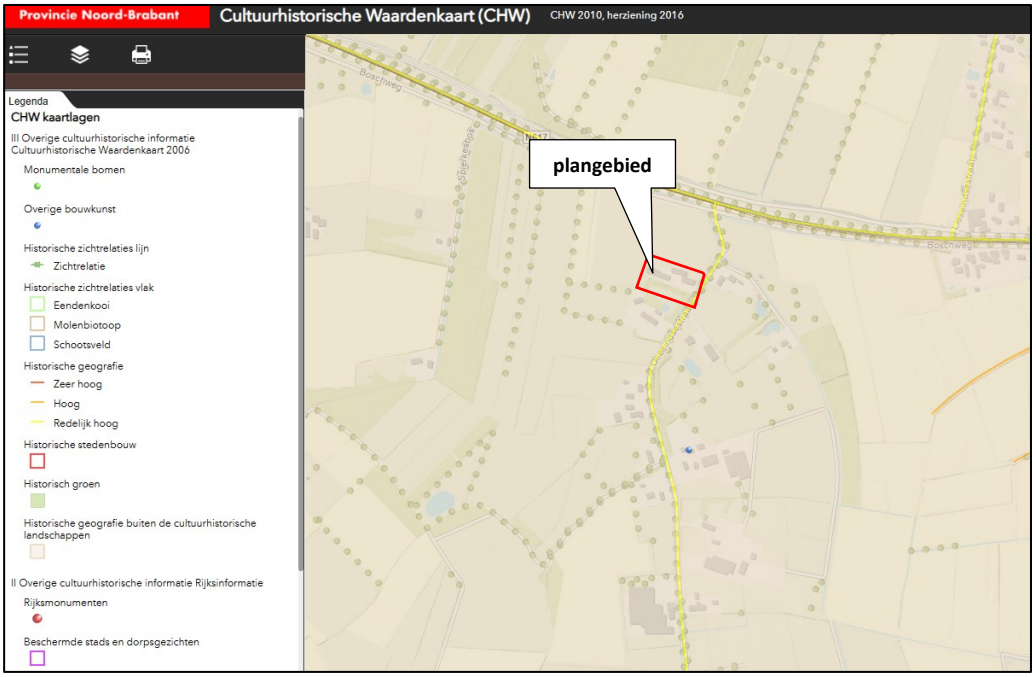
In het bestemmingsplan is aan het plangebied de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' toegekend, zoals blijkt uit figuur 1.2 van voorliggende toelichting. De aanduiding 'Waarde – Archeologie 2' houdt in dat bij het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 100 m^2, er een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag verstoord worden voldoende zijn vastgesteld. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en wordt de grond dan ook niet geroerd.

Conclusie
Er zijn hiermee dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vanuit het aspect archeologie.

Cultuurhistorie
Volgens de Erfgoedwet 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. Zoals aangegeven in hoofdstuk 3.1.3 van voorliggende toelichting is het plangebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Onderstaand is in figuur 4.1 een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgenomen, met daarop het plangebied rood omkaderd.

Het plangebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied 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 plangebied is gelegen binnen het Groene Woud. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terrein-

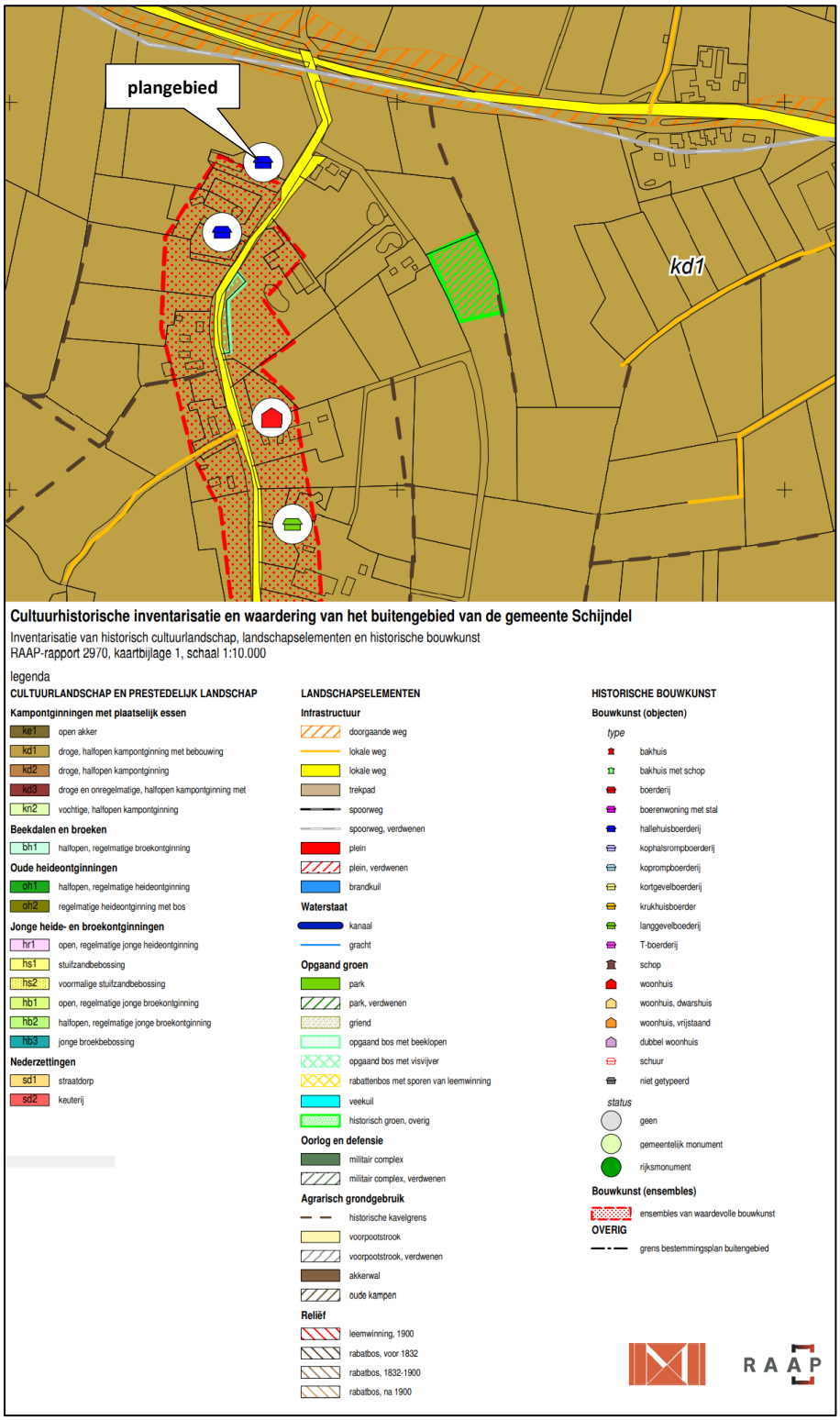
gesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Binnen het Groene Woud is het plangebied gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak De Geelders en Gemonde. Dit gebied was het hart van de populierenteelt, die zijn hoogtepunt bereikte rond 1900. De kleinschaligheid van toen is uiteraard verminderd, maar het gebied wordt nog steeds gekenmerkt door de vele bosjes, perceelrandbegroeiing en populierenakkers. Tot slot is de weg Olieëindsestraat aangemerkt als een historisch geografische lijn met redelijk hoge waarde. Voorliggende ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard, dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het Groene Woud en De Geelders in (de omgeving van) het plangebied.



Figuur 4.1: Uitsnede CHW-kaart (bron: Provincie Noord-Brabant).

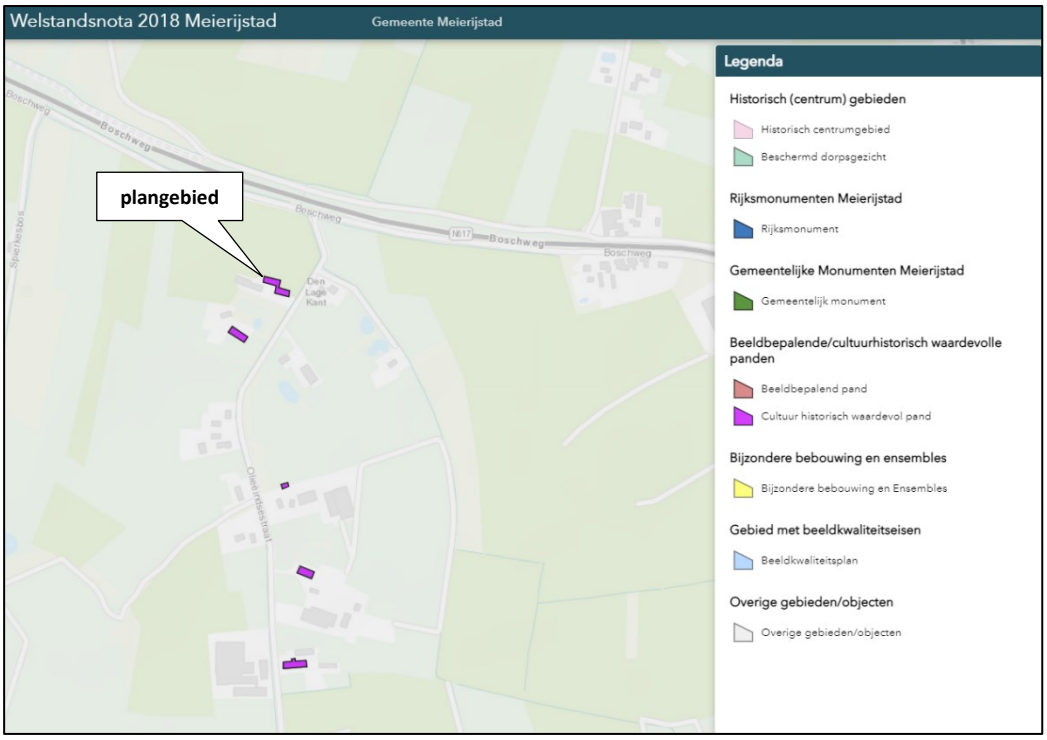
Aan de halleshuisboerderij, met bouwjaar 1930, is in het bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen’ toegekend. Daarnaast is op het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen’ gelegen en is op een klein gedeelte van het plangebied (zuidzijde) ook nog de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles’ gelegen. De omgeving alsmede de planlocatie worden dan ook gekenmerkt door cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een cultuurhistorisch waardevol landschap. In opdracht van de voormalige gemeente Schijndel is door RAAP het rapport ‘Tussen Aa-dal en Rooise Heide’ opgesteld dat als onderligger dient voor de het bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking en hieraan als bijlage is toegevoegd. In het rapport is een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd van het buitengebied van Schijndel. Deze inventarisatie is vertaald in kaartbeelden. In

figuur 4.2 is een uitsnede van deze cultuurhistorische waardenkaart opgenomen. Hieruit blijkt dat de bebouwing aan de Olieëindsestraat een ensemble van waardevolle bouwkunst vormt, onder meer bestaande uit diverse boerderijen waarvan de hallehuisboerderij binnen het plangebied tevens deel uitmaakt.



Figuur 4.2: Uitsnede CHW-kaart gemeente Schijndel (bron: RAAP, 2015).

Daarnaast is de boerderij aan Olieëindsestraat 3 door de gemeente Meierijstad in haar 'Welstandsnota Meierijstad 2018' opgenomen in het overzicht van beeldbepalende panden en cultuurhistorisch waardevolle panden (bijlage 4). In figuur 4.3 is een uitsnede van de Welstandskaart Meierijstad opgenomen.



Figuur 4.3: Uitsnede Welstandskaart Meierijstad (bron: gemeente Meierijstad, 2018).

Door de jaren heen hebben er diverse ingrepen aan de boerderij plaatsgevonden. Op verzoek van de Monumentencommissie van de gemeente Meierijstad is daarom door initiatiefnemer opdracht verstrekt aan Monumentenhuis Brabant voor het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek met waardestelling van de boerderij. Dit met als doel om te bepalen in welke mate de cultuurhistorische waarden van de boerderij in de huidige situatie nog intact zijn. Het bouwhistorisch onderzoek met waardestelling is als bijlage opgenomen bij voorliggende toelichting. De conclusies van het onderzoek zijn onderstaand weergegeven.

Algemene historische waarden
De voormalige boerderij is vanwege de verschijningsvorm cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische ontwikkeling van Schijndel en in het bijzonder het agrarisch gebied tussen de gehuchten Oetelaar en Olie Eind.

Ensemble - en stedenbouwkundige waarden
Het object is van stedenbouwkundig belang vanwege de historisch onveranderde en beeldbepalende ligging aan de Olieëindsestraat. Met name vanaf de Boschweg is de ligging van de voormalige boerderij in het open veld van beeldbepalend belang. Er is geen sprake van een cultuurhistorisch waardevol ensemble in relatie tot de bestaande opstallen, vanwege de jonge leeftijd van deze opstallen.

Architectuurhistorische waarden
Hoewel de buitenzijde vrijwel volledig recent opnieuw is opgetrokken, is nog sprake van enige architectuurhistorische waarde vanwege de hoofdvorm van een langgevelboerderij. Op sommige onderdelen is de herbouw niet historisch correct uitgevoerd en is sindsdien, met name in de voorgevel, het onderscheid tussen een woon- en bedrijfsgedeelte niet meer zo nadrukkelijk aanwezig. Dit doet afbreuk aan de architectuurhistorische waarden.

Bouwhistorische waarden
De voormalige boerderij bevat nog enkele belangrijke bouwhistorisch waardevolle onderdelen. Dat zijn de oorspronkelijke onderdelen van de gebintconstructie en de oorspronkelijke onderdelen van de sporenkap. Los van verstevigingen en reparaties lijkt de oude sporenkap nog in vrij gave staat te verkeren. In de regio komen nog meer boerderijen voor met gave sporenkapconstructies. Van zeldzaamheid is in dit geval dan ook geen sprake.

Waarden vanuit de gebruikshistorie
De waarden vanuit de gebruikshistorie beperken zich tot het langdurige continue gebruik als boerderij. De recente vernieuwing heeft hier afbreuk aan gedaan, omdat de eerder aanwezige historische gelaagdheid hier grotendeels mee is weggepoetst.

Op basis van de conclusies van de bouwhistorische verkenning met waardestelling is door de Monumentencommissie van de gemeente Meierijstad in haar vergadering d.d. 16 november 2023 geconcludeerd dat in de huidige situatie er nauwelijks meer sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. De commissie heeft daarmee moeten constateren dat er weinig grondslag is om een splitsing van de boerderij op basis van de cultuurhistorische waarden toe te staan.

Naar aanleiding hiervan is door initiatiefnemer en commissie in overleg getreden en is geconcludeerd dat splitsing van het pand op basis van beeldbepalendheid wel tot de mogelijkheden behoort. Zoals blijkt uit het bouwhistorisch onderzoek met waardestelling is het object van stedenbouwkundig belang vanwege de historisch onveranderde en beeldbepalende ligging aan de Olieëindse-

straat. Met name vanaf de Boschweg is de ligging van de voormalige boerderij in het open veld van beeldbepalend belang. Daarnaast is vanuit de architectuurhistorische waarde de nog aanwezige hoofdvorm van een langgevelboerderij als beeldbepalend aan te merken.

Bij voorliggend initiatief is hiermee sprake van een beeldbepalend pand dat gesplitst wordt. Het herstel van cultuurhistorische waarden is hierbij geen vereiste. Door initiatiefnemer wordt als tegenprestatie 0,5 Ruimte-voor-Ruimte titel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Daar de versterking van de cultuurhistorische waarden van het pand bij voorliggend plan geen vereiste is, heeft de Monumentencommissie van de gemeente Meierijstad in haar vergadering d.d. 14 december 2023 aangegeven dat het aanleveren van ontwerptekeningen voor de nieuwe beoogde situatie niet meer aan de orde is. Omdat in onderhavig geval er echter al ontwerptekeningen voor de nieuwe beoogde situatie bij de commissie voorlagen, heeft zij toch enkele suggesties gedaan met betrekking tot de situering van enkele beoogde dakramen en met betrekking tot de toe te passen soorten bij de landschappelijke inpassing van het perceel. De commissie heeft vervolgens ingestemd met het plan middels het advies 'voldoet, mits', waarbij de lichte aanpassingen aan het ontwerp door initiatiefnemer doorgevoerd kunnen worden. Het plan behoeft hierbij geen nieuwe bespreking in de commissie. De aangepaste ontwerptekeningen zijn als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting.

Conclusie
Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor onderhavig initiatief.

4.3 Flora en fauna

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora en fauna.

Soortenbescherming
Onderhavig plan voorziet in de sloop van een tweetal (voormalige) agrarisch bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 210 m^2. Doordat er sloop van bebouwing plaats vindt dient er in het kader van de Wet natuurbescherming onderzoek gedaan te worden naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in deze bebouwing. Door initiatiefnemer is aan Exlan opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een quickscan Flora en Fauna. Deze

quickscan is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. De conclusie van het onderzoek is hieronder opgenomen:

Conclusie

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

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

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding 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.

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

Gebiedsbescherming

Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina en Oisterwijkse Vennen´. Dit gebied ligt op een afstand van ca. 10 kilometer van het plangebied. Daarnaast maakt het plangebied 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.

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.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt gesplitst in twee wooneenheden. Hiermee wordt één woning toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt bij de woning aan Olieëindsestraat 3a statische binnenopslag mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de aanlegfase is als onderdeel van het plan sprake van verbouwingswerkzaamheden om een gedeelte van de bestaande boerderij te transformeren tot woning.

<u>Gebruiksfase</u>
De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt gesplitst in twee wooneenheden. Per saldo wordt hiermee één wooneenheid toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. In de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is het aantal verkeersbewegingen voor een vrijstaande koopwoning vastgesteld op 8,2 bewegingen per etmaal per woning. Daarnaast wordt bij de woning aan Olieëindsestraat 3a statische binnenopslag mogelijk gemaakt. Het betreft hier goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. In een worst-case scenario wordt uitgegaan van 5 extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van deze statische binnenopslag. In totaal is hiermee in de nieuwe beoogde situatie sprake van afgerond 22 verkeersbewegingen met licht verkeer.

Op basis van bovenstaande gegevens is middels het programma AERIUS Calculator 2022.2 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 toelichting.

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.

Aanlegfase

Ook voor interne verbouwingswerkzaamheden van de boerderij dient de mogelijke stikstofdepositie in beeld gebracht worden middels AERIUS Calculator 2022.2. Doordat het een interne verbouwing betreft wordt er bij de verbouwing nauwelijks gebruik gemaakt van stikstof belastende machines. Een betonpomp is het enige zwaardere materieel dat wordt ingezet bij de verbouwing. Voor de betonpomp zijn de draaiuren genomen zoals opgenomen in figuur 4.4.

Voor de aan- en afvoer van de bouwmaterialen en het afval wordt een vrachtwagen (evt. met container) ingezet. Op basis van een zeer ruime schatting zijn 20 ritten (zowel aan- als afvoer) noodzakelijk voor het aan- en afvoeren van alle bouwmaterialen. Het verkeer rijdt over de Olieëindsestraat richting de Boschweg. De lengte van de rijlijn bedraagt circa 1,9 kilometer. Wanneer het verkeer op de Boschweg aankomt, is het uitgangspunt is dat het verkeer van en naar het plan opgenomen is in het heersende verkeersbeeld.

Op basis van onderstaande gegevens m.b.t. de inzet van materieel en de verkeersbewegingen is middels het programma AERIUS Calculator de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de interne verbouwing van de woning. 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 toelichting.

Type werktuig	**Klasse**	**Vermogen** (kW)	**Cilinderinhoud** (L)	**Verbruik/ dag** (L)	**n-dagen**	**Totale verbruik** (L)
Betonpomp	Stage III B, 130-300 kW, bouwjaar 2011 (diesel)	200	10,0	160	1	160
Totaal						**160**

Figuur 4.4: Stikstofemissie mobiele werktuigen aanlegfase.

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 interne verbouwing van de woning 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 realisatiefase van het plan.

Conclusie
Het aspect flora en fauna vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. 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

Beleidskader
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2022-2027 van het Waterschap Aa en Maas, 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.

Keur Waterschap Aa en Maas
De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben nieuwe waterregels vastgesteld. De regels (Keur) zijn eenvoudiger en er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen. Activiteiten rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs vrijgesteld van regels.

De Keur is een verordening waarin staat wat wel en niet mag rond watergangen, dijken en grondwater. Voor veel zaken hoeven burgers en bedrijven geen vergunning meer aan te vragen. Een melding aan het waterschap volstaat. Alle ingrepen welke een grote impact hebben op belangrijke watergangen en keringen blijven vergunningplichtig. Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe keur in de drie waterschappen. Het doel van de regels is om de wateraanvoer en waterafvoer te waarborgen, Noord-Brabant te beschermen tegen overstromingen en de gevolgen van droogte te beperken.

De waterschappen maken, bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak, onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroom-gebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen (toename van verhard oppervlak tussen de 00 m² en de 10.000 m²) kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatieopgave. Voor grote plannen (toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m²) volstaat deze rekenregel niet en is altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer

noodzakelijk waarbij het waterschap vroegtijdig dient te worden betrokken. Voor plannen waarbij de toename van verhard oppervlak kleiner is dan 00 m² hebben de drie waterschappen besloten dat, gezien de dermate kleine afvoer van hemelwater, het verantwoord is geen compensatie te eisen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt geen bebouwing dan wel verharding toegevoegd. Als gevolg van de ontwikkeling vindt wel de sloop van 210 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaats. Per saldo neemt hiermee het verhard oppervlak binnen het plangebied af. Compensatie is op basis van het huidige beleid niet noodzakelijk, omdat deze onder de ondergrens valt die door het waterschap Aa en Maas wordt gehanteerd.

Kenmerken huidige watersysteem
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Schijndel. Zoals bovenstaand aangegeven neemt als gevolg van voorliggend initiatief het verhard oppervlak af. Voor de kenmerken van het plangebied is gebruik gemaakt van de bodematlas van de provincie Noord-Brabant en de Legger van Waterschap Aa en Maas.

<u>Bodem en grondwater</u>
De bodem in het plangebied bestaat uit kalkloze zandgrond. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op het grootste gedeelte van het plangebied op een diepte van circa 60-80 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op een diepte van 160-180 centimeter onder maaiveld. Dergelijke grondwaterstanden komen overeen met Grondwatertrap (GT) Vb.

<u>Oppervlaktewater</u>
In het plangebied zijn geen oppervlaktewateren aanwezig. Aan de oostzijde van het plangebied is een A-watergang gelegen, evenwijdig aan de Olieëindsestraat. Daarnaast is in de A-watergang ter plaatste van de bestaande uitrit een duiker gelegen (Code: 2030192).

<u>Riolering</u>
In het buitengebied van Schijndel is voor het grootste gedeelte drukriolering aanwezig. Vuilwater wordt afgevoerd via de drukriolering. Drukriolering heeft een beperkte capaciteit en is daarom niet geschikt voor de afvoer van hemelwater. Afvloeiend hemelwater dient derhalve niet afgevoerd te worden via de riolering waardoor vuilwater en hemelwater van elkaar gescheiden zijn. Gezien het feit dat de toevoeging van één woning binnen reeds bestaande bebouwing kleinschalig van aard is, zal de huidige capaciteit van het rioleringsstelsel de toename aan waterafvoer kunnen verwerken en behoeft dus geen aanpassing. De kosten voor aansluiting op het rioleringsstelsel zijn uiteraard voor de initiatiefnemer.

Waardevol Water in Meierijstad (VGRP+ 2017-2022)
De gemeente Meierijstad heeft per september 2017 een water- en rioleringsplan (VGRP+ Meierijstad) vastgesteld. In het plan streeft de gemeente ernaar dat nieuwbouwplannen hydrologish neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Uit onderstaande tabel, zoals opgenomen in het VGRP+, blijkt dat de gemeente Meierijstad ook voor ontwikkelingen onder de 2.000 m^2 (0 tot 10.000 m^2) compenserende maatregelen benodigd acht. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

Toename afstromend verhard oppervlak	Toelichting
0 - 10.000 m^2	60mm berging
> 10.000 m^2	De wijze van hemelwaterverwerking dient in een waterhuishoudkundig plan (whp) te worden onderbouwd. De richtlijnen voor het whp zijn omschreven in de Hydrologische uitgangspunten van het Waterschap. Voor de eventuele afvoer naar oppervlaktewater is een Watervergunning vereist.

Figuur 4.5: Tabel uitgangspunten afvoer hemelwater door toename verhard oppervlak (bron: VGRP+ Meierijstad).

Zoals bovenstaand aangegeven neemt als gevolg van voorliggend initiatief het verhard oppervlak af met 210 m^2, waardoor compenserende maatregelen niet aan de orde zijn.

Conclusie
Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Daarbij wordt gekeken naar een eventuele saneringsnoodzaak in geval sprake is van een bodemverontreiniging en of er geen belemmeringen zijn voor het grondverzet binnen het plangebied. Inzicht in de bodemkwaliteit vooraf is noodzakelijk om na te kunnen gaan of de bodemkwaliteit de (financiële) haalbaarheid van de plannen wel of niet in de weg staat.

Aan Milon B.V. is opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van de planlocatie. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. Vervolgens is aan Milieupartner B.V. opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De conclusies van beide onderzoeken zijn hieronder samengevat opgenomen en luiden als volgt:

Conclusies verkennend bodem- en asbestonderzoek

<u>Verkennend bodemonderzoek</u>
Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond bijmengingen waargenomen met resten beton en sporen baksteen. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. In tabel 12 zijn de analyseresultaten samengevat.

<u>Verkennend asbestonderzoek</u>
Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fijne fractie een asbestgehalte van 14 mg/kg d.s. aangetoond. Doordat het indicatieve gehalte asbest in bodem lager is dan de norm van nader onderzoek dient de opgestelde hypothese 'verdachte locatie' verworpen te worden. Op de locatie is geen sprake van een verontreiniging met asbest. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

<u>Conclusies en aanbevelingen</u>
Tijdens het onderzoek zijn plaatselijk licht verhoogde gehaltes aan zware metalen in de bovengrond aangetoond. Ter plaatse van boring 08 is onder de klinkerverharding op een diepte van 0,35 tot 0,5 m-mv een sterk verhoogd kopergehalte aangetoond. Deze verontreiniging is niet ingekaderd. Om de omvang van de verontreiniging te bepalen is nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusies nader bodemonderzoek

In opdracht initiatiefnemer heeft Milieupartner BV een nader bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Olieëindsestraat 3 te Schijndel. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse Normen NEN 5725, NEN 5740 en NTA 5755.

Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van een, bij een voorgaand bodemonderzoek, aangetoonde verontreiniging met koper en de voorgenomen aanvraag van een bestemmingsplanwijziging.

Het doel van het nader bodemonderzoek is de ernst, mate en omvang van de aangetoonde verontreiniging vast te stellen

<u>Nader bodemonderzoek</u>
Teneinde de verontreiniging met koper en zink geheel in beeld te krijgen is het nader bodemonderzoek in verschillende fases uitgevoerd. Uit de resultaten van

het uitgevoerde nader bodemonderzoek blijkt dat onder de gehele inrit (klinkerverharding) een stabilisatielaag van zinkassen aanwezig is. Een dergelijke halfverhardingslaag werd in het verleden vaker aangebracht als terrein(half)verharding en veroorzaakt verontreinigingen met koper en zink.

De afperkende boringen aan de zijkanten van de inrit zijn over het algemeen niet of maximaal licht verontreinigd. Alleen ter plaatse van boring 349 is de horizontale afperking nog niet volledig in beeld. De ondergrens van de sterke verontreiniging met koper en zink is vastgesteld op gemiddeld 0,5 m-mv. Plaatselijk (boringen 303 en 304) is de sterke verontreiniging iets dieper aanwezig, hier is echter (gezien het percentage aan bodemvreemde materialen) geen sprake van bodem maar van een (half)verhardingslaag.

De verontreiniging is zowel in horizontale als in verticale richting afgeperkt en is aanwezig over een oppervlakte van circa 645 m² en een gemiddelde laagdikte van 0,4 meter. Verwacht wordt dat ter plaatse minimaal 258 m³ sterk met koper en/of zink verontreinigde grond aanwezig is. Derhalve is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de ernst en omvang van de verontreiniging bestaat een saneringsplicht.

Door middel van Sanscrit (opgenomen in bijlage 8) is de spoedeisendheid van de koper- en zinkverontreiniging bepaald. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat geen onaanvaardbare risico's aanwezig zijn (in verband met de aanwezige afdekking van klinkers). Op basis van oude luchtfoto's en de informatie van de opdrachtgever kan worden gesteld dat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan.

Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de te nemen saneringsmaatregelen in overleg te treden met het bevoegd gezag teneinde te bepalen welke saneringsvariant gevolgd dient te worden. Bij eventuele ontgraving van de aanwezige grondverontreiniging kan de sanering, ons inziens, onder BUS de Kempen ingediend worden.

Een bodemonderzoek is een momentopname en een indicatie van de kwaliteit van grond en grondwater. Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400 'werken met verontreinigde grond en grondwater'. Bij afvoer van grond dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

Middels het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek en het hieruit voortvloeiende nader bodemonderzoek is de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied afdoende vastgesteld. Voor wat betreft de chemische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor realisatie van het plan. Mochten er graafwerkzaamheden zijn gepland dan moet een BUS-melding bij de ODZOB worden ingediend.

Conclusie
Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied 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.

Initiatiefnemers van onderliggend plan zijn verplicht zorg te dragen dat de door de nutsbedrijven aan te brengen gebruikelijke voorzieningen waarop de tweede woning in de boerderij dient te worden aangesloten (gas, water, elektra, telefoon e.d.) worden getroffen. De initiatiefnemers zullen aan de nutsbedrijven de hiertoe benodigde opdrachten verstrekken. De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de werkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Conclusie
Het aspect kabels en leidingen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 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 daarom twee omgevingstypen, te weten 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

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 plangebied aan Olieëindsestraat 3 is gelegen in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. Op basis van het voor het perceel vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' worden in onderhavig hoofdstuk de aanwezigheid van milieubelastende functies in de nabijheid van het plangebied 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 toe te voegen woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Milieuzonering
In figuur 4.6 zijn de hindercontouren van de bedrijfsmatige functies binnen een straal van 250 meter rondom het plangebied aangegeven. De hindercontouren komen voort uit de voor de functie van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG handreiking. Betreffende richtafstanden zijn gemeten vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming 'Bedrijf' (of andere milieubelastende functie) rust tot aan de meest dichtbij gelegen gevel van de te splitsen boerderij. De afstanden gelden voor het zogenaamde rustig buitengebied. Overschrijdingen van de richtafstanden zijn vetgedrukt.

Zoals blijkt uit figuur 4.5 wordt ten opzichte van alle bedrijven in omgeving van het plangebied voldaan aan geldende richtafstanden tot de gevel van de woning aan Olieëindsestraat 3. Hiermee kan gevoeglijk aangenomen worden dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de omliggende bedrijvigheid.

Bedrijf			Richtafstand in meters				Afstand
id	Adres	bestemming – functie	geur	stof	geluid	gevaar	feitelijk
1	Olieëindsestraat 9	Agrarisch – melkrundvee	100	30	30	0	255 m.
2.	Olieëindsestraat 8	Agrarisch – paarden	50	30	30	0	320 m.
3.	Olieëindsestraat 15	Agrarisch – varkens	200	30	0	0	560 m.
4.	Boschweg 181-181a	Bedrijf – garagebedrijf	10	0	30	10	520 m.

Figuur 4.6: Overzicht en toetsing richtafstanden.

Middels voorliggend initiatief wordt het daarnaast ook mogelijk gemaakt om de een bestaand voormalig agrarisch bedrijfsgebouw in te zetten voor statische opslag. De bedrijfsactiviteit statische opslag dient op basis van de VNG-publicatie qua aard en invloed te worden ingedeeld in milieucategorie 2. In de huidige situatie is binnen het plangebied mogelijk een intensieve veehouderij te exploiteren. Deze bedrijfsactiviteit worden ingedeeld in milieucategorie 4.1. De grootste richtafstand voor statische opslag bedraagt 30 meter voor wat betreft het aspect geluid. De statische opslag vindt binnen plaats, in het reeds aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouw. De afstand van dit gebouw tot de gevel van de meest dichtbij gelegen woning van derden aan Olieëindsestraat 5 bedraagt respectievelijk 70 meter. Hiermee wordt de richtafstand voor statische opslag van 30 meter ruimschoots in acht genomen. Ook ten opzichte van de 2^{e} toe te voegen woning binnen het plangebied wordt voldaan aan de afstand van 30 meter voor statische opslag.

Conclusie
Er zijn hiermee vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor voorliggend initiatief.

4.8 Geur

Per 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door veehouderijbedrijven. 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 plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het eerste punt wordt de zogenaamde toets op de 'omgekeerde werking' toegepast. Daarbij wordt uitgegaan van de geurnormen en de richtafstanden uit de Wet geurhinder (Wgv) of de gemeentelijke verordening. Voor het tweede punt moet worden getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of de gemeentelijke beleidsregel.

Individuele geurhinder
De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze wettelijke normen voor de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de Wgv zijn door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode overgenomen in haar 'Verordening geurhinder en veehouderij'.

Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, zoals varkens, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Deze bedraagt maximaal:
- 3,0 ou_e/m^3 binnen de bebouwde kom
- 14,0 ou_e/m^3 buiten de bebouwde kom

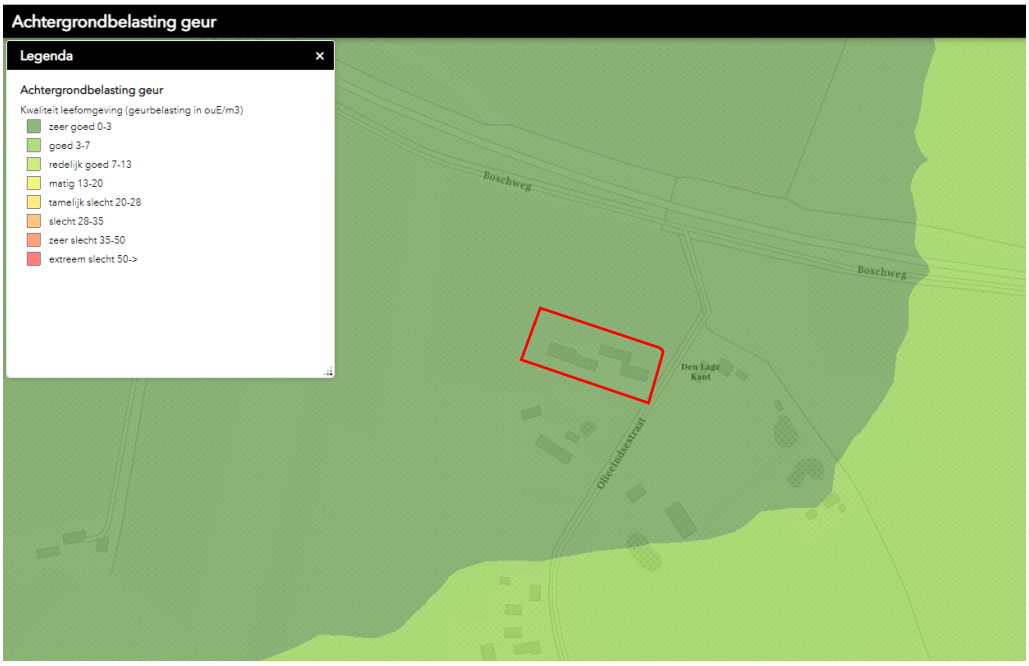
Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:
- ten minste 100 meter binnen de bebouwde kom
- ten minste 50 meter buiten de bebouwde kom

De meest dichtbij het plangebied gelegen agrarisch bedrijf betreft het melkveebedrijf aan Olieëindsestraat 9 op 255 meter van het plangebied, zoals blijkt uit figuur 4.6. Tussen de genoemde bedrijven in figuur 4.6 en de te splitsen woning in het plangebied zijn allen reeds bestaande burgerwoningen gelegen. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden dan ook geen agrarische bedrijven beperkt in gebruiks- dan wel ontwikkelingsmogelijkheden.

Gecumuleerde geurhinder
Om aan te tonen dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de gecumuleerde geurbelasting van alle omliggende veehouderijen, wordt getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of gemeentelijke beleidsregel. Voor de achtergrondbelasting zijn in de Interim omgevingsverordening normen opgenomen. De gemeente Meierijstad heeft geen eigen waarden in haar beleid opgenomen, waardoor de volgende toetswaarden worden aangehouden:

- 10 ou_e/m^3 voor objecten in de bebouwde kom;
- 20 ou_e/m^3 voor objecten in het buitengebied.

Door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant is onlangs een actuele geurkaart van de achtergrondbelasting in diverse Brabantse gemeenten, waaronder Meierijstad, opgesteld. In figuur 4.7 is een uitsnede van deze geurkaart opgenomen. Zoals uit figuur 4.7 blijkt is ter plaatse van de planlocatie sprake van een achtergrondbelasting in de range van 0-3 ou_e/m^3. De wettelijke norm van 20 ou_e/m^3 wordt hiermee niet overschreden.



Figuur 4.7: Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting (Bron: Omgevingsdienst Z-O Brabant).

Om het woon- en leefklimaat te beoordelen hanteert het RIVM voor de achtergrondbelasting geur de milieukwaliteitscriteria zoals opgenomen in figuur 4.8. De achtergrondbelasting ter plaatse van de twee-onder-één-kap woning valt in de categorie 1-3 ou_e/m^3. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondbelasting kan dan ook als zeer goed worden beoordeeld.

Achtergrondbelasting (ou_e/m^3)	Mogelijke kans op geurhinder (%)	Beoordeling leefklimaat
1-3	<5	zeer goed
4-8	5-10	goed
9-13	10-15	redelijk goed
14-20	15-30	matig
21-28	20-25	tamelijk slecht
29-38	25-30	slecht
39-50	30-35	zeer slecht
51-65	35-40	extreem slecht

Figuur 4.8: Classificatie achtergrondbelasting (RIVM).

Conclusie
Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect geur geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.9 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 kunnen 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/m^3 vastgesteld. De advieswaarde van de Gezondheidsraad voor endotoxine is een instrument ter bescherming van de gezondheid van omwonenden van veehouderijen.

   Rondom de planlocatie zijn binnen een straal van 1,0 kilometer twee vleesvarkenshouderij aan Olieëindsestraat 15 en Boschweg 206 gelegen. Dit bedrijf en haar jaarlijkse PM_{10} (endotoxine) emissie is weergegeven in figuur 4.9. Op basis van de vergunde fijnstofemissie kan door middel van onderstaande vergelijkingen worden berekend binnen welke afstand naar verwachting de advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden.

- *Vleeskuikens (variabele emissie): p1= 6.46065585; p2= 0.49242746; formule: y=p1*x^p2;*
- *Leghennen (constante emissie) : p1= 14.1291356; p2= 0.31511434; formule: y=p1*x^p2;*
- *Vleesvarkens (constante emissie): p1= 60.0608184; p2= 231.712643; formule: y=p1*ln(x)-p2 ;*

  (y=afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar)

id	Adres	Type bedrijf	Richtafstand Endotoxine	Werkelijke Afstand
1.	Olieëindsestraat 15	Vleesvarkens: 254 kg. PM_{10}/jaar	101 m.	560 m.
2.	Boschweg 206	Vleesvarkens: 432 kg. PM_{10}/jaar	133 m.	650 m.

Figuur 4.9: Richtafstanden Endotoxine.

Bovenstaande richtafstand wordt conform het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' aangehouden vanaf het emissiepunt van het bedrijf, zoals opgenomen in Web-BVB, tot aan de gevel van een gevoelig object. Hierbij wordt geen rekening gehouden met meteo-omstandigheden, daar de mogelijkheden om dit te doen vooralsnog ontbreken. Zoals weergegeven in figuur 4.9 wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden voor endotoxine ten opzichte van beide bedrijven.

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

   De voorgenomen ontwikkeling betreft de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming en de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand in twee wooneenheden. 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 4.2 van voorliggende toelichting heeft een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Wgv plaatsgevonden. Op de planlocatie is sprake 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 het buitengebied door de GGD landelijk wordt gesteld op respectievelijk 5,0 OU/m^3 voor de voorgrond en 10,0 OU/m^3 voor de achtergrond. Zoals blijkt uit de toetsing uit hoofdstuk 4.8 van voorliggende toelichting worden aan deze gezondheidskundige advieswaarden 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 varkens en pluimvee.

5. *a. Geitenhouderijen binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming*

   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.

De planlocatie is gelegen op ruim 1 kilometer afstand van de geitenhouderij aan Oetelaarsestraat 29 te Schijndel.

b. pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming

Ook voor pluimveehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen. Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt namelijk dat er binnen een straal van 1 kilometer 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 1 kilometer van de planlocatie bevinden zich geen pluimveehouderijen.

c. *overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;*

Op exact 250 meter van het plangebied is een gecombineerde paarden- en rundveehouderij gelegen aan Olieëindsestraat 9.

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 omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming en de splitsing van het bestaande pand betreft geen ontwikkeling die leidt tot een toenemende onrust over de volksgezondheid.

Uit de toetsing aan de afwegingsaspecten blijkt dat er voor wat betref stap 5a en 5c specifieke omstandigheden aan de orde zijn. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Of in onderhavig geval een advies van GGD benodigd is betreft een afweging van de gemeente Meierijstad.

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. De ontwikkeling moet getoetst worden aan dit afwegingskader.

Concreet betekent dit dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:

- *Een uitbreiding van het aantal geiten in bestaande stallen of gebouwen wordt niet toegestaan, tenzij er geen gezondheidskundige bezwaren daarvoor zijn.*

  Bij voorliggende ontwikkeling is geen sprake van de uitbreiding van het aantal geiten.

- *Binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen doet zich, vooralsnog, een extra risico voor. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.*

  De planlocatie is gelegen op ruim 1 kilometer afstand van de geitenhouderij aan Oetelaarsestraat 29 te Schijndel.

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

  Initiatiefnemers zijn bekend met de aanwezigheid van een geitenhouderij op ruim 1 kilometer afstand van de planlocatie. Zij zijn bereid de door de gemeente Meierijstad opgestelde verklaring te ondertekenen indien noodzakelijk.

Conclusie
Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.10 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid zijn het wegverkeer en de bedrijven van belang. Voor het wegverkeerslawaai vormt de Wet geluidhinder het toetsingskader en voor de bedrijven de Wet milieubeheer (waaronder het Activiteitenbesluit). Daarnaast moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaai
De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Als gevolg van de voorgenomen splitsing van het pand aan Olieëindsestraat 3 in twee woonfuncties is sprake van de oprichting van één nieuw geluidgevoelig object in de zin van de Wgh in het westelijk deel van het pand. De voormalige agrarische bedrijfswoning betreft een bestaand geluidgevoelig object en behoeft niet getoetst te worden aan de Wgh.

Door initiatiefnemer is opdracht versterkt aan Tritium Advies B.V. voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van de toevoeging van de tweede woning in het bestaande pand. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. De conclusie van het akoestische onderzoek is hieronder samengevat opgenomen:

Conclusie

In opdracht van Kastelijn Ruimtelijk Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde splitsing van de woning op de locatie Olieeindsestraat 3 te Schijndel. In onderhavig onderzoek dient enkel de bij splitsing ontstane woning te worden beschouwd. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Boschweg (N617), de Olieeindsestraat en de parallelweg van de Boschweg.

Voor de Olieeindsestraat en de parallelweg van de Boschweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt.

Voor de hoofdrijbaan van de Boschweg (N617) geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 4 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt hiermee nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie mogelijk. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet tevens overwegende bezwaren van financiële aard.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Op basis van bovenstaande conclusie is door de gemeente Meierijstad overleg gevoerd met de Omgevingsdienst Brabant Noord. De gemeente Meierijstad heeft hierbij te kennen gegeven dat wat hen betreft voor het plan aansluiting gezocht kan worden bij het binnenniveau van 38 dB voor saneringswoningen. Uit het onderzoek wegverkeerslawaai zoals uitgevoerd door Tritium B.V. blijkt dat de maximale gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 52 dB bedraagt (ter plaatse van de voorgevel). Hierdoor kan met een minimale geluidwering van 14 dB binnen in de woning reeds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden bereikt.

De bestaande voorgevel is opgebouwd uit metselwerk (buitenblad), luchtspouw van 36 mm met spouwankers en kalkzandsteen (binnenblad). Daarnaast zijn de ramen in de voorgevel reeds vervangen ter verbetering van de woning. De ramen zijn hierbij voorzien van HR++ dubbel glas. De geluidwering van een normale spouwmuur bedraagt ongeveer 50 dB. Dit is ruim voldoende om te voldoen aan een binnenniveau van 38 dB voor saneringswoningen. Gevelelementen in de buitengevel leveren al snel een geluidsisolatie van 26 dB, mits de beweegbare delen rondom aansluiten tegen een dichtingsrubber. Ook hiermee wordt voldaan aan het binnengeluidsniveau van 38 dB. Aangenomen kan dan ook worden dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft wegverkeerslawaai.

Industrielawaai
Voor wat betreft het industrielawaai op de bedrijfswoning afkomstig van de bedrijven die rondom het plangebied gelegen zijn, wordt zoals aangegeven in hoofdstuk figuur 4.6 voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden.

Hiermee kan worden aangenomen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van het industrielawaai van omliggende bedrijven.

Conclusie
Voor wat betreft het aspect geluid zijn er hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.11 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. Als onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM) opgenomen. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze regeling is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen.

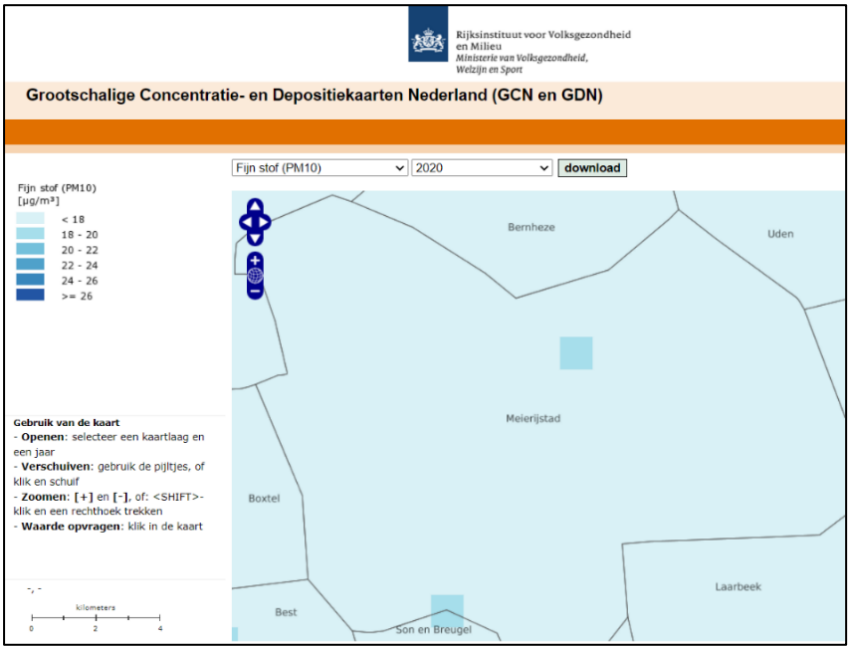
Met behulp van de NIBM-tool is de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling in kaart gebracht. Hiervoor zijn de getallen met betrekking tot de verkeersbewegingen van 1 vrijstaande woning in het buitengebied gehanteerd. Daarnaast is worst-case gerekend met 5 extra verkeersbewegingen als gevolg van de statische binnenopslag. De verkeersbewegingen ten behoeve van de bestaande (bedrijfs)woning zijn ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. De uitkomst van de berekening van de NIBM-tool is in figuur 4.10 weergegeven. Uit figuur 4.10 volgt dat voorliggend initiatief een bijdrage van niet in betekende mate heeft op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

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

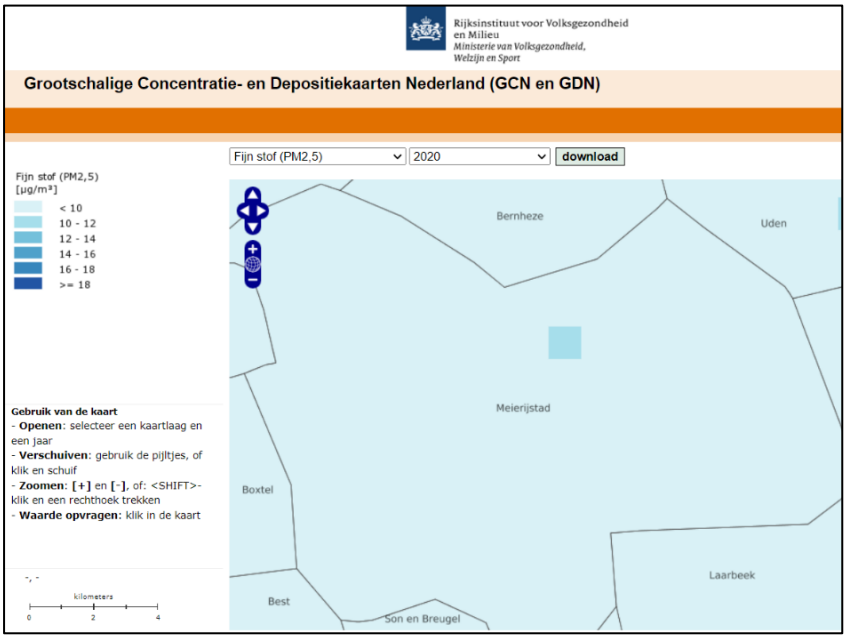
	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	13
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,01**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.10: Uitkomst berekening NIBM-tool 2020 (bron: www.infomill.nl)

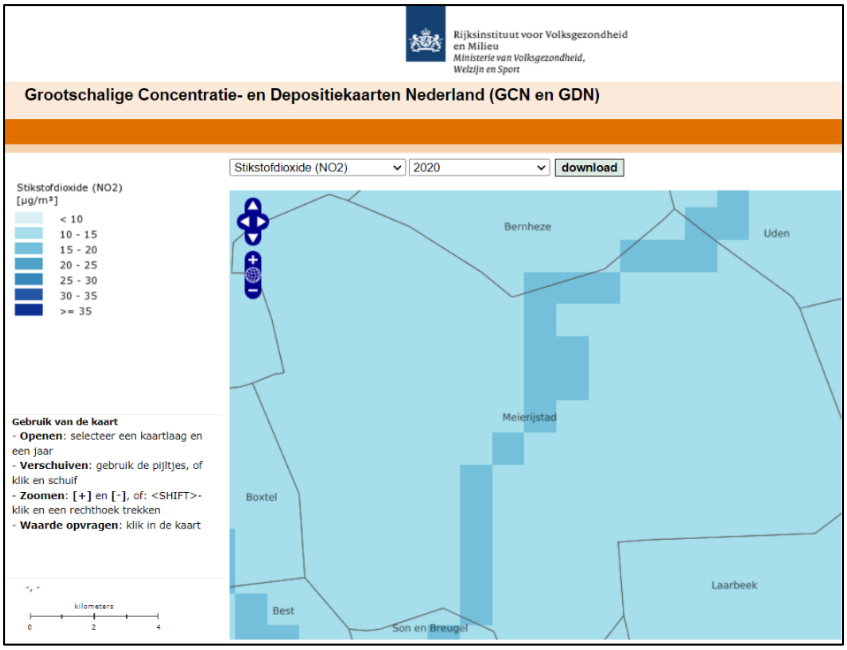
Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. In de nieuwe situatie is sprake van één bestaand (huidige agrarische bedrijfswoning) en één nieuw gevoelig object. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) ter plaatse van het plangebied 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 figuur 4.11, 4.12 en 4.13.



Figuur 4.11: GCN-kaart RIVM fijnstof PM10 (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.12: GCN-kaart RIVM fijnstof PM2,5 (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.13: GCN-kaart RIVM stikfstofdioxide NO2 (bron: geodata.rivm.nl)

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 15 en 20 µg/m^3 (PM10) en onder de 10 µg/m^3 (PM2,5). De norm bedraagt 40 µg/m^3 en op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 31,2 µg/m^3. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 10 en 15 µg/m^3. De norm bedraagt 40 µg/m^3. De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Conclusie
Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.12 Externe veiligheid

Wettelijk kader
Externe veiligheid 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. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

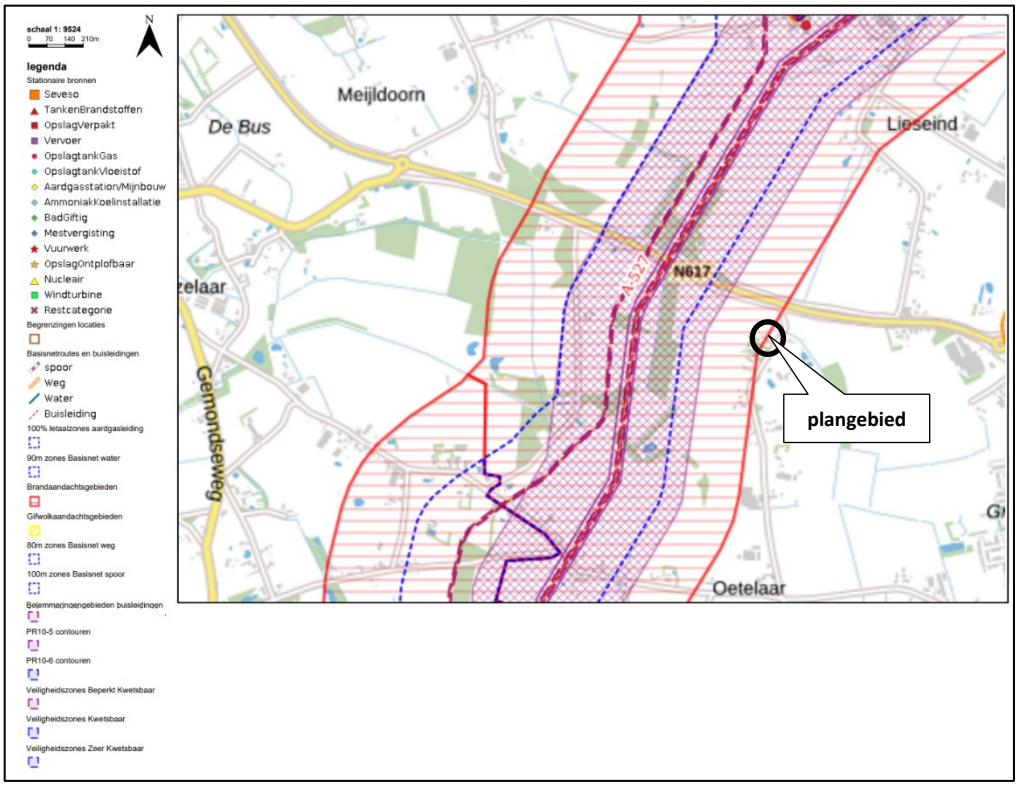
Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening ' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Beschouwing risicobronnen
Met behulp van de Signaleringskaart-EV is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. De planlocatie ligt nabij de Boschweg te Schijndel. Deze weg is echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10^{-6} contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Volgens de Signaleringskaart-EV ligt het plangebied daarnaast binnen de 1% letaliteitsgrens van hogedruk- aardgasbuisleiding A-526. Omdat het plangebied niet binnen de 100% letaliteitsgrens van de hogedruk- aardgasbuisleiding A-526 ligt, kan er conform art. 12 Bevb worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In figuur 4.14 is een uitsnede van de Signaleringskaart-EV opgenomen.



Figuur 4.14: Uitsnede Signaleringskaart-EV (bron: nl.ev-signaleringskaart.nl)

Verantwoording groepsrisico
Het relevante scenario i.r.t het plangebied is een fakkelbrand.

Bestrijdbaarheid
De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

1. Is het rampscenario te bestrijden?

Bij HD-aardgasleidingen wordt het maatgevend scenario gevormd door een beschadiging van de transportleiding. Hierdoor komt gas vrij. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. De kans op een fakkelbrand is erg klein, bij graafwerkzaamheden neemt het risico op een fakkelbrand sterk toe.

De afstand tussen de gasleiding en het plangebied bedraagt ca. 470 meter. Omdat het pand binnen de 1% letaliteit grens ligt is een beperkte kans op het ontstaan van letaal of ernstig letsel aanwezig. Het pand kan als gevolg van de hoge hittestraling ontbranden waardoor de woningen ontvlucht moeten worden

De kans op een fakkelbrand is bijzonder klein als gevolg van veiligheidsmaatregelen.

Voor het scenario fakkelbrand bij de buisleiding is de bestrijdbaarheid slecht. Bij een incident met een buisleiding kan de fakkelbrand alleen worden bestreden door de toevoer dicht te draaien. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de leidingbeheerder en dit kost veel tijd. De brandweer kan tot de leiding is afgesloten niet handelend optreden.

2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

Rond het plangebied zijn voldoende aan- en afvoerroutes beschikbaar voor de inzet van hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario.

1. Mogelijkheden zelfredzaamheid

Via de Olieëindsestraat of de Boschweg kan vlot afstand van de fakkelbrand worden genomen. Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen in het plangebied voldoende is.

2. Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te faciliteren

Behalve de vraag of zelfredzaamheid mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredzaamheid optimaal kan plaatsvinden.

Alarmering

In geval van een calamiteit kan NL-alert worden ingezet. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Hiermee kunnen mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht worden geïnformeerd. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen (vluchten of schuilen).

Vluchten

Bij een fakkelbrand is het vluchten van de bron af het beste handelingsperspectief.

Advies Veiligheidsregio

De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

- Informeer de initiatiefnemer actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Hierdoor is men zich bewuster van het aanwezige risico en zal men eerder op de juiste manier op een dreiging reageren.

Conclusie
Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit externe veiligheid voor onderhavig initiatief.

4.13 Infrastructuur en parkeren

In de huidige situatie is op het agrarisch bedrijfsperceel één bedrijfswoning aanwezig. Middels de voorgenomen splitsing van de boerderij wordt één woning toegevoegd. In de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeers-generatie' is het aantal verkeersbewegingen voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied vastgesteld op 8,2 bewegingen per etmaal per woning. Daarnaast wordt bij de woning aan Olieëindsestraat 3a statische binnenopslag van goederen mogelijk gemaakt. Het betreft hier goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. In een worst-case scenario wordt uitgegaan van 5 extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van deze statische binnenopslag. Tegenover de toevoeging van de woning en de statische opslag staat de definitieve beëindiging van de agrarische bedrijfslocatie. Als gevolg van deze beëindiging komen de verkeersbewegingen met zwaar verkeer voor onder meer het laden en lossen van voer en vee op de bedrijfslocatie definitief te vervallen.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de situatie verkeerskundig nauwelijks wijzigt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De beschikbare capaciteit van de omliggende infrastructuur is met de huidige intensiteiten ruim voldoende om de toekomstige minimale toename van het aantal bewegingen van licht verkeer vlot en veilig te verwerken.

Op eigen terrein is en blijft voldoende ruimte voor parkeren. In haar nota ´Parkeernormen Meierijstad 2018´ heeft de gemeente Meierijstad de parkeernormen vastgelegd voor verscheidene functies waaronder wonen. Voor het buitengebied van Schijndel geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning. Voor onderhavig initiatief is hiermee sprake van een verplicht aantal van 6 parkeerplaatsen. Deze 6 parkeerplaatsen zijn in de huidige situatie reeds aanwezig. Op eigen terrein is dan ook ruim voldoende plek voor parkeren.

Conclusie
Het aspect infrastructuur en parkeren vormt hiermee geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.14 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening 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. Uit diezelfde rechtspraak volgt dat dit een locatie specifiek onderzoek moeten zijn.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen gronden gelegen die in gebruik zijn als fruitboomgaard.

Conclusie
Het aspect spuitzones vormt hiermee dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.15 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen 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 de planlocatie op ruime afstand van de hoogspanningslijnen is gelegen, buiten de indicatieve zone.

Conclusie
Het aspect hoogspanningslijnen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5. Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch – planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de systematiek en de inhoud van de bestemmingen van het bestemmingsplan.

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Olieëindsestraat 3' is conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgesteld. Naast de wettelijke eisen uit de Wro is in dit bestemmingsplan, om de consistentie met de vigerende bestemmingsplannen te waarborgen, voor de opzet en inhoud van de regels aangesloten bij het bestemmingsplan Boskant van de gemeente Meierijstad. Tevens voldoet het plan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

1. Inleidende regels

Begrippen:
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

2. Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:
De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:
In de bouwregels worden voor alle belangrijkste bouwwerken (hoofd-gebouwen), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd.

Nadere eisen:
Een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen. Deze regeling heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Conform de jurisprudentie dienen de regels al een primaire eis te bevatten.

Afwijken van de bouwregels:
In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels:
In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik/welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Afwijken van de gebruiksregels:
In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
In een aantal enkelbestemmingen en het merendeel van de dubbel-bestemmingen is een (aanleg)vergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van een leiding, binnen de beschermingszone van de natte natuurparel en ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden

vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

Wijzigingsbevoegdheid:
In deze bepaling is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid die bij de bestemming zelf is opgenomen, is uitsluitend van toepassing op die bestemming.

3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels:
In dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent bebouwingsgrenzen en geluidzones.

Algemene gebruiksregels:
In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels:
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels:
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de mogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige procedureregels:
In deze artikelen zijn algemene procedureregels opgenomen voor het stellen van nadere eisen.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:
In dit artikel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel:
Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap
De voor 'Agrarisch met Waarden – Kleinschalig landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in het kader van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, in de vorm van grondgebonden agrarische bodemexploitatie. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden, landschapswaarden en de waterhuishoudkundige waarden in het algemeen, groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.

Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven. Naast deze doeleinden zijn uiteraard bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen etc. toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zo geldt ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'gesplitste boerderij' dan 2 woningen zijn toegestaan en geldt ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – statische opslag' dat het bestaande bijgebouw met een oppervlakte van 330 m^2 gebruikt mag worden voor de opslag van statische goederen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels.

Waarde – Archeologie 2
De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' mogen enkel bouwactiviteiten plaatsvinden van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld, wanneer een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Hierop zijn enkel uitzonderingen van kracht.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

Waarde – Archeologie 3
De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' mogen enkel bouwactiviteiten plaatsvinden van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld, wanneer een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Hierop zijn enkel uitzonderingen van kracht.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

Waarde – Archeologie 6
De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 6' mogen enkel bouwactiviteiten plaatsvinden van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld, wanneer een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Hierop zijn enkel uitzonderingen van kracht.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen
De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor

werken en werkzaamheden) omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle ensembles
De voor ‘Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waarden van ensembles.

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen
De voor ‘Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waarden van gebouwen.

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor slopen) gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' geheel of gedeeltelijk te slopen.

6. Haalbaarheid en procedure

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische haalbaarheid

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.

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend pan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval worden door initiatiefnemers en de gemeente Meierijstad nadere afspraken over het kostenverhaal gemaakt in een te sluiten anterieure overeenkomst, waarmee het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Zoals nader uitgewerkt in paragraaf 2.4 van voorliggende toelichting heeft voorafgaand aan het opstellen van onderhavig plan een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de eigenaren van de aangrenzende percelen. De verslagen van de omgevingsdialoog zijn als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Olieëindsestraat 3' is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Tevens is vooroverleg bij de provincie aangevraagd middels het e-formulier.

6.3 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan, na behandeling in het college van burgemeester en wethouders, gepubliceerd wordt en zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen twaalf weken na afloop van de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage

heeft gelegen stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.