

Motivering wijziging omgevingsplan

Locht, Olland

Motivering wijziging omgevingsplan Locht, Olland

Plannaam:	Locht, Olland	Datum:	20-01-2026
Identificatienummer:	-	Versie:	Definitief
Projectnummer:	2023-0838	Auteur	CvZ

Chelsea van Zwieten

Planoloog

c.vanzwieten@lycens.nl

M 06 264 662 39

Merijn van Hoek

Afdelingshoofd Ruimtelijke ordening

m.vanhoek@lycens.nl

M 06 839 230 05

De vermelde medewerkers in deze rapportage gaan akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacywetgeving.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Beschrijving van het plangebied 5
1.3 Te doorlopen vergunningprocedure 8
1.4 Leeswijzer 8

2 Beschrijving van het project en zijn omgeving 9

2.1 Huidige situatie 9
2.1.1 Feitelijke situatie 9
2.1.2 Relevante regels omgevingsplan 10
2.1.2.1 ''Buitengebied Sint-Oedenrode" 10
2.1.2.2 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' 11
2.1.2.3 "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" 12
2.1.2.4 "Paraplubestemmingsplan Parkeren'' 12
2.1.2.5 "Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit" 12
2.1.2.6 "Paraplubestemmingsplan archeologie" 13
2.2 Toekomstige situatie 13
2.2.1 Ontwikkeling 13
2.3 Milieueffectrapportage 19

3 Participatie 21

3.1 Vooroverleg, participatie en aanvraag 21

4 Beleidskader en toetsing daaraan 23

4.1 Rijk 23
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 23
4.2 Provincie Noord-Brabant 24
4.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' 24
4.2.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant 24
4.3 Gemeente Meierijstad 36
4.3.1 Toekomstvisie Meierijstad 36
4.3.2 Woonzorgvisie 2024 37
4.3.3 Bouwsteen Sint-Oedenrode, Nijnsel, Olland en Boskant 38
4.3.4 Welstandsnota Meierijstad 38
4.4 Waterschap De Dommel 39
4.4.1 Waterschapsverordening De Dommel 39

5 Beoordelingsregels waaronder instructieregels 40

5.1 Waarborgen van de veiligheid 40
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 41
5.3 Bodemkwaliteit 43
5.4 Beschermen van de waterbelangen 45
5.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen 49
5.6 Geur 51
5.7 Kwaliteit van de buitenlucht 53
5.8 Activiteiten en milieuzonering 57
5.9 Spuitzones 59
5.10 Trillingen 60
5.11 Ecologie: soortenbescherming en gebiedsbescherming 61
5.12 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed 63
5.13 Mobiliteit en parkeren 65
5.14 Hoogspanningslijnen 69
5.15 Beschermen van de gezondheid en van het milieu 69

6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal 71

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 72

8 Bijlagen 73

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

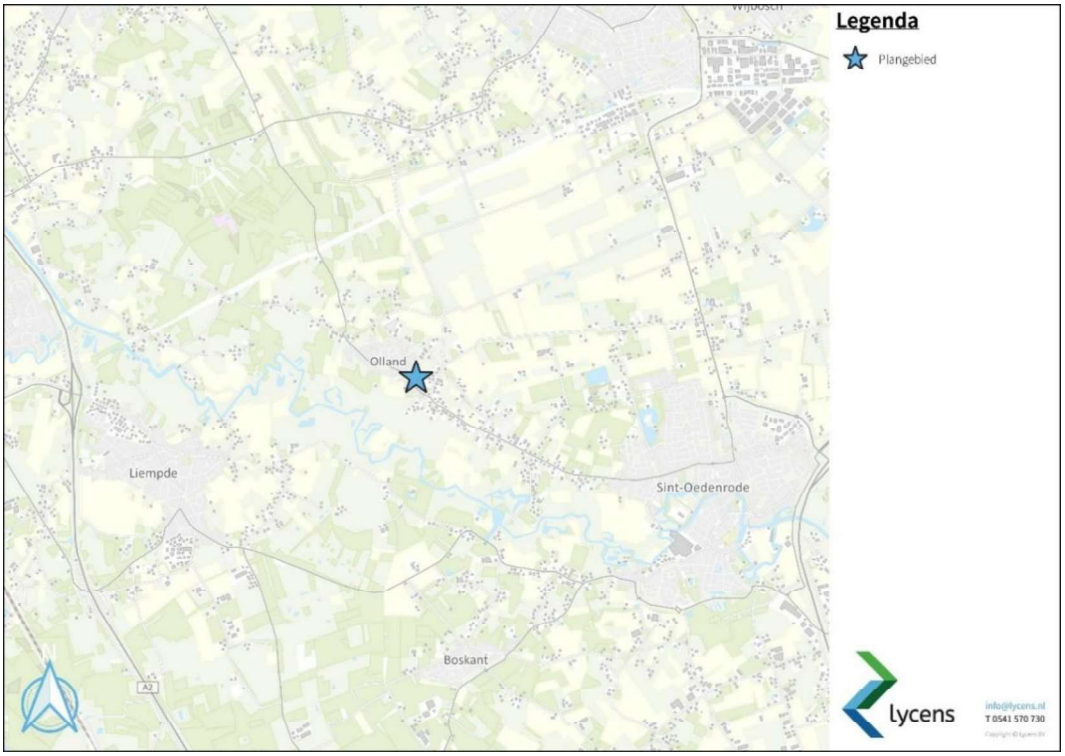
Gemeente Meierijstad is voornemens de locatie de Locht te ontwikkelen voor woningbouw. De locatie bevindt zich ten zuidoosten van de kern Olland.

Het is in de huidige situatie planologisch niet mogelijk om de nieuwbouw te realiseren. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking of wijziging van het vigerende planologische regime noodzakelijk. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Middels een wijziging van het omgevingsplan worden de regels van het omgevingsplan gewijzigd om de beoogde ontwikkeling toe te laten. Voorliggende motivering toont aan dat met het toelaten van de activiteit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Sint-Oedenrode, sectie I, nummers 6700, 6699, 7104 en 7105 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied is circa 1 ha. In de huidige situatie is het plangebied volledig onbebouwd. De locatie ligt ten zuidoosten van de kern Olland, en sluit aan op de (beoogde) woningbouwontwikkeling Roest. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Ten zuidwesten bevinden zich de woningen aan de Pastoor Smitsstraat.

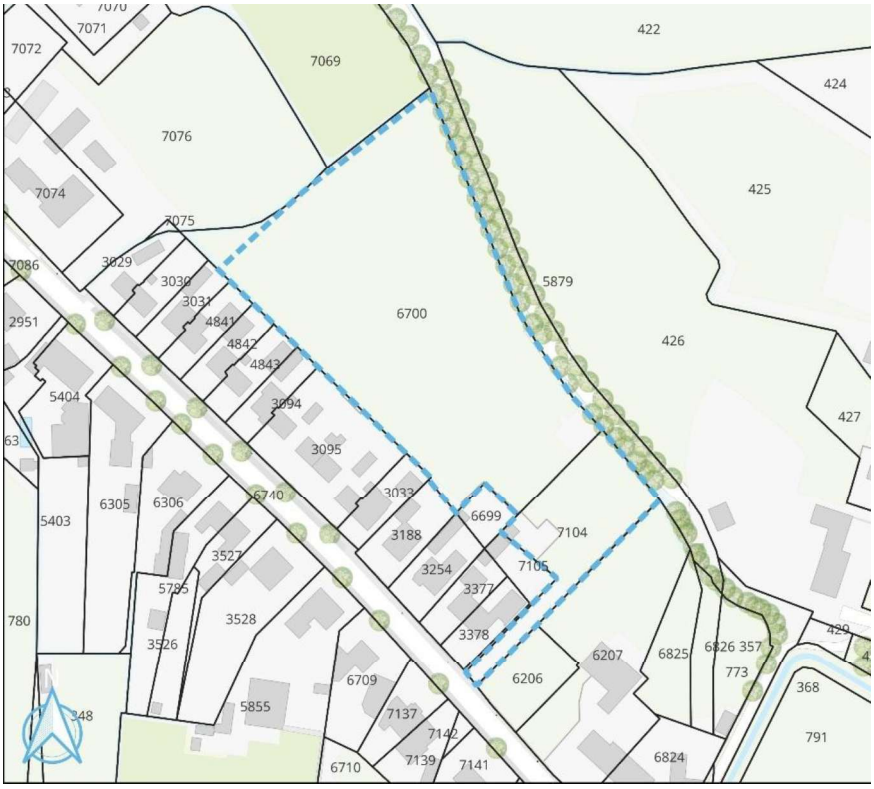
In figuur 1 wordt de ligging van het plangebied t.o.v. de omgeving weergegeven. Figuur 2 toont het plangebied. Figuur 3 toont de te ontwikkelen percelen. Het plangebied omvat een grotere contour dan enkel de te ontwikkelen percelen zodat een zone opgenomen kan worden in het omgevingsplan waar niet meer machinaal met gewasbeschermingsmiddelen gespoten mag worden. Hiermee wordt geborgd dat op dit deel van het perceel niet meer machinaal gespoten mag worden met gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect wordt nader behandeld in paragraaf 5.9. In figuur 4 is de beoogde inrichting van het plangebied weergegeven. In bijlage 1 is het gehele ontwerp te zien.



Figuur 1: Geografische ligging ten opzichte van de omgeving



Figuur 2: Begrenzing plangebied



Figuur 3: Te ontwikkelen percelen



Figuur 4: Beoogd eindbeeld

1.3 Te doorlopen vergunningprocedure

Het initiatief wordt mogelijk gemaakt door het doorlopen van een gecoördineerde vergunningaanvraag. Het initiatief wordt verwerkt in het omgevingsplan middels een wijziging van het bestaande omgevingsplan. Omdat welstand reeds positief is beoordeeld kan ook de ruimtelijke bouwactiviteit worden aangevraagd. Samenvattend: het omgevingsplan wordt gewijzigd en een omgevingsvergunning voor de ruimtelijke (en technische) bouwactiviteit worden gecoördineerd.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe vooroverleg en participatie hebben plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan het ontwerp van het project op de locatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het project getoetst aan relevant beleidskader. In hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de relevante beoordelingsregels. Hoofdstuk 6 bevat de financiële aspecten van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal).

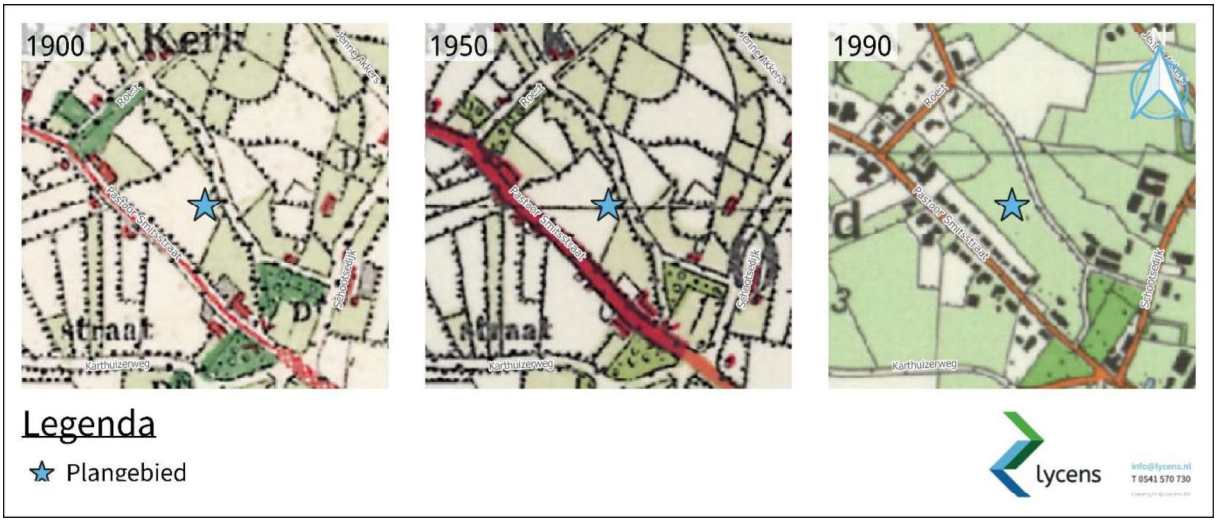
2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijke situatie

Bij het huidige Olland stond een aantal verspreid staande boerderijen in het gebied genaamd ‘Bodem van Elde’. Later is het dorp Olland ontstaan vanuit de wens om een zelfstandige parochie op te richten. Een zijbeek van de Dommel, de Ollandse Waterloop, loopt langs het dorp. De bebouwing van het dorp is als bebouwingslint ontstaan langs de doorgaande weg van Sint-Oedenrode naar Sint-Michielsgestel. In de loop van de tijd heeft de bebouwing zich langs dit lint (Ollandseweg en Pastoor Smitsstraat) verdicht. Dit lint ligt evenwijdig aan het Dommeldal, op de overgang van de hoger gelegen gronden en het beekdal.

Het plangebied ligt tussen het onverharde pad de Locht en de Pastoor Smitsstraat in het zuiden van de kern Olland. De Pastoor Smitsstraat loopt naar Locht en vormt voor een groot deel de grens van de kern Olland met het buitengebied. Aan de oost- en noordzijde grenst het plangebied aan agrarische percelen. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan woningen. De woningbouwlocatie is omzoomd door een sloot(je). Er is geen verharding of bebouwing aanwezig in het plangebied. Ten noordwesten is de nieuwbouw van Roest gepland. Figuur 5 toont de historische kaarten en figuur 6 de bestaande situatie.



Figuur 5: Omgeving van het plangebied door de jaren heen (bron: Topotijdreis)



Figuur 6: Huidige situatie (bron: NieuwBlauw)

2.1.2 Relevante regels omgevingsplan

Op de locatie geldt het 'Omgevingsplan gemeente Meierijstad (d.d. 29-10-2024). Onderdeel daarvan, opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' (vastgesteld 26 januari 2016). Het planinitiatief op de betreffende gronden past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het omgevingsplan, waardoor er is sprake van strijdigheid. Het project kan dus alleen worden gerealiseerd als medewerking wordt verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan, en daarmee het (tijdelijk deel) omgevingsplan. Om het planologisch regime te wijzigen dient het omgevingsplan gewijzigd te worden die de grondslag gaat bieden voor de vereiste omgevingsvergunning.

In voorliggende motivering wordt aangetoond dat er met de plannen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal); daarmee wordt voldaan aan de wettelijke eisen zoals gesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het plangebied ligt in de volgende bestemmingsplannen:

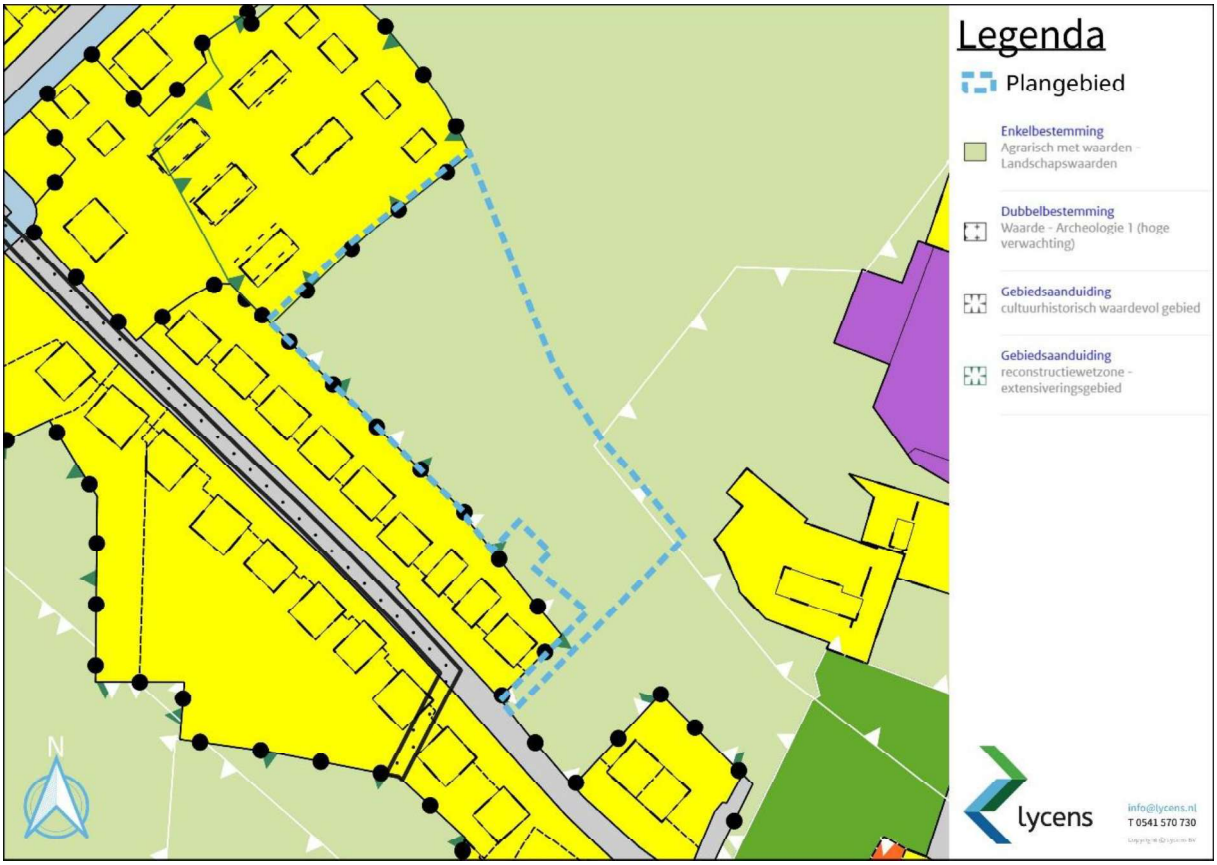
- "Buitengebied Sint-Oedenrode" (vastgesteld op 15 maart 2012);
- "Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1" (vastgesteld op 29 januari 2015);
- ''Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'' (vastgesteld 29 september 2016);
- "Paraplubestemmingsplan parkeren" (deels onherroepelijk in werking 31 januari 2019);
- "Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit" (vastgesteld 27 januari 2021);
- "Paraplubestemmingsplan archeologie" (ontwerp op 15 november 2022).

2.1.2.1 ''Buitengebied Sint-Oedenrode"

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden', de

dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1 (hoge verwachting)’ en de gebiedsaanduidingen ‘Cultuurhistorisch waardevol gebied’ en ‘Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied’.

In de beoogde situatie is een woonactiviteit ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’ voorzien. Het beoogde gebruik van deze gronden ten behoeve van woondoeleinden is niet toegestaan.



Figuur 7: Planologisch regime ''Buitengebied Sint-Oedenrode''

Conclusie strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is op de volgende onderdelen strijdig met het bestemmingsplan ’Buitengebied Sint-Oedenrode’:

1. Het gebruik van gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ ten behoeve van woondoeleinden;
2. Het realiseren van 21 woningen ter plaatse van de gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’;
3. Het overschrijden van de drempelwaarde voor archeologische onderzoek volgens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1 (hoge verwachting)’.

Dit betreffen daarmee de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

2.1.2.2 ‘Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1’

Middels het betreffende bestemmingsplan heeft de gemeente de mogelijkheden voor het wonen binnen de daarvoor geldende bestemmingen gereguleerd om overbewoning tegen te gaan. Met het paraplubestemmingsplan is een regeling opgenomen in de onderliggende bestemmingsplannen

waaraan getoetst kan worden. In het bestemmingsplan zijn onder andere de begrippen bijzondere woonvormen, wonen, woning en huishouden opgenomen.

Het beoogde gebruik van de appartementen door één- en tweepersoonshuishoudens is in overeenstemming met de opgenomen begrippen met betrekking tot het wonen.

Conclusie strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het bestemmingsplan “Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1”.

2.1.2.3 “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2”

Het plangebied ligt in de gebiedsaanduiding ‘’overige zone – beperking veehouderij’’. Deze gebiedsaanduiding voorziet in het verbieden van uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een veehouderij. In de huidige situatie is geen veehouderij aanwezig en de beoogde plannen bestaan uit de realisatie van woningbouw. Derhalve is dit bestemmingsplan niet relevant.

Conclusie strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2”.

2.1.2.4 “Paraplubestemmingsplan Parkeren”

Middels dit bestemmingsplan zijn meerdere vigerende onderliggende bestemmingsplannen herzien op het onderdeel parkeren. Het 'paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad die daar nog niet in voorzien, de juridische link te leggen met “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. In bestemmingsplannen dient daartoe een bepaling te worden voorgeschreven waarmee wordt geregeld dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is bepaald dat bij het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of het veranderen van de functie van een bouwperceel voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig gerealiseerd dient te worden.

Onderhavig initiatief voorziet in voldoende parkeergelegenheid, dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.12.

Conclusie strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan parkeren”.

2.1.2.5 “Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit”

Op 1 januari 2017 zijn de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gefuseerd tot de gemeente Meierijstad. Naar aanleiding van de fusie is er veel nieuw beleid ontwikkeld en zijn de verordeningen geharmoniseerd. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft men om technische redenen besloten enkele (harmonisatie)herzieningen uit te voeren voor verschillende thema’s, omdat dit na inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer mogelijk is. Daarbij is gekeken welke activiteiten relatief vaak voorkomen en waarvan de regels nog verschillen of ontbreken.

Conclusie strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het bestemmingsplan “Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit”.

2.1.2.6 “Paraplubestemmingsplan archeologie”

De gemeente Meierijstad is per 1 januari 2017 ontstaan uit een fusie van drie gemeenten, te weten Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel. Deze gemeenten beschikten alle drie over een eigen archeologische verwachtingskaart. Deze kaarten konden echter niet één op één aan elkaar ‘geplakt’ worden, gezien de verschillende wijze waarop de kaarten tot stand zijn gekomen. Om tot een eenduidige inventarisatie- en beleidskaart te komen voor de nieuw ontstane gemeente Meierijstad, is ervoor gekozen om een nieuwe kaart te maken, waarbij deels geput kon worden uit de bestaande data. Sinds de vervaardiging van de oude kaarten zijn echter verscheidene nieuwe archeologische onderzoeken uitgevoerd, wat heeft geresulteerd in een aantal nieuwe waarnemingen. Bij de actualisatie is deze nieuwe data meegenomen.

Middels het paraplubestemmingsplan heeft de gemeente de archeologische dubbelbestemmingen van onderliggende bestemmingsplannen herzien.

Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van het bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m2 en een diepte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Vanwege de archeologische verwachting ter plaatse van het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen van het onderzoek worden toegelicht in paragraaf 5.11.

Conclusie strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan archeologie”.

2.2 Toekomstige situatie

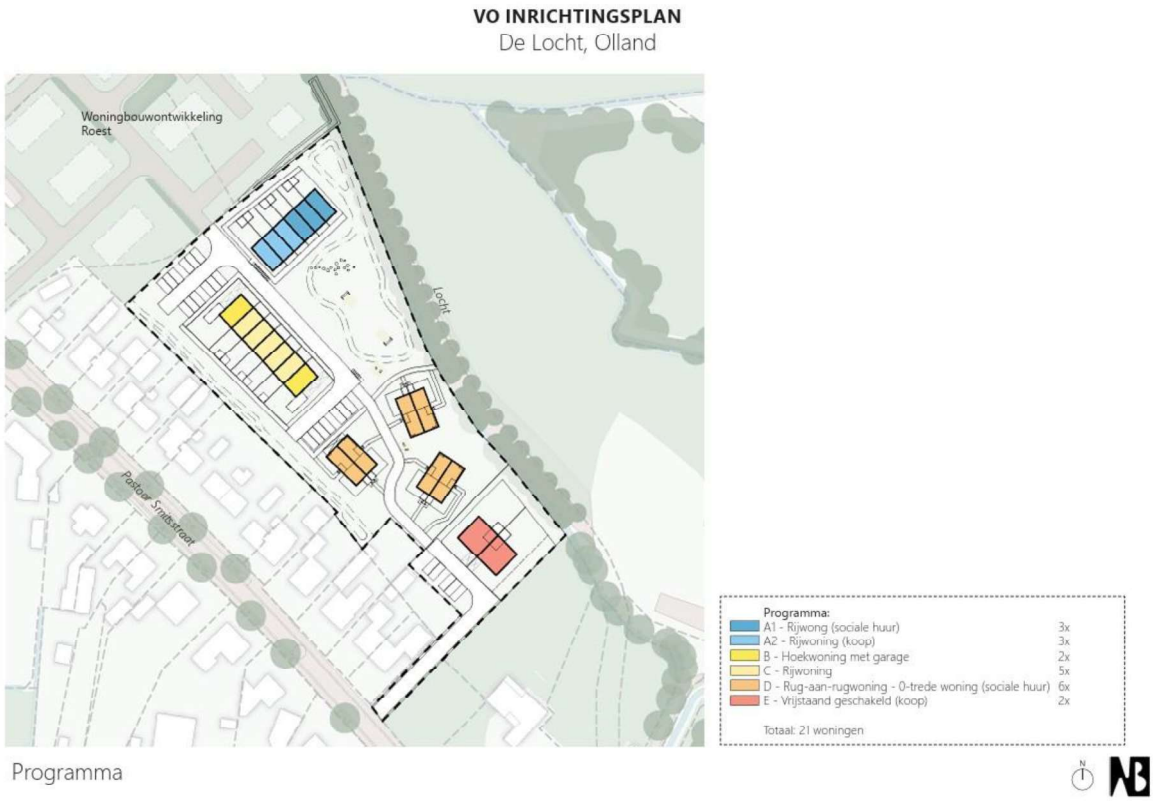
2.2.1 Ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van 21 woningen aan de Locht ten zuidoosten van de kern Olland. Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van woningtypen:

- Rijwoning (sociale huur) 3x
- Rijwoning (betaalbare koop) 3x
- Hoekwoning met garage 2x
- Rijwoning 5x
- Rug-aan-rugwoning - 0-trede woning (sociale huur) 6x
- Vrijstaand geschakeld (koop) 2x

Een substantieel deel van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen: 9 stuks. De Woonzorgvisie schrijft 30% voor; op de Locht wordt hier ruimschoots aan voldaan. De sociale huurwoningen worden door woningcorporatie Woonmeij gerealiseerd en geëxploiteerd.

Woningbouwontwikkeling duurt lang, terwijl de maatschappelijke behoefte erg groot is. Door met een modulaire bouwwijze te werken, wordt getracht de bouwperiode zo kort mogelijk te houden. De woningen worden zoveel mogelijk in de fabriek voorbereid, waardoor bouw op locaties korter duurt. Ook is de overlast op de bouwlocatie hierdoor doorgaans minder.



Figuur 8: Woningbouwprogramma

De woningen worden één laag met kap, en krijgen een dorpse uitstraling. In de directe omgeving bevinden zich ook veel soorten gebouwen: twee-onder-een-kapper, vrijstaande woningen, boerderijen en agrarische bijgebouwen. Deze gebouwen stijgen niet boven de anderhalve verdieping uit. De nieuwe bebouwing sluit met één laag en kap goed aan op de omgeving en het beeld van het dorp.

Alle woningen kijken uit op een groene omgeving. De woningen staan midden in een parkachtige ruimte. De sociale huurwoningen in het zuiden zijn zogenaamde rug-aan-rugwoningen. Deze woningen hebben ieder een (kleine) privéplek. Deze plek grenst direct aan de parkruimte. In het ontwerp van deze woningen is veel aandacht voor de (groene) erfafscheiding om de privacy te borgen. De woningen hebben een berging om o.a. fietsen te stallen.

De meeste woningen worden voor de auto ontsloten via de Roest. De twee koopwoningen in het zuidoosten worden ontsloten via de Pastoor Smitsstraat. Tussen deze twee ontsluitingen ligt een pad

dat de 6 rug-aan-rug-woningen ontsluit, voor voetgangers en fietsers. Deze route is ook geschikt voor calamiteitenverkeer (maar dus niet voor doorgaand autoverkeer).

Parkeren gebeurt overwegend in clusters. Alleen de hoek-koopwoningen en de dure koopwoningen hebben parkeerplaatsen op eigen terrein.

Ten behoeve van de waterhuishouding wordt een wadi tussen de sociale huur rijwoningen en het meest rechterblokje rug-aan-rugwoningen aangelegd. Het hemelwater afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak wordt geborgen in deze wadi. Daarnaast wordt de bestaande zaksloot achter de woningen aan de Pastoor Smitsstraat uitgebreid. Bij een potentiële overstort watert de wadi af op de A-watergang ten noordoosten van de locatie. De wadi en sloot voorzien in de noodzakelijke waterbergingseis. Het aspect water wordt verder uiteengezet in paragraaf 5.4.

Wandelaars kunnen ook naar en over het onverharde pad de Locht lopen.

Onderstaande figuur toont het wenselijk eindbeeld van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 9: Beoogd inrichtingsplan

Circulariteit

De woningen worden tevens met aandacht voor circulariteit gebouwd. De woningen worden modulair gebouwd, waardoor ze – mocht dat ooit gewenst zijn – relatief eenvoudig uit elkaar te halen en zelfs elders te herplaatsen zijn.

Beeldkwaliteitsplan Hieronder worden beeldkwaliteitskaders van de drie woningtypes in tabelvorm weergegeven. In de bijbehorende figuren worden referentiebeelden getoond.

Rug-aan-rug-woningen	
Oriëntatie	• Bebouwing oriënteert zich richting de aangrenzende robuuste groenbuffer, tweezijdige oriëntatie • Er zijn geen blinde gevels
Typologie	• Rug-aan-rug-woningen
Bouwmassa	• 1 laag met kap
Kapvorm	• Zadeldak
Kaprichting	• Langsrichting
Accent	• Berging is onderdeel van het ontwerp • Terras met pergola is onderdeel van het ontwerp • Accenten in de vorm van dakkapel mogelijk
Gevelopbouw	• Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit
Gevelgeleding	• Voornamelijk verticale geleding
Plasticiteit	• In de gevel aanwezig
Materiaalkeuze	• Gevel: Hout, glas, overige natuurlijke materialen, baksteen • Dak: keramische pannen in matte uitvoering, kunststof, zink, natuurlijke materialen
Materiaalkleur	• Natuurlijke houttinten, aardetinten, baksteen in ten minste 2 gemêleerde aardetinten • Dak: natuurlijke houttinten, aardetinten, dakpannen in matte antraciet of grijstinten
Detaillering	• Hoogwaardige afwerking en in lijn met referentiebeelden • Schilderwerk in wit, antraciet of aardetinten



Figuur 10: Referentiebeelden rug-aan-rug-woningen

Rijwoningen		
Situering	Oriëntatie	• Bebouwing oriënteert zich richting de straatzijde of openbaar groen grenzend aan de voorgevel • Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie • Geen blinde zijgevel
Hoofdvorm	Typologie	• Rijwoningen
	Bouwmassa	• Maximaal 1,5 laag met kap
	Kapvorm	• Zadeldak, mansardekap
	Kaprichting	• Langsrichting
	Accent	• Pergola is onderdeel van het ontwerp • Accenten in de vorm van dakkapel mogelijk
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit
	Gevelgeleding	• Geen onderscheidende verticale of horizontale geleding • Bij meer dan 6 woningen in een rij is er geleding in de gevelwand aanwezig
	Plasticiteit	• In de gevel aanwezig
Materiaal	Materiaalkeuze	• Gevel: Overwegend hout. Glas, baksteen en overige (natuurlijke) materialen zijn ondergeschikt. Accentvlakken in andere materialen mogelijk

Rijwoningen		
		• Dak: keramische pannen in matte uitvoering, natuurlijke materialen
	Materiaalkleur	• Natuurlijke houttinten, aardetinten, baksteen in ten minste 2 gemêleerde aardetinten • Accentkleur mogelijk mits passend in het totaalbeeld • Dak: natuurlijke houttinten, aardetinten, dakpannen in matte antraciet of grijstinten
Detaillering	Detaillering	• Hoogwaardige afwerking en in lijn met referentiebeelden • Schilderwerk in wit, antraciet of aardetinten • Aandacht voor detaillering bij entree woning



Figuur 11a: Referentiebeelden rijwoningen

Schuurwoningen (twee-onder-een-kap)		
Situering	Oriëntatie	• Bebouwing oriënteert zich richting de straatzijde • Parkeren in hoofdmassa
Hoofdvorm	Typologie	• Twee-onder-één-kap
	Bouwmassa	• 1 laag met kap
	Kapvorm	• Zadeldak
	Kaprichting	• Langsrichting
	Accent	• Accenten in de vorm van dakkapel, dakopbouw en overstek mogelijk
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit
	Gevelgeleding	• Verticale geleding
	Plasticiteit	• In de gevel aanwezig: overstek, diepe neggen
Materiaal	Materiaalkeuze	• Gevel: Bakstenen kader met opvulling van glas en houten gevelelementen. Accentvlakken in andere materialen mogelijk • Dak: keramische pannen in matte uitvoering

Schuurwoningen (twee-onder-een-kap)		
	Materiaalkleur	• Natuurlijke houttinten, aardetinten, baksteen in ten minste 2 gemêleerde aardetinten • Accentkleur mogelijk mits passend in het totaalbeeld • Dak: dakpannen in matte antraciet of grijstinten
Detaillering	Detaillering	• Hoogwaardige afwerking en in lijn met referentiebeelden • Schilderwerk in wit, antraciet of aardetinten



Figuur 12b: Referentiebeelden schuurwoningen (twee-onder-een-kap)

2.3 Milieueffectrapportage

De ontwikkeling heeft betrekking op de volgende activiteiten die in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn aangewezen als m.e.r.-plichtig / m.e.r.-beoordelingsplichtig:

"Stedelijk ontwikkelingsproject" als bedoeld in kolom J11 van bijlage V bij het omgevingsbesluit.

De criteria in kolom 2 van deze bijlage zijn niet aan de orde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten. Op grond van kolom 3 is sprake van een mer-beoordelingsplicht bij het aanleggen van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Er is een mededeling mer-beoordeling gedaan. Deze is bijgevoegd als bijlage 2. Daaruit blijkt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3 Participatie

3.1 Vooroverleg, participatie en aanvraag

Provincie:
Met de provincie heeft in 2023, 2024 en 2025 meerdere keren overleg plaatsgevonden over de woningbouwontwikkeling op de Locht in Olland. Aanleiding is de ligging aan de rand van het dorp, en daarmee feitelijk in het buitengebied. De eerste overleggen gingen met name over de locatiekeuze, later meer over de concrete invulling, de wijze waarop het beste de overgang naar het buitengebied / landschap gemaakt kon worden. Zo heeft de provincie ook meegekeken naar de concept- en eindversie van de Gebiedsvisie en de wijze waarop wordt vormgegeven aan de verplichte 1% waardevermeerdering van landschappelijke kwaliteit, waarin het plan naar tevredenheid van de provincie is uitgewerkt.
Waterschap:
Met het Waterschap De Dommel heeft in 2023, 2024 en 2025 meerdere keren overleg plaatsgevonden over de woningbouwontwikkeling op de Locht in Olland. In het begin met name over de locatiekeuze en gaandeweg meer over de concrete invulling. Ook heeft afstemming plaatsgevonden over de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de hydrologische berekeningen van de waterhuishouding, en heeft afstemming plaatsgevonden met de aanpalende ontwikkeling van Roest. Dit heeft geleid tot een integrale opzet van het watersysteem, tot tevredenheid van het Waterschap.
Veiligheidsregio:
In 2024 en 2025 heeft, bij de totstandkoming van het definitieve ontwerp, een aantal keer overleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio / Brandweer. Met name de ontsluiting in geval van calamiteiten stond daarbij centraal. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in het plan, waarna het plan akkoord is bevonden door de Veiligheidsregio.
Participatie omgeving:
Vanaf eind 2023 heeft de gemeente op diverse manieren en momenten contact gezocht met de omgeving. Zowel met de direct omwonenden, de Dorpsraad als de bewoners van het gehele dorp.

Zo heeft op 8 april 2024 een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij het hele dorp was uitgenodigd (en via de gemeentepagina van de lokale krant ook andere mensen hierover zijn geïnformeerd en welkom waren).

Door de gemeente is met name het proces toegelicht aan de ruim 100 aanwezigen, en door het stedenbouwkundig ontwerpbureau is het concept-plan en de totstandkoming toegelicht. Via de online-tool Maptionnaire kon eenieder in de twee weken daarna zijn of haar reacties geven op het plan. Zie bijlage 3 voor de verslaglegging daarvan. Het verslag is ook gedeeld met de mensen die daartoe hun emailadres bij de gemeente hadden achtergelaten. Een belangrijke aanpassing in het plan die daaruit voortvloeide, was een andere verdeling woningcategorieën: meer (betaalbare) koop.

Op 31 oktober 2024 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met de direct-aanwonenden. Daarbij is vooral overlegd over de inrichting van de strook tussen de achtertuinen van deze omwonenden, en het nieuwbouwplan. De presentatie die destijds is getoond is bijgevoegd als bijlage 4.

Tijdens de participatieavond over de ontwikkeling op de Locht lag de focus in het gesprek op de overgang van woningen en tuinen naar het nieuwe plan. De directe buren van de ontwikkeling waren in groten getale aanwezig. Tijdens deze avond is toegelicht dat het ontwerp nog verkeert in het stadium

van schetsontwerp. Dat betekent dat het nog steeds een plan op hoofdlijnen is. In de verdere detaillering werd toen nagedacht over bijvoorbeeld de architectuur van de woningen, maatvoering en materialisering van de openbare ruimte, en bomen- en plantensoorten.

Voor de uitwerking van het groenplan is tijdens de avond één aanmelding ontvangen. Ook is aangegeven dat het particuliere perceel Sint-Oedenrode, I, 7104 aan de schets is toegevoegd. Over de uitwerking van dit perceel was nog geen uitsluitsel.

Aan de sheets is een overzicht toegevoegd over de woningtypes die in de plannen staan. Na de eerste participatieavond in april 2024 is de categorie middenhuur eruit gehaald. Het aantal woningen dat in oktober 2024 is ingetekend was 20, bestaande uit 9x sociale huur en 11x koop.

Zoals hierboven aangegeven lag de focus in het gesprek op de overgang van de bestaande woningen en tuinen naar het nieuwe plan. Naar aanleiding van diverse opmerkingen die zin gemaakt op het plan van april 2024 zijn de nieuwe woningen wat naar achteren geplaatst, zodat er meer ruimte is voor water en groen tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen. Vanuit de bestaande woningen en tuinen zullen de nieuwe woningen nog steeds zichtbaar zijn, maar wat minder nadrukkelijk aanwezig.

Ook is gesproken over de inrichting van de strook tussen de bestaande en de nieuwe tuinen. Gesproken is over waar het wandelpad / achterpad komt, en waar bomen, struiken, een bruggetje en dergelijke. Na een aantal varianten besproken te hebben, was het algemene beeld dat hoe het nu ingetekend is, een goede basis vormt voor verdere verfijning.

Ook is stilgestaan bij de auto-ontsluiting van de nieuwe woningen. Primair zal die plaatsvinden via het plan dat ook in voorbereiding is: de Roest. Aanvullend kan de strook op het particuliere perceel Sint-Oedenrode, I, 7104 worden gebruikt voor de ontsluiting van de woningen en parkeerplaatsen aan die kant van de buurt. Tussen beide ontsluitingen wordt een smaller pad aangelegd, dat in geval van nood kan worden gebruikt. Als laatst is besproken hoe nu verder. Na oktober 2024 is het ontwerp weer verder uitgewerkt voor de planologisch-juridische procedure.

Op 12 maart 2025 is het plan nogmaals getoond op een inloopavond voor het hele dorp, waar alle nieuwbouwplannen binnen het dorp werden getoond. Ook heeft op de website van de gemeente steeds de nieuwste informatie gestaan over de ontwikkeling.

4 Beleidskader en toetsing daaraan

4.1 Rijk

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Uitgangspunten

Het initiatief voorziet in de realisatie van 21 woningen aan de rand van een dorp. De huidige agrarische bestemming werd al jaren niet meer als zodanig ingezet. De opgaven uit de NOVI worden gediend met deze ontwikkeling, met name de woningbouwopgave, en dan vooral voor kleine kernen (instandhouding leefklimaat). Er is geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de NOVI.

4.2 Provincie Noord-Brabant

4.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Algemeen

De Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft na de inwerkingtreding van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie vervangen. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij ligt de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:

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

Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basis opgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Uitgangspunten

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van totaal 21 woningen, waarvan een substantieel deel (9 stuks) in het sociale huursegment. Deze bebouwing wordt gerealiseerd conform de vereist duurzaamheidsvereisten. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan hoofdopgave 1. In het kader van de energietransitie betreft het verminderen van energieverbruik een positieve bijdrage.

In het kader van de ontwikkeling wordt aanzienlijk geïnvesteerd in het toevoegen van biodivers groen. Naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt hiermee een bijdrage aan het klimaatproof worden van Noord-Brabant plaats. Groen koelt af in tijden van (extreme) hitte en neemt bovendien water op in tijden van (extreme) regenval. Het plan voorziet tevens in de realisatie van waterberging om wateroverlast te voorkomen. De verharding wordt zoveel mogelijk in halfverharding uitgevoerd. Al met al wordt hiermee een bijdrage geleverd aan hoofdopgave 2.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de omgevingsvisie.

4.2.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Algemeen

De volledige versie van de verordening is gepubliceerd met behulp van oude technische standaarden. Dit is tijdelijk mogelijk als alternatief naast de nieuwe techniek die voor omgevingswetdocumenten geldt met ingang van inwerkingtreding van de wet per 1 januari 2024. Er moet daarom niet aan de

Omgevingsverordening (van rechtswege) welke op 1 januari 2024 in werking is getreden worden getoetst maar aan de TAM-omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie, zoals beschreven in voorgaande paragraaf, vormt het beleidskader voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Het juridische kader voor dit beleid is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De verordening vormt derhalve een belangrijk uitvoeringsinstrument voor de provincie om haar doelen te realiseren, en wordt regelmatig aangepast en aangevuld met wijzigingsbesluiten.

Locatiespecifiek



Figuur 13: Uitsnede TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Uitgangspunten

Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:
a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 5.8;
b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9;
c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10.

Toets Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Dat aanvulling is gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit bij het evenwichtig toedelen van de functie wonen aan het plangebied is uiteengezet in de toets van artikelen 5.8, 5.9 en 5.10.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;
e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Lid 2

Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Toets Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

In casu is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, dit blijkt uit:
a. Ten oosten, zuiden en westen van het perceel is bebouwing aanwezig. Het plangebied ligt temidden van bestaand ruimtebeslag;
b. Intensiveren van bestaand ruimtebeslag is overwogen. In de kern van Olland bestaat in de huidige situatie geen mogelijkheid om woningbouw te bewerkstelligen;
c. Onderhavig initiatief wordt in paragraaf 5.1 getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, hieruit volgt dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder;

d. Onderhavig initiatief voorziet in 21 woningen met bijkomende parkeervoorzieningen, ontsluiting, water en groen;
e. Splitsing van een bestaand bouwperceel is niet aan de orde.

Lid 2

Dit lid is niet relevant voor de toets, omdat hierboven is aangetoond dat het plan aan lid 1 voldoet. Dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik is tevens verder uiteengezet in de laddertoets.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:
1. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd;
2. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:
1. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
2. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
3. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toets Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Deze lagenbenadering is onderdeel van een gebiedsvisie voor het plangebied. De gebiedsvisie heeft als doel om richting te geven aan de woningbouwontwikkeling, waarbij handvatten en voorwaarden worden gegeven voor de stedenbouwkundige uitwerking. In deze rapportage is inzichtelijk gemaakt welke invloed woningbouw heeft op de lagen ‘ondergrond’, ‘netwerklaag’ en ‘occupatielaag’. Daarnaast is de onderlinge samenhang tussen de lagen uiteengezet. De gebiedsvisie is bijgevoegd als bijlage 5.

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee mogelijke woningbouw op een goede manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen worden geen grootschalige (historische) structuren verwijderd, en er zijn geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
1. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren;
2. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toets Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Uit de gebiedsvisie gemaakt door BRO die is bijgevoegd als bijlage 4 blijkt dat ruimtelijk een meerwaarde worden behaald door het versterken van de bestaande structuren, mits rekening wordt gehouden met de genoemde aandachtspunten. Voor een volledige uiteenzetting hiervan wordt verwezen naar de bijlage.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

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

Lid 2

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:
a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of

b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Lid 3

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

Lid 4

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

Toets Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Het plangebied ligt in het landelijk gebied waardoor een provinciale verplichting geldt voor de landschappelijke inpassing en de toevoeging van kwaliteit aan het landschap.

In de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode' staat hoe hiermee om te gaan. Het betreft hier een stedelijke ontwikkeling en dan moet uitgegaan worden van 1% van de uitgeefbare grond, die in landschap geïnvesteerd moet worden. Dit mag niet stedelijk groen/groen dat onderdeel uitmaakt van het plan worden geïnvesteerd. Dat betekent dat een berekening moet worden opgesteld voor de 1% en aangegeven moet worden waar de 1% aan besteed wordt. Deze berekening is bijgevoegd als bijlage 6.

De 1%-compensatieregeling en de landschapsanalyses in de Gebiedsvisie in bijlage 5 moeten in samenhang worden gelezen. De voorgestelde maatregelen die in de volgende alinea volgen zijn in lijn met de landschapsanalyse.

Onderstaande uitsnede is afkomstig uit bijlage 6 en geeft uitvoering aan bovenstaande regeling. Deze uitsnede toont een beplantingsvoorstel ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De verbetering van de landschappelijke kwaliteit omvat in dit geval het toevoegen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land. Aan de noordoostzijde van het plangebied is een robuustere groenstructuur ingepast. De wadi's zelf maken géén deel uit van deze compensatie. Aan de zuidoostzijde is ter hoogte van het woonperceel een strook opgenomen met de bestemming Groen; deze maakt deze uit van de tuin, maar is door deze bestemming duurzaam voor groen beschikbaar. Langs het weggetje aan deze zijde van het plangebied (primair bedoeld voor langzaak verkeer en de ontsluiting van deze twee koopwoningen aan deze zijde, wordt door de gemeente een groene haag ter afronding van de locatie gerealiseerd. Verder is er een variatie aan beplanting en begroeiing ingetekend, variërend van bomen, heesters, bosplantsoen, bloemenrijk grasland. Er is een klein tekort voor de 1%-compensatieregeling; in de GREX is hiermee rekening gehouden: dit bedrag (circa €3.000) wordt financieel gecompenseerd. Op deze manier wordt voldaan aan de provinciale verplichting.



Figuur 14: Voorstel landschappelijke inpassing (bron: NieuwBlauw)

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

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

a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap;
d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2

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

Toets Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het Landelijk Gebied (provinciale Omgevingsverordening) is het van belang dat deze passen in de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Om deze ontwikkelingsrichting vorm te geven dient een gebiedsvisie te worden opgesteld. BRO heeft een gebiedsvisie opgesteld, deze is bijgevoegd als bijlage 5. Hierin wordt vermeld hoe de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap.

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

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

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

Lid 2

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

Lid 3

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

a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:
    1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;
    2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en
    3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;
b. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
    1. heeft het landgoed ten minste een omvang van10 hectare;
    2. is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op de ontwikkeling van natuur die bijdraagt aan de samenhang en kwaliteit van het Natuur Netwerk Brabant;
    3. bestaat 50% van het gerealiseerde landgoed uit aangelegde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
    4. wordt bebouwing buiten het Natuur Netwerk Brabant gesitueerd en zo veel mogelijk geconcentreerd opgericht;
    5. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
    6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
    7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;
c. als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:
    1. het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex; en
    2. waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b;
d. als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.

Lid 4

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

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

Lid 5

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

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

Toets Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

a. De realisatie van de woningen worden landschappelijk ingepast waardoor de omgevingskwaliteit wordt versterkt. Ook zijn de woningen duurzaam waardoor emissie van milieuhinderlijke stoffen wordt teruggedrongen.

b. Door het woningtekort is de versterking niet op een andere manier verzekerd.

c. Door het opnemen in het omgevingsplan worden de maatregelen juridisch geborgd.

d. De meerwaardecreatie is geborgd in artikel 5.10

e. De activiteit en versterking van de omgevingskwaliteit zijn passend binnen de ontwikkelingsrichting, zoals getoetst in artikel 5.12.

f. De woningen worden gebouwd volgens de meest recente bouwnormen en duurzaamheidsprincipes. Daarmee zijn ze volhoudbaar voor de toekomst.

g. Het initiatief is passend binnen de uitgangspunten van de belangen en doelen van de provinciale omgevingsverordening. Dit is aangetoond middels de toetsing van de overige artikelen.

h. In het vooroverleg is de provincie betrokken bij het initiatief.

Lid 2

Dit lid is niet relevant, omdat er geen milieuhinderlijke activiteit wordt gesaneerd.

Lid 3

a. De woningen worden op passende locaties gepositioneerd, zie lid 4. In de gebiedsvisie is aangetoond dat er een tegenprestatie wordt geleverd om de landschappelijke waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. De mogelijkheden voor ruimte voor ruimte zijn onderzocht, maar zijn als niet mogelijk bevonden omdat 21 woningen een te substantieel aantal woningen is om het initiatief als ruimte voor ruimte te ontwikkelen;

b. Dit lid is niet relevant, omdat de ontwikkeling geen landgoed betreft;

c. Dit lid is niet relevant, omdat de ontwikkeling geen bestaand landgoed betreft.

d. Dit lid is niet relevant, omdat de ontwikkeling niet als doel heeft cultuurhistorische waarden te behouden

Lid 4

De locatie is passend voor woningbouw, omdat het plangebied tussen bebouwingsconcentraties in de kern Olland is gelegen. Het plangebied is gelegen in een weiland dat grenst aan woningbouw aan de west-, oost- en zuidzijde. Hiermee zorgt woningbouw in dit plangebied voor een logische afronding van de bebouwingsconcentratie.

Lid 5

Dit lid hoeft niet getoetst te worden.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;

c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;

d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;

e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en

f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied

Toets Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1

a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is.
   De beoogde woningbouw is een duurzame stedelijke ontwikkeling. De woningen zijn beoogd in het landelijk gebied, omdat in het stedelijk gebied van Olland geen ruimte beschikbaar is. De beoogde locatie sluit aan op het stedelijk gebied, en de in voorbereiding zijnde locatie Roest (bestemmingsplan onherroepelijk in 2025), wat de locatie een logische en geschikte uitbreidingslocatie voor de kern Olland maakt. Ook wordt de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden, zoals aangetoond in de gebiedsvisie die is bijgevoegd als bijlage 5.
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
   De beoogde woningbouw speelt in op de gemeentelijke woningbehoefte, in deze behoefte kan niet worden voorzien binnen bestaand leegstaand en/of cultuurhistorisch vastgoed.
c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
   Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het Landelijk Gebied (provinciale Omgevingsverordening) is het van belang dat deze passen in de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Om deze

ontwikkelingsrichting vorm te geven dient een gebiedsvisie te worden opgesteld. BRO (inmiddels Movares) heeft een gebiedsvisie opgesteld, deze is bijgevoegd als bijlage 5. Hierin wordt vermeld hoe de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap. De gebiedsvisie toont aan dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting zoals genoemd in Artikel 5.12.

d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
Op basis van het beleid bestaat er in het verzorgingsgebied (gemeente Meierijstad) concrete kwalitatieve- en kwantitatieve behoefte aan de geprojecteerde woningen. In het initiatief is sprake van een gevarieerd woningbouwprogramma, variërend van sociale huur, goedkope koop, middeldure koop, dure koop en vrije sector. In de gemeente Meierijstad moeten meer sociale huurwoningen gebouwd worden. Met de toevoeging van 9 sociale huurwoningen voorziet het plan relatief ruimschoots in een kwantitatieve bijdrage aan de woningbouwopgave die aansluit bij de kwalitatieve behoefte. Ook worden drie goedkope koopwoningen gerealiseerd. Het geheel van een gevarieerd programma levert een bijdrage aan de (kwaliteit van de) woningbouwopgave. Daarnaast voorziet het plan in een kwantitatieve bijdrage aan het tekort aan betaalbare en middeldure koopwoningen conform de Woonzorgvisie 2024, die ook reeds is behandeld in paragraaf 4.3.2. van deze motivering. De Woonzorgvisie is in overeenstemming met de instructieregels uit de Afdeling 7.2.. Gesteld wordt dat de ontwikkeling dan ook past binnen de regels van Afdeling 7.2.

e/f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

De inrichting van het plan is uitgewerkt in bijlage 6 en geeft invulling aan deze regel. De verbetering van de landschappelijke kwaliteit omvat in dit geval het toevoegen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land. Aan de noordoostzijde van het plangebied wordt de bestaande groenstructuur robuuster gemaakt. Aan de zuidoostzijde is ter hoogte van het woonperceel een strook opgenomen met de bestemming Groen; deze maakt deel uit van de tuin, maar is door deze bestemming duurzaam voor groen beschikbaar het nieuwe toegangsweggetje aan deze zijde van het plangebied (primair bedoeld voor langzaam verkeer en de ontsluiting van deze twee koopwoningen aan deze zijde, wordt door de gemeente een groene haag ter afronding van de locatie gerealiseerd. Verder is er een variatie aan beplanting en begroeiing ingetekend, variërend van bomen, heesters, bosplantsoen, bloemenrijk grasland.

4.3 Gemeente Meierijstad

4.3.1 Toekomstvisie Meierijstad

Algemeen

Het is ruim 8 jaar geleden dat fusiegemeente Meierijstad en de visie op de toekomst werd gevormd. Meierijstad heeft in die jaren een grote ontwikkeling doorgemaakt. Tijd dus om het toekomstperspectief voor de gemeente Meierijstad te herijken en een strategische integrale langetermijnvisie voor de gemeente op te stellen. De toekomstvisie zet een stip op de horizon en zegt hoe we willen ontwikkelen op sociaal-maatschappelijk, economisch, ruimtelijk en bestuurlijk terrein.

De gemeente heeft 11 hoofdopgaven en ambities opgesteld:
1. Betaalbaar wonen voor iedereen
2. Inclusieve samenleving, iedereen doet mee
3. Zorgtransitie
4. Circulaire economie
5. Kennis en talenten aantrekken en behouden
6. Mobiliteitstransitie
7. Energiesysteem van de toekomst
8. Agrarische sector
9. Gezonde en veilige leefomgeving
10. Klimaatbestendig en biodiversiteit
11. Democratische transitie

Als aanknopingspunt zijn de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties gebruikt. Dit zijn doelen die veel organisaties over de hele wereld gebruiken om van de wereld een betere plek te maken.

Betaalbaar wonen voor iedereen: verstedelijking en dorpse gemoedelijkheid gaan hand in hand

In 2040 hebben we 10.000 woningen bijgebouwd in Meierijstad. In alle kernen heeft in- en uitbreiding plaatsgevonden. Dat vraagt om maatwerk: het moet passen bij de grootte en aard van de kern. We kunnen een inwoneraantal van 100.000+ aan, waarbij het aantal inwoners nooit een doel op zich is.

Kleine kernen

De kleine kernen Boerdonk, Boskant, Eerde, Keldonk, Mariaheide, Nijnsel, Olland, Wijbosch en Zijtaart hebben hun dorpse identiteit behouden. Deze kernen zijn echter ook gegroeid. We hebben hierbij goed gekeken welk type groei past bij de maat en schaal van elke kern. Bijvoorbeeld straatje-erbij, uitbreiden van een bestaande wijk of transformatie van bestaande locaties. Hierbij behouden we cultuurhistorische elementen en andere kenmerken die onderdeel vormen van de identiteit van een kern. In dit kader geven we ruimte aan de herontwikkeling van kerken. We verhogen de leefbaarheid van deze kernen door het toevoegen van groen. En door het geven van voldoende ruimte aan de fietser en de wandelaar.

Uitgangspunten

De toekomstvisie is door de gemeenteraad op 8 augustus 2025 vastgesteld. De uitbreiding aan de Locht in Olland sluit aan bij de ambitie die is vervat onder het kopje ‘kleine kernen’. De kern Olland is in de laatste jaren gegroeid. De gekozen locatie is een logische locatie voor woningbouwontwikkeling. Doordat het grasland wordt ontwikkeld tot woningbouw sluit de kern Olland aan bij de woningen aan de Pastoor Smitsstraat waardoor een geheel ontstaat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de toekomstvisie.

4.3.2 Woonzorgvisie 2024

Algemeen

Op 26 september 2024 is de Woonzorgvisie ‘Thuis in vitale wijken en dorpen’ vastgesteld door de gemeenteraad.

De ambitie van gemeente Meierijstad is om iedereen een thuis te bieden: een prettige en aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Een omgeving die duurzaam en gezond is. We streven in Meierijstad naar vitale leefgemeenschappen. Dat zijn wijken en dorpen met gemengde samenstelling van bewoners en woningtypen. In de buurten zien inwoners naar elkaar om en indien nodig is hulp of ondersteuning in de omgeving beschikbaar. Er is voldoende groen, en de omgeving nodigt uit tot ontmoeting, ontspanning en beweging.

Doelstellingen wonen:
1. We creëren de randvoorwaarden voor realisatie van voldoende en de juiste woningen.
2. We zetten in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.
3. We zetten in op meer variatie in de woningvoorraad o.a. met nieuwe woonvormen.
4. We dragen bij aan vitale leefgemeenschappen door te investeren in levensloopbestendigheid en duurzaamheid.

In het bouwprogramma wordt rekening gehouden met voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor de verschillende doelgroepen. Onder andere door 70% in het betaalbare segment te ontwikkelen en verevening tussen het nieuwbouwprogramma en de bestaande voorraad mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door bestaande sociale huur onder voorwaarden beschikbaar te stellen voor het middensegment en de nieuwbouwopgave sociale huur te verhogen. Daarnaast wenst de gemeente het percentage te realiseren sociale huurwoningen in nieuwbouw te verhogen van 25% naar 30%. Waar mogelijk wordt ingezet op modulaire en/of houtskeletbouw, vanwege het snelle en flexibele (duurzame) karakter.

Onderzoek

In het plangebied wordt een woonactiviteit planologisch mogelijk gemaakt ten behoeve van de realisatie van 21 woningen, waarvan 9 sociale huurwoningen. Dit is een percentage van 42,8% aan sociale huurwoningen. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de behoefte aan meer sociale huurwoningen in de gemeente. Ook worden er relatief veel (8 stuks) betaalbare koopwoningen gerealiseerd, waar eveneens een grote vraag naar is. Dit is een percentage van 38,1%.

De sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen komen samen uit op een percentage van 80,9%. Hiermee wordt voldaan aan de norm van 70% betaalbare woningen.

Daarnaast worden de woningen modulair gebouwd, zodat het tekort aan woningen sneller kan worden opgelost.

Conclusie

Het hierboven genoemde sluit aan bij de Woonzorgvisie Meierijstad.

4.3.3 Bouwsteen Sint-Oedenrode, Nijnsel, Olland en Boskant

Algemeen

In deze visie uit maart 2024 wordt de ruimtelijke kwaliteit van Sint-Oedenrode en de kernen Nijnsel, Boskant en Olland beschreven en wordt aangegeven hoe toekomstige ontwikkelingen ruimtelijk vorm kan krijgen als opmaat naar de toekomstvisie. Het is een vervolg op de 'Rooise draad' (2012) van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en bestaat uit een ruimtelijke analyse, een functionele 'update' en een ruimtelijke visie.

Olland

Olland is een overwegend agrarisch dorp, landelijk, kleinschalig, groen en met een transparante bebouwingsrand. De Pastoor Smitsstraat is de centrale as van de kern. Aan dit lint liggen verschillende karakteristieke panden uit de vooroorlogse periode. Het zijn (langgevel)boerderijen die beeldbepalend zijn in het huidige straatbeeld. De lintstructuur is bepaald door de situering van de boerderijen. Ook de panden uit de latere periode zijn in deze rooilijnen gesitueerd.

Naast een nieuwe uitbreiding (plan Roest) wordt de kerk in Olland getransformeerd tot een aantal appartementen, en door beperkte inbreiding worden woningen toegevoegd op het sportterrein achter de kerk. Ook voor Locht zijn, via onderhavig plan, ontwikkelingen in voorbereiding.

Uitgangspunten

Het voorliggende initiatief waarbij 21 woningen zijn beoogd voor Locht is reeds opgenomen in de Bouwsteen Sint-Oedenrode, Nijnsel, Olland en Boskant.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de Bouwsteen Sint-Oedenrode, Nijnsel, Olland en Boskant.

4.3.4 Welstandsnota Meierijstad

Vanaf 1 augustus 2018 geldt de Welstandsnota Meierijstad 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit'. In de welstandsnota is de welstandsbeoordeling afgeschaft waar het kan, maar blijft gelden voor gebieden waar dat nodig is. Verder bevat de nota beoordelingscriteria voor reclames en een excessenregeling. Deze is bedoeld om ernstige strijdigheden met redelijke eisen van welstand ongedaan te laten maken en ernstige vormen van verwaarlozing aan te pakken. In de nota is tevens een welstandskaart opgenomen.

Uitgangspunten

Het plangebied is niet specifiek opgenomen op de Welstandskaart van de gemeente Meierijstad. Ter plaatse geldt voor nieuwbouw een welstandsbeoordeling. De te realiseren woningen zullen voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw zullen bouwtekeningen worden overlegd waaruit blijkt dat aan de relevante welstandseisen wordt voldaan.

Op basis van hetgeen gepresenteerd in paragraaf 2.2 is sprake van nieuwbouw die passend is voor locatie en een positieve bijdrage levert aan de omgevingskwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de welstandsnota.

4.4 Waterschap De Dommel

4.4.1 Waterschapsverordening De Dommel

Algemeen

Sinds 1 januari 2024 heeft Waterschap De Dommel een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen.

Uitgangspunten

Onderhavig initiatief maakt geen activiteiten mogelijk waarvoor op basis van de waterschapsverordening regels gelden. In het kader van onderhavig initiatief is de Digitale Watertoets uitgevoerd, op basis hiervan is de ‘normale procedure’ van toepassing. Ten behoeve van het informeel vooroverleg is het waterschap over het initiatief geïnformeerd.

Naar aanleiding hiervan is een serie kaartuitsneden van het plangebied en de directe omgeving gedeeld ter uitwerking van de waterparagraaf. Voor de volledige waterparagraaf / weging van het waterbelang wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de waterschapsverordening.

5 Beoordelingsregels waaronder instructieregels

5.1 Waarborgen van de veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Wettelijk kader

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

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

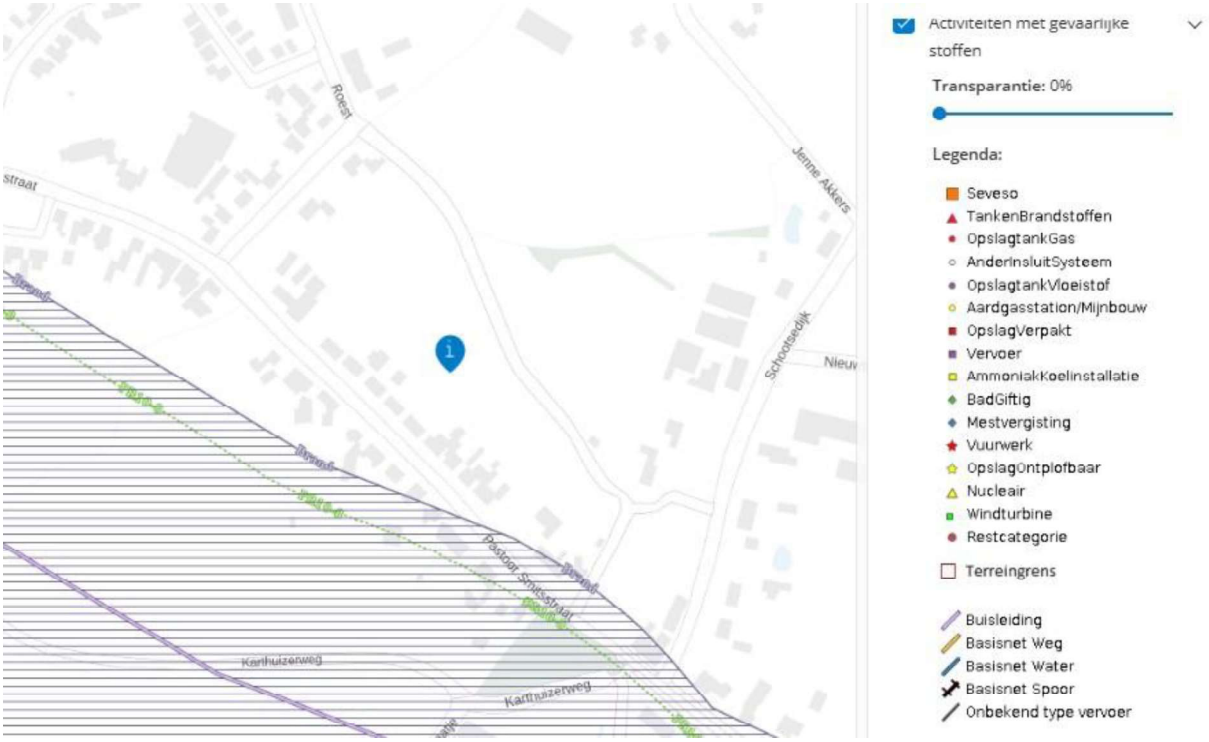
Onder de Omgevingswet is het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's een manier van omgaan met het groepsrisico (GR) (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en zijn digitaal raadpleegbaar. De data uit het REV wordt ontsloten via de Atlas leefomgeving. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing). Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, bijvoorbeeld gebouwen met een kantoorfunctie. Daarnaast bestaan er ook zeer kwetsbare gebouwen. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals een kinderopvang, basisschool, school/verblijf voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, een woonfunctie voor 24-uurszorg en gevangenissen.

Onder de Omgevingswet werken gemeenten in het kader van externe veiligheid met aandachtsgebieden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen omtrent externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe (kwetsbare) gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan.

Onderzoek

Op circa 220 meter ten zuiden van het plangebied ligt een buisleiding. De beoogde woningen liggen buiten het PR10-8 van de buisleiding. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling. Ook liggen de woningen buiten het brandaandachtsgebied van de buisleiding.



Figuur 15: Uitsnede 'Externe veiligheid' Atlas voor de leefomgeving

Conclusie

Met betrekking tot omgevingsveiligheid is met het plan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel van het Rijk ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied mogelijk is.

Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als ‘de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.’ Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de

realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m2 bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Onderzoek

Stedelijke ontwikkeling of niet?

Onderhavig initiatief maakt de toevoeging van 21 wooneenheden mogelijk. Dit is meer dan 11 woningen; derhalve is sprake van een woningbouwontwikkeling en dus een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarom van toepassing op het onderhavige initiatief.

Nieuw of niet?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast.

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

Van belang is dus in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging;
- en welk planologische beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan.

Met onderhavige wijziging van het omgevingsplan worden 21 woningen mogelijk gemaakt. Als gevolg van het planologische besluit wordt derhalve meer bebouwing mogelijk gemaakt dan voorheen mogelijk was. Geconstateerd wordt dat met het toelaten van de woningen sprake is van een groter ruimtebeslag. Daarmee is de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’. Conform de ladder voor duurzame verstedelijk moet worden aangetoond dat sprake is van behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoeftebepaling

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend.

Het heeft in principe de voorkeur om woningen binnenstedelijk te bouwen. Gelet op hetgeen behandeld in hoofdstuk 1 en 2 maakt het projectgebied onderdeel uit van het landelijk gebied.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

Op basis van het beleid zoals beschreven in subparagrafen 4.3.2 bestaat er in het verzorgingsgebied (gemeente Meierijstad) concrete kwalitatieve- en kwantitatieve behoefte aan de geprojecteerde woningen. In het initiatief is sprake van een gevarieerd woningbouwprogramma, variërend van sociale huur, goedkope koop, middeldure koop, dure koop en vrije sector. In de gemeente Meierijstad moeten meer sociale huurwoningen gebouwd worden. Met de toevoeging van 9 sociale huurwoningen voorziet het plan in een kwantitatieve bijdrage aan de woningbouwopgave die aansluit bij de kwalitatieve behoefte. Ook worden drie goedkope koopwoningen gerealiseerd. Het geheel van een gevarieerd programma levert een bijdrage aan de (kwaliteit van de) woningbouwopgave. Daarnaast voorziet het plan in een kwantitatieve bijdrage aan het tekort aan betaalbare en middeldure koopwoningen conform de Woonzorgvisie 2024, die ook reeds is behandeld in paragraaf 4.3.2.

Uit de Laddertoets volgt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten.

Conclusie

Met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Bodemkwaliteit

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Wettelijk kader

Om het omgevingsplan te wijzigingen waarmee een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie wordt toegestaan, dient op grond van artikel 5.89ka en 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Onderzoek

Ongenummerde locatie Locht (Sint-Oedenrode, I, 6700 ged.)

Gemeente Meierijstad heeft Lycens B.V. opdracht gegeven voor het uitvoeren van onderhavig verkennend bodemonderzoek uitgevoerd de Locht te Olland. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 7. De aanleiding voor het onderzoek is de geplande herontwikkeling van de locatie.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie. Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

Resultaten grond

De ondergrond bestaand uit plantrestenhoudende klei bevat een licht verhoogd gehalte aan nikkel. Het gemeten gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde in geringe mate. De interventiewaarde wordt niet benaderd of overschreden. Een direct verband met de plantenresten is niet te leggen. In de overige boven- en ondergrondmonsters zijn geen parameters verhoogd gemeten. Alle monsters voldoen aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Resultaten grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink gemeten. Een directe bron is op basis van het uitgevoerde onderzoek onbekend. Verwacht wordt dat sprake is van natuurlijk verhoogde concentraties.

Perceel Kastelijn (Sint-Oedenrode, I, 7104)

Als aanvulling op bovengenoemd onderzoek is op perceel Sint-Oedenrode, I, 7104 eveneens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lycens BV. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 8.

De gestelde hypothese “onverdachte locatie” voor dit perceel dient verworpen te worden op basis van de licht verhoogde gehalten cq. concentraties in grond en grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de deellocatie. De gestelde hypothese “verdachte locatie” voor de brandplaats dient verworpen te worden aangezien in de grond geen parameters verhoogd zijn gemeten. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de deellocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmering tegen de voorgenomen planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

Voor het gehele plangebied geldt dat in het kader van de uit te voeren werkzaamheden geen veiligheidsklasse van toepassing is. De basishygiëne dient in acht genomen te worden.

Conclusie

Met betrekking tot bodemkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Beschermen van de waterbelangen

Uit de Omgevingswet en paragraaf 5.1.3 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) volgt, dat de gemeenteraad bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening dient te houden met waterbelangen.

Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over delen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat belast is met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Onder de Omgevingswet is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Gemeenten kunnen zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is, dient in een ruimtelijke procedure ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende.

Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is opgenomen in het ‘Programma Water en Riolering Meierijstad: PWR Meierijstad 2022 – 2026’ dat is opgesteld in 2021. Hierin is opgenomen dat vanuit de hemelwaterzorgplicht de verantwoordelijkheid is geregeld voor een doelmatige inzameling van overtollig hemelwater uit de openbare ruimte. De gemeente heeft ook de zorgplicht voor de afvoer van hemelwater van particuliere percelen, voor zover dit niet redelijkerwijs van de perceeleigenaar kan worden verwacht. Belangrijk vertrekpunt in de wetgeving is dat de zorgplicht in eerste instantie bij de burger ligt. De burger draagt in eerste instantie zelf zorg voor het verwerken van hemelwater op het eigen perceel.

Om invulling te geven aan de hemelwaterzorgplicht wordt gericht op de volgende doelstellingen:
- We streven naar het scheiden van waterstromen;
- We streven naar een klimaatrobuuste leefomgeving, als aspect van een gezonde en veilige leefomgeving zoals benoemt in de Omgevingswet.

Nieuwbouw:
- Het is verboden om vanaf een nieuw particuliere en projectmatig bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein;

- De te realiseren hemelwatervoorziening dient minimaal 60 mm (per m² verhard oppervlak) te kunnen verwerken;
- Indien van de eigenaar van het nieuw bouwwerk of het nieuw verhard oppervlak redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel van het verbod, ontheffing verlenen van het verbod;
- Voor het oppervlak aan groen dak (in m²) eisen wij geen (aanvullende) hemelwatervoorziening omdat wij een groen dak zien als een vorm van waterberging;
- Bij elke activiteit mag de reeds aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging op het perceel van de eigenaar niet afnemen;
- Het lozingsverbod geldt niet in geval van extreme neerslag (groter dan 60 mm). Het afvoeren van de overtollige extreme neerslag van de hemelwatervoorziening op eigen terrein en de gemeentelijke voorzieningen is alleen toegestaan na afstemming en met instemming van de beheerder en geschiedt bij voorkeur bovengronds.

Voor een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak moet voldaan worden aan het beleid van het waterschap. Onderstaand zijn de verschillende uitgangspunten voor de volledigheid opgenomen.

Tabel 1: Beleid omtrent verharding

Toegevoegde verharding	Gemeente	Keur waterschap
Tot 500 m2	60 mm berging verplicht	
500 m2 – 10.000 m2		Toepassen rekenregel
Meer dan 10.000 m2 of bij niet voldoen aan rekenregel		Toepassen beleidsregel

Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024

Sinds 1 januari 2024 heeft Waterschap De Dommel een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen.

Rekenregel toevoegen verharding

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m2 en 10.000 m2 kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m3).

> Benodigde compensatie (in m3) =
> Toename verhard oppervlak (in m2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)

Het middelste getal in de rekenregel is de gevoeligheidsfactor. Dit is een nominale waarde die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De gevoeligheidsfactor is verdeeld in 3 zones: 1, 0,5 of 0,25. Om te bepalen welke zone van toepassing is op een bepaalde locatie, dient de Kaart Gevoeligheidsfactor te worden geraadpleegd op de website van het waterschap. Het getal 0,06 in de rekenregel staat voor de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m3/ha.

Onderzoek

Gemeentelijk beleid

Er wordt tussen 500 m2 en 10.000 m2 aan verharding toegevoegd. Dit betekent dat getoetst dient te worden aan de rekenregel van het waterschap.

Door StadLandWater is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierin is invulling gegeven aan de eisen en randvoorwaarden omtrent water die worden gesteld vanuit de gemeente Meierijstad en het waterschap De Dommel. Het civiele ontwerp waarin de waterhuishoudkundige situatie is uitgewerkt door Megaborn is toegevoegd als bijlage 9. Het waterhuishoudkundig plan is toegevoegd als bijlage 10.

Waterschap de Dommel hanteert de volgende percentages voor verharding op percelen bij het berekenen van de bergingsopgave:

- Rijtjeswoningen: 90% verharding
- 2-onder-1-kap woningen: 70% verharding
- Vrijstaande woningen, tot 400 m2 perceel: 70% verharding
- Vrijstaande woningen, groter dan 400 m2 perceel: 50% verharding

In onderstaande figuur is per type verharding weergegeven met hoeveel m2 afstromend verhard oppervlak gerekend dient te worden. In figuur 14 is de totale waterbergingsopgave weergegeven. De totaal benodigde berging komt uit op 352,71 m2.

Verharding	Oppervlakte (m2)	Percentage voor bergingsopgave	Afstromend verhard oppervlak	
Rijbaan	1007,4	100%	1007,38	m2
Parkeerplaatsen	360	100%	360,00	m2
Trottoir	426	100%	426,00	m2
Halfverharding	367	100%	367,00	m2

Verharding	Oppervlakte (m2)	Percentage voor bergingsopgave	Afstromend verhard oppervlak	
Rijtjeswoning	2512	90%	2260,80	m2
2-onder-1 kap	582	70%	407,40	m2
Vrijstaand, tot 400 m2	0	70%	0,00	m2
Vrijstaand, groter dan 400 m2	0	50%	0,00	m2

Figuur 16: Afstromend verhard oppervlak in m2 per type verharding

Bergingsopgave		
Totaal aantal m2	4828,58	m2
Maatgevende bui (60 mm/uur)	0,06	m3/uur
Benodigde berging	289,71	m3
bestaande zaksloot	63	m3
Totaal benodigde berging	**352,71**	**m3**

Figuur 17: Waterbergingsopgave

Hoe is dit verwerkt in het plan

De berging wordt gevonden in de wadi en de te verbreden zaksloot achter de woningen aan de Pastoor Smitsstraat. Het hemelwater komt via een hemelwaterriool in de wadi. Op de bodem van de wadi en op de bodem van de zaksloot komt een uitstroompunt in de vorm van een betonnen inspectieput vierkant zonder afdekplaat, waarbij een scharnierend gegalvaniseerd scharnierend maasrooster op de putwanden wordt vastgezet.

Aan de noordoostkant van de wadi komt een uitstroomput voor het laten leeglopen van de wadi met maximaal de landelijke afvoer van 2 l/s/ha en een overstortmogelijkheid bij grotere neerslaggebeurtenissen dan waarop het systeem berekend is (meer dan 60 mm /uur). Op de bodem komt een doorlaat rond 80 mm voor het legen van de wadi met de landelijke afvoer (voor het water dat niet infiltreert) en een overstort op 0,31 boven de bodem van de wadi (9,26 m NAP).

De overstort van de wadi wordt middels een duiker onder zandpad De Locht aangesloten op de secundaire watergang aan de noordzijde van de Locht. Deze watergang komt uit op de primaire watergang. De hoogte van de overstort zit ruim boven het hoogwaterpeil van de primaire watergang (hoogwaterpeil 8,6 m NAP). Hierdoor is er geen wateroverlast vanuit de primaire watergang te verwachten.

De vloerpeilen van de woningen aan de Pastoor Smitstraat liggen boven de overstorthoogte van 9,26 m NAP. De bestaande tuinen liggen voor een deel ook boven deze hoogte en de zaksloot wordt aan de zijde van de bestaande tuinen afgewerkt op 9,45 m NAP. Derhalve zal er vanuit het plangebied geen wateroverlast bij de bestaande woningen en tuinen ontstaan.

Om de infiltratie te bevorderen wordt geadviseerd om de klei-/leemlaag onder de infiltratievoorzieningen te verwijderen, te doorboren, of grondverbetering toe te passen. Hierdoor infiltreert het water naar de diepere bodem en worden effecten op de omgeving geminimaliseerd. Door het handhaven en uitbreiden van de zaksloot achter de bestaande woningen worden ook eventuele negatieve effecten afgevangen.

Ook een nieuwe watergang in plan Roest ter hoogte van de wadi vangt eventuele negatieve effecten voor plan Roest af.

In onderstaande figuur is de waterbergende capaciteit per element weergegeven. Uit de figuur blijkt dat aan de waterbergingseis kan worden voldaan.

Waterberging		
Bodemoppervlak wadi	813,3	m^2
Totale oppervlak wadi (bodempeil 8.80m)	1143,3	m^2
Waterhoogte wadi (T100 situatie)	0,31	m^1
Berging wadi T100	303,3	m^3
Berging nieuwe zaksloot (bodempeil 8,80m)	49,48	m^3
Totale berging	352,7	m^3
Te behalen berging middels wadi	**352,7**	**m^3**
Benodigd aantal m^3 met bergingseis 60 mm	352,7	m^3
	0,0	m^3

Figuur 18: Bergingscapaciteit wadi en zaksloot

De wadi moet binnen 24 uur weer leeg zijn. De k-waarde bedraagt 0,5 m/dag. Als alleen gerekend wordt met het bodemoppervlak van de wadi bedraagt de ledigingstijd 20,9 uur.

Conclusie

Met betrekking tot water is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Op grond van de Omgevingswet is het noodzakelijk om bij een ruimtelijke procedure te onderzoeken welke geluidbelasting een plan ondervindt door activiteiten in de omgeving. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Wettelijk kader

Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. Binnen een geluidaandachtsgebied moet de waarde van het geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt getoetst aan de geluidnormen. De reikwijdte van een geluidaandachtsgebied is afhankelijk van de geluidemissie van de bron.

De geluidaandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Omgevingsplan. Voor zover dat nog niet is gebeurd geldt een overgangssituatie.

Het geluidaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrensd door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling) als opgenomen in

Tabel 2.

Tabel 2: Aandachtsgebieden overgangssituatie

Breedte van het geluidaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf (art 17.5 overgangsrecht geluidaandachtsgebied)	
Geluidaandachtsgebied	Breedte
weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder weg	100 meter
bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u weg	200 meter
bestaande uit 3 of meer rijstroken	350 meter
lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200 meter
lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen de geluidzone van een provinciale weg waarvoor nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld, geldt de Wet geluidhinder (artikel 3.5, Aanvullingswet geluid).

Toetswaarden geluidbelasting

Per geluidbronsoort moet de geluidbelasting worden bepaald en worden getoetst aan de standaardwaarden (SW) en grenswaarden (GW) van het Bkl (standaardwaarden van het Bkl (art. 5.78t respectievelijk 5.78u). Hierbij gelden de in onderstaande tabel opgenomen standaardwaarden.

Tabel 3: Standaardwaarden geluidbelasting

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen en Waterschapswegen	53 L_{den}
Spoorwegen	55 L_{den}

Indien de geluidbelasting op een plan voor een bepaalde geluidbronsoort hoger is dan de standaardwaarde moet een afweging worden gemaakt waarbij maatregelen en beleid wordt betrokken. Na dit aanvullend onderzoek is het mogelijk dat een bevoegd gezag afwijkt van de standaardwaarden en bij de besluitvorming een hogere omgevingswaarde vaststelt. Indien er voor meerdere bronsoorten de standaardwaarde wordt overschreden zal ook de cumulatieve geluidbelasting moeten worden bepaald en worden afgewogen. Hierbij gelden de in Tabel 4 opgenomen grenswaarden.

Tabel 4: Grenswaarden geluidbelasting

Geluidbronsoort	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	60 L_{den}
Gemeentewegen en Waterschapswegen	70 L_{den}
Spoorwegen	65 L_{den}

Een omgevingswaarde normeert de (totale) omgevingskwaliteit op een willekeurige plaats in het land of in een bepaald gebied. Indien een hogere omgevingswaarde voor geluid wordt toegestaan, moet

door middel van een gevelisolatieberekening worden aangetoond dat de geluidsbelasting binnen de woning de maximaal toelaatbare waarde van 33 dB niet overschrijdt. Bij een nieuwe woning maakt de gevelisolatieberekening onderdeel uit van de bouwaanvraag. Onder de Ow is het gezamenlijk geluid van de verschillende geluidbronnen tezamen op de gevel het uitgangspunt. Om het gezamenlijk geluid te bepalen van wegverkeerslawaai worden de wegen met Gpp's en zonder Gpp's bij elkaar opgeteld.

Onderzoek

Voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van 21 woningen. De woningen zijn geluidgevoelige objecten. Op grond van de Omgevingswet moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd indien nieuwe woningen zich binnen het aandachtsgebied bevinden van wegen. Totdat de basisgeluidemissie is vastgesteld, geeft het overgangsrecht vaste afstanden voor de aandachtsgebieden. Deze zijn te vinden in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling.

Wegverkeerslawaai

In de directe omgeving liggen verscheidene wegen. Het plan ligt binnen het geluidaandachtsgebied van een aantal van deze. Akoestisch Buro Tideman heeft een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van het plan. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 11.

De geluidbelasting op het plan is lager dan de standaardwaarde van 53 genoemd in het Bkl (art. 3.20). Uit het onderzoek blijkt dat het aspect geluid geen beletsel is voor de wijzing van het omgevingsplan. Wat betreft het geluidonderzoek is sprake van een evenwichtige toedeling van de gewenste functie wonen aan deze locatie.

Spoorwegverkeerslawaai

Het plangebied ligt op meer dan 1,6 km van het spoor. Dit betekent dat de geluidbelasting vanwege een spoorweg op het plan niet inzichtelijk behoeft te worden gemaakt in een akoestisch onderzoek.

Industrieterreinen

Het plan ligt niet binnen het geluidaandachtsgebied van een gezoneerd industrieterrein. Dit betekent dat de geluidbelasting vanwege een industrieterrein op het plan niet inzichtelijk behoeft te worden gemaakt in een akoestisch onderzoek.

Conclusie

Met betrekking tot geluid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geur

Wettelijk kader

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

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

<u>Onderzoek</u>

In het beoogde plan worden geen activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Wel worden geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven) toegestaan. Om deze redenen is het nodig een geuronderzoek uit te voeren en vormt het aspect geur geen belemmering. Craeft Advies heeft een geuronderzoek uitgevoerd dat is bijgevoegd als bijlage 12.

In het kader van de toetsing moeten twee vragen behandeld te worden:
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De voorgenomen activiteiten zijn hierop getoetst en beoordeeld aan de hand van relevante wet- en regelgeving. Er is overal sprake van een geurbelasting op het plangebied, die lager is dan de norm. De veehouders worden niet belemmerd. De gemeenteraad kan vaststellen dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Er hoeven geen andere omgevingswaarden in het omgevingsplan te worden vastgesteld. Wel moet worden geconcludeerd dat het plangebied komt te liggen in de bebouwingscontour ‘geur’. Als een plangebied binnen de bebouwingscontour 'geur' valt, betekent dit dat er specifieke regels gelden om geurhinder te beperken en te beheersen. Deze contouren worden vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente en zijn bedoeld om een

aanvaardbaar niveau van geurhinder te waarborgen. Er is daarnaast geen sprake van cumulatieve effecten.

Conclusie

Met betrekking tot geur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Kwaliteit van de buitenlucht

Als een gemeente activiteiten toelaat die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dan moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

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

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

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een 'milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Onderzoek

Het plan maakt 21 woningen mogelijk. Op grond van 5.54 Bkl is beoordeeld dat het plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, omdat er niet meer dan 2.000 woningen worden gerealiseerd. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig.

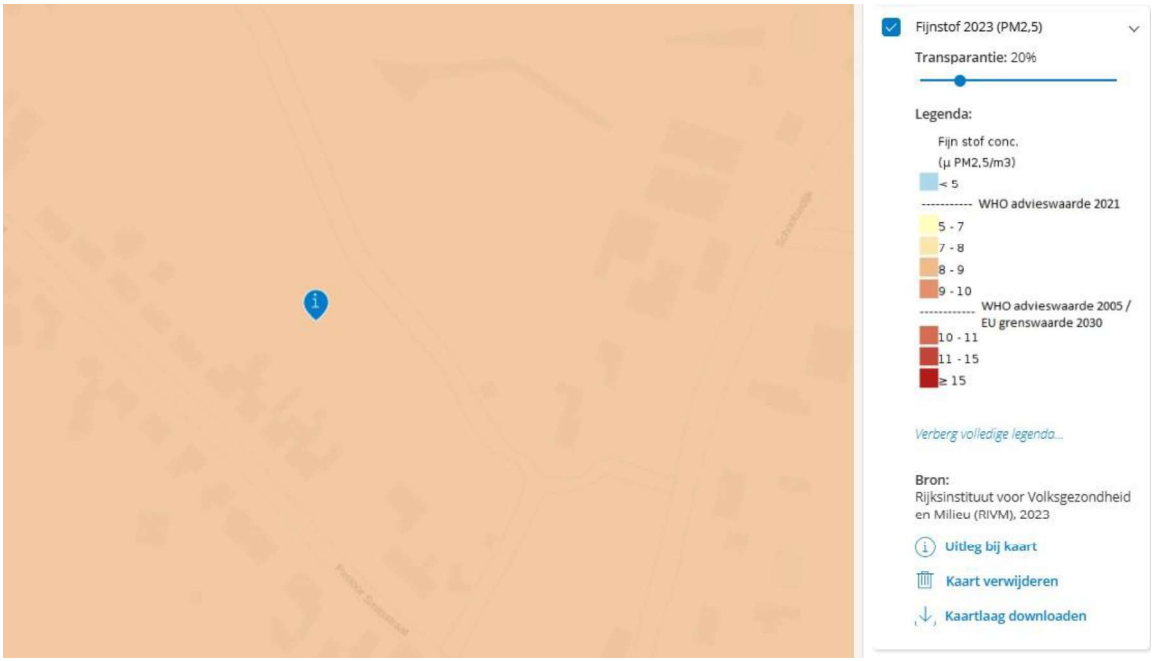
Daarnaast worden de achtergrondconcentraties PM2,5, PM10 en NO2 op de planlocatie beschouwd en waarom er als gevolg daarvan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De wettelijke grenswaarden voor de voor luchtverontreiniging relevante stoffen uit 2.2.1.1 Bkl zijn als volgt:

- Stikstofdioxide NO2: 40 µg/m3 als kalenderjaargemiddelde.
- Fijnstof PM10: 40 µg/m3 als kalenderjaargemiddelde en 50 µg/m3 als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden.
- Fijnstof PM2,5: 25 µg/m3 als kalenderjaargemiddelde.

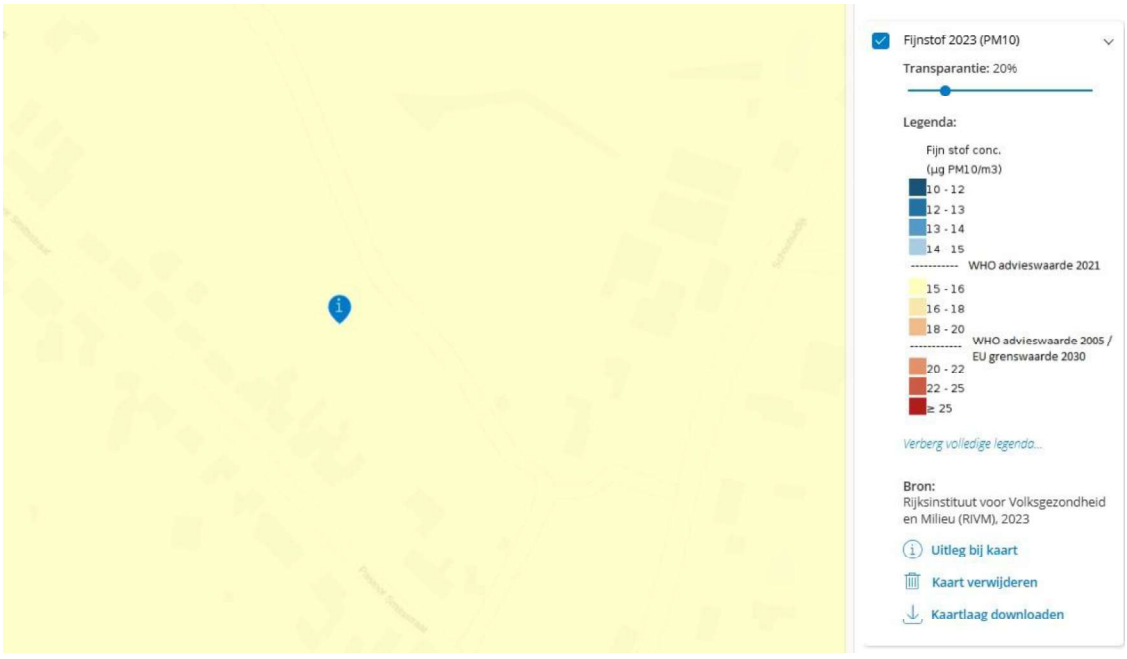
Op basis van onderstaande figuren (t.p.v. blauwe druppel) is ter plaatse van het plangebied sprake van:

- een PM2,5-concentratie van 8-9 µg /m3;
- een PM10-concentratie van 15-16 µg /m3; en
- een maximale NO2-concentratie van 10-12 µg /m3;

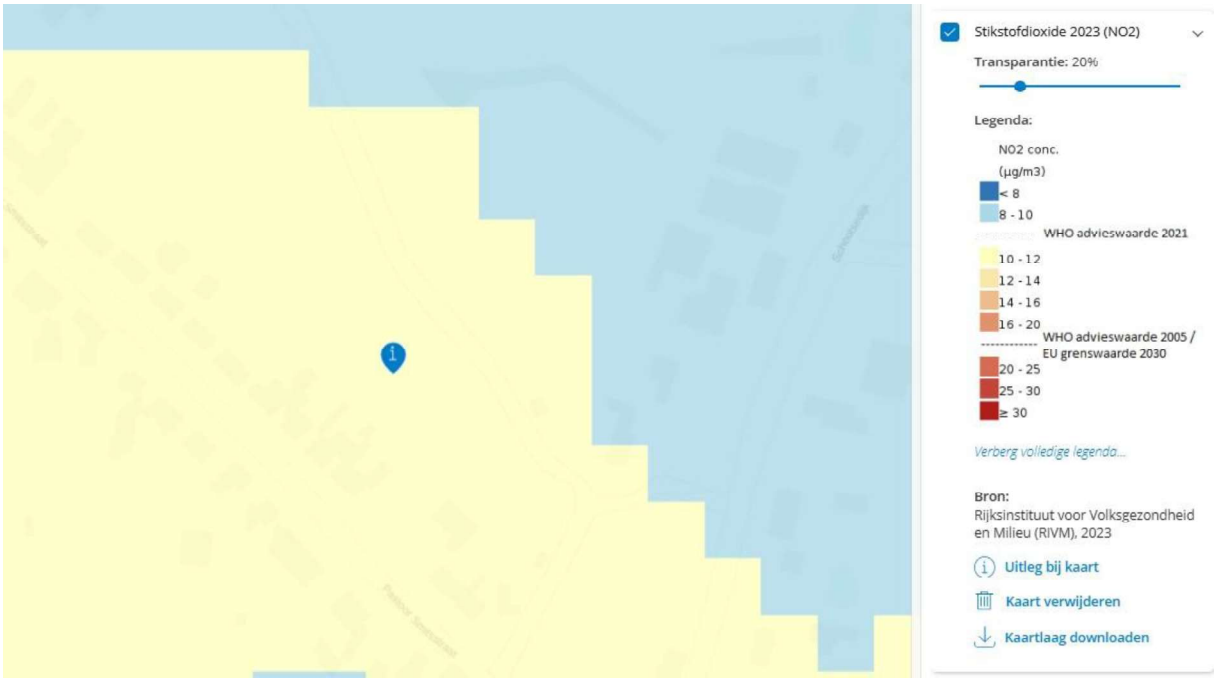
De wettelijke grenswaarden worden niet overschreden.



Figuur 19: Fijnstof (PM2,5)



Figuur 20: Fijnstof (PM10)



Figuur 21: Stikstofdioxide (NO2)

Veehouderijen en volksgezondheid

Met de beoogde ontwikkeling worden er woningen gerealiseerd. Er dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners. Op 30 april 2018 is de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. De handreiking bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de toevoeging van de woningen. De uiteindelijke keuze is een afweging welke wordt gemaakt door de gemeente. Verschel en Van Dun BV heeft een notitie geschreven m.b.t. tot het aspect volksgezondheid, specifiek met betrekking tot veehouderijen, in de omgeving van de plan-locatie. Deze notitie is toegevoegd als bijlage 13.

Uit de notitie blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine-afstanden. De bedrijvigheid in de omgeving bestaat voornamelijk uit rundvee welke door de beperkte emissie van fijnstof maar een geringe bijdrage leveren aan het effect op de volksgezondheid. De geitenhouderij aan de Schootsedijk 47 is erg klein van omvang en andere woningen zijn dichterbij gelegen. Gebruikmakend van voorgaande overwegingen kan een gemeente de afweging maken om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Hierbij kan de gemeente indien gewenst een GGD-advies inwinnen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

<u>Conclusie</u>

Met betrekking tot luchtkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Activiteiten en milieuzonering

Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gaf al in 2017 aan dat de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering 2009' (ook bekend als het 'paarse boekje' en in de jaren voor 2009 het 'groene boekje') niet meer geschikt was voor toepassing onder de Omgevingswet. De Omgevingswet bevat immers meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwaarden in het omgevingsplan. Hiervoor publiceerde de VNG in 2019 een regel-systematiek onder de naam 'Milieuzonering nieuwe stijl', voor toepassing onder de Crisis- en herstelwet. Deze nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per SBI-code en de daarbij behorende richtafstanden.

De regels voor milieuzonering onder de Omgevingswet zijn veranderd, er is geen sprake van een beleidsneutrale overgang. Het beleid ten aanzien van 'geur' en 'geluid' is onder het regime van de Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 en paragraaf 5.1.4.6 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Op grond van de 'staalkaart' kan er aan individuele bedrijven een milieucontour worden toegekend in het omgevingsplan en wordt er alsdan niet meer gewerkt met vaste richtafstanden.

In de huidige transitiefase is dit nog niet uitwerkt in het omgevingsplan van de gemeente. De VNG heeft voor milieuzonering onder het regime van de Omgevingswet een brochure opgesteld, te weten het servicedocument 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet', dat bruikbaar is in de vertaling van het voorheen geldende bestemmingsplanregime. Daarbij hoort tevens een tabel met een nieuwe indeling van afstanden, deze is onderstaand opgenomen als Tabel 5.

Tabel 5: Richtafstanden en categorieën

Afstand in meters	Geur	Geluid
10	FM	FM
30	1	1
50	2	2
100	3	3
200	3	4
300	IT	IT

De letters 'FM' staan voor functiemenging. De letters 'IT' staan voor industrieterrein. Uit de tabel volgt dat niet simpelweg gesteld kan worden dat de huidige milieucategorieën cijfermatig hetzelfde blijven als de toekomstige afstandscategorieën. Ook onder het Omgevingswetregime kunnen afstanden naar beneden worden bijgesteld, mits onderzoek is gedaan naar de aspecten geur en geluid.

Onderzoek

Er wordt een milieuhindergevoelige functie, namelijk wonen mogelijk gemaakt. Om die reden moet gekeken worden welke invloed nabijgelegen milieubelastende activiteiten hebben op onderhavig plan. Omdat de nieuwe indeling van afstanden volgens de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet' nog niet is opgenomen in het omgevingsplan, worden de ‘oude’ richtafstanden uit de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (2024) aangehouden.

In de omgeving van het beoogde plan zijn de volgende bedrijven aanwezig:

Tabel 6: Afstandentabel

Adres	Type bedrijf	Milieucategorie conform aanwezige functie	Gehanteerde richtafstand o.b.v. aanwezige functie (m)	Werkelijke afstand (m)	Milieu bepalend aspect
Pastoor Smitsstraat 36, Olland	Pleisterplaats (Cafés, bars)	1	10	58	Geluid
Pastoor Smitsstraat 36, Olland	Streekproductenwinkel (Detailhandel voor zover n.e.g.)	1	10	58	Geluid
Pastoor Smitsstraat 4, Olland	Café D'n Toel (Cafés, bars)	1	10	124	Geur, geluid en gevaar
Schootsedijk 44, Olland	The Dutch Dive Academy (Dienstverlening t.b.v. de landbouw: plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²)	2	30	93	Geur en geluid
Schootsedijk 47, Olland	Fokken en houden van graasdieren	2	50	136	Geur en geluid
Karthuizerweg 3, Olland	Timmerfabriek (Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout)	3.2	100	173	Geluid
Pastoor Smitsstraat 44, Olland	Sint Martinuskerk (Kerkgebouwen e.d.)	2	30	230	Geluid
Pastoor Smitsstraat 40, Olland	Basisschool de Sprongh, ontmoetingscentrum De Holm / de Loop'r en Kinderopvang "De Verbeelding" (Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs)	2	30	184	Geluid
Grenzend aan Pastoor Smitsstraat 40, Olland	Sportterrein (Veldsportcomplex (met verlichting))	3.1	50	170	Geluid

Geen enkele van de richtafstanden wordt overschreden. Ter plaatse van de toekomstige woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Woningen zijn daarentegen geen

milieubelastende activiteiten. Er hoeft derhalve niet te worden getoetst of omliggende milieugevoelige functies last ondervinden van het onderhavige plan als milieubelastende activiteit.

Conclusie

Met betrekking tot activiteiten en milieuzonering is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Spuitzones

Op dit moment bestaat er nog geen wetgeving die spuitzones regelt. Om deze reden is vanuit de rechtspraak de norm van 50 meter afstand ontstaan. In het algemeen wordt een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk geacht. Dit blijkt uit vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) (zie bijvoorbeeld ABRvS 15 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2044, rechtsoverweging 19.4 en ABRvS 5 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:807, rechtsoverweging 6.1).

Als er in het omgevingsplan niets staat over spuitzones, betekent dit niet dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is verboden. Wanneer in het omgevingsplan grondgebonden agrarische bedrijvigheid of agrarisch grondgebruik is toegestaan, is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet uitgesloten.

Onderzoek

Op meerdere percelen naast het plangebied zijn grondgebonden agrarische bedrijvigheid en agrarisch grondgebruik toegestaan. Dit betekent dat rekening gehouden dient te worden met een richtafstand van 50 meter vanaf deze agrarische percelen tot de tuinen van de woningen en de woningen zelf. Omdat het projectgebied vrij klein is, zou dit betekenen dat er in feite geen woningbouwontwikkeling mogelijk zou zijn.

Om deze reden is ervoor gekozen op de agrarische gronden waaruit een spuitzone vloeit een zone op te nemen in het omgevingsplan waar niet meer met chemische gewasbeschermingsmiddelen gespoten mag worden; zie figuur 21.

De achtergrond van deze maatregel is een reeks rechterlijke uitspraken waardoor binnen 50 meter van agrarische grond waar (mogelijk) teelten worden behandeld met chemische gewasbeschermingsmiddelen geen gevoelige functies zoals een woning of een tuin gerealiseerd mogen worden. Hoewel zulke middelen op zich toegelaten zijn in Nederland, zijn in het toelatingsproces de effecten van cumulatie door langjarige blootstelling en door een mix van verschillende middelen onvoldoende onderzocht en beoordeeld. Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is op sommige locaties dit spuitverbod nodig. De risico's doen zich vooral voor bij chemische of synthetische middelen, en het verbod is dan ook niet gericht op de middelen die wel bij biologische of biodynamische teelt toegelaten zijn.



Figuur 22: Gebied waarop machinaal spuiten met gewasbeschermingsmiddelen niet meer wordt toegestaan

Conclusie

Met betrekking tot spuitzones is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Trillingen

Onder de Omgevingswet zijn de regels met betrekking tot trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen als gevolg van activiteiten.

Wettelijk kader

Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het onderdeel Trillingen is ook geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Onderzoek

In het Bkl staat aangegeven dat een woning een trillinggevoelig gebouw betreft. Voorliggende motivering maakt het mogelijk een woonactiviteit toe te staan in het plangebied. Volgens het Bkl moet erin worden voorzien dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Trillingsveroorzakende bronnen zijn onder andere weg- en spoorverkeer, zware industrie en bouw- en sloopactiviteiten. In de buurt van het plangebied komen deze

bronnen niet voor. Enkel is wegverkeer aanwezig langs het plangebied. Echter, is de verkeersintensiteit dusdanig laag dat deze weg geen trillingsveroorzakende bron betreft.

Conclusie

Met betrekking tot trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Ecologie: soortenbescherming en gebiedsbescherming

De wetgever heeft besloten dat een deel van de natuurbeschermingsregels, die eerder grotendeels te vinden waren in de Wet natuurbescherming, over te laten gaan in het stelsel van de Omgevingswet. Het grootste gedeelte van de inhoudelijke regels voor de bescherming van de natuur hebben via het Aanvullingsbesluit natuur een plek gekregen in de algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) behorende bij de Omgevingswet.

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Bescherming van Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden kennen een interne alsook een externe werking. Zowel ingrepen die binnen, als ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Conform Ow bijlage A is een Natura 2000-activiteit een: Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in de Ow en Amvb's. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. In de Omgevingswet zal uiteindelijk een omgevingswaarde ten aanzien van stikstof worden ingevoerd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn alle inheemse flora en fauna beschermd. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als op bepaalde soorten van nationaal belang. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving,

maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g van de Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover beleid voeren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma van soortenbescherming. Soortenbescherming in de Omgevingswet is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten, dit zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Er kan dan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd zijn. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden onderzocht:

- of er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn;
- of deze negatief worden aangetast door de geplande werkzaamheden.
- In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Onderzoek

Door bureau BRO is op 22 november 2023 een veldbezoek uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van een tabelmatige quickscan inzake gebieds- en soortenbescherming.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming

Hieronder wordt de tabelmatige quickscan m.b.t. gebiedsbescherming getoond.

Tabel 7: Overzicht effecten met betrekking tot gebiedsbescherming en te nemen vervolgstappen (bron: BRO)

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	Ca. 7,6 km	Nee	AERIUS-berekening	Uitvoering mogelijk indien uitkomst onder 0,00 mol/ha/j
Natuurnetwerk Nederland	Ca. 300 m	Nee	-	Ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Uit de tabel blijkt dat een AERIUS-berekening noodzakelijk is om negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden uit te sluiten. Houtopstanden en NNN zijn niet van toepassing of geen belemmering.

Stikstof

Lycens BV heeft een AERIUS-berekening uitgevoerd. De stikstofberekening en de bijbehorende rekenbestanden zijn bijgevoegd als bijlage 15, 15.1 en 15.2. Met het onderhavige project is geen sprake van stikstofdepositie in de gebruiksfase. Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat als gevolg van onderhavig project in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op de stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortenbescherming

Hieronder wordt de tabelmatige quickscan m.b.t. soortenbescherming getoond.

Tabel 8: Overzicht effecten met betrekking tot soortenbescherming en te nemen vervolgstappen (bron: BRO)

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek (essentieel leefgebied) steenuil	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Ja	Mogelijk	Bij rooien bomenrij vleermuisonderzoek noodzakelijk	Bij aanwezigheid vliegroute ontheffing noodzakelijk
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Mogelijk	Bij rooien struwelen nader onderzoek (kleine)marterachtigen noodzakelijk	Bij aanwezigheid ontheffing nodig
Reptielen		Nee	Nee	-	
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Uit de quickscan blijkt dat de aanwezigheid van (essentieel) leefgebied van de steenuil, essentiële vliegroute van vleermuizen en een vaste- rust en/of verblijfplaats van (kleine) marterachtigen niet uitgesloten kan worden en er gericht onderzoek noodzakelijk is.

Perceel Kastelijn

Daarnaast is op het perceel van Kastelijn een aanvullende quickscan flora & fauna uitgevoerd, daar dit perceel nog niet was onderzocht in de initiële quickscan. De aanvullende quickscan flora & fauna is bijgevoegd als bijlage 16. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties met betrekking tot provinciaal beschermde gebieden ten aanzien van provinciaal beleid. Een negatief effect van fysieke activiteiten op Natura 2000-gebied kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden. Uit deze quickscan blijkt geen noodzaak voor nader onderzoek.

Nader soortenonderzoek

Het nadere soortenonderzoek dat nodig bleek vanuit de eerste quickscan flora en fauna is toegevoegd als bijlage 17. Uit het nader soortenonderzoek is gebleken dat er geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen aanwezig zijn van marterachtigen binnen het onderzoeksgebied. Daarnaast vormen de laanbomen geen essentiële vliegroute voor vleermuizen en vormt het weiland geen essentieel leefgebied voor de steenuil. Het bouwen van 21 woningen op het weiland leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten. Er hoeft geen vergunning van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden. De zorgplicht is wel te allen tijde van toepassing.

<u>Conclusie</u>

Met betrekking tot flora en fauna is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Naast veiligheid en gezondheid is ‘een goede omgevingskwaliteit’ opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Wettelijk kader

Archeologie

De essentie van het Europees beleid, conform het verdrag van Malta 1992, is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden zodat daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

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

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, vooruitlopend op de Omgevingswet, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Middels deze kaarten kan worden afgeleid wat de archeologische en/of cultuurhistorische verwachting en het bijbehorende beleidsadvies is voor een specifieke locatie. Dit beleidsadvies schrijft per verwachting zowel drempelwaarden voor waarboven onderzoek benodigd wordt geacht, als welke onderzoeken dit betreft.

De archeologische waarden en verwachtingen, alsook de cultuurhistorische waarden, zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen, welke zijn opgenomen in het omgevingsplan. De dubbelbestemming is vaak gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart in combinatie met aanvullende informatie uit onderzoeken. Normaliter is de geldende dubbelbestemming bepalend ten opzichte van de beleidskaart.

Cultuurhistorie

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In het Bkl staan hiervoor instructieregels. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Onderzoek

Archeologie

In opdracht van de gemeente Meierijstad heeft Lycens BV een bureauonderzoek uitgevoerd met betrekking tot het plangebied. Dit bureauonderzoek is bijgevoegd als bijlage 18.

Op basis van het bureauonderzoek is een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het neolithicum tot nieuwe tijd en een middelhoge verwachting voor het laat-paleolithicum tot het neolithicum binnen het plangebied vastgesteld. Deze verwachting is gebaseerd op de bodemkundige, archeologische en historische gegevens die bekend zijn uit het plangebied. Resten kunnen direct onder het maaiveld en de eerdlaag van de gooreerdgrond verwacht worden.

De gemeente heeft geadviseerd om direct te kiezen voor een proefsleuvenonderzoek. Als onderbouwing wordt aangegeven dat dit de doorlooptijd van het onderzoeksproces verkort en een beter overzicht biedt. Gelet op de bescheiden dikte van het cultuurdek zijn deze sleuven ook snel en efficiënt te realiseren. De gemeente Meierijstad onderschrijft de bevindingen en aanbevelingen uit dit onderzoek.

Het door BAAC uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is bijgevoegd als bijlage 19. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Met het proefsleuvenonderzoek is een vindplaats aangetroffen. De vindplaats is gekwalificeerd met een lage score op inhoudelijke kwaliteit. Dit geeft geen aanleiding om vindplaats 1 te behouden. Op basis daarvan is het advies dan ook om het onderzoeksgebied vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid wat uiteindelijk leidt tot een selectiebesluit. Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Indien er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Meierijstad dient te melden (Omgevingswet afdeling 19.2).

Cultuurhistorie

Ten noordoosten van het plangebied (ten noordoosten van de Locht) is het gebied aangemerkt als gebied met cultuurhistorische waarden. Ontwikkelingen hierin dienen de aanwezige cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Het gebied heet de Geelders en kenmerkend voor dit landschap zijn onder andere houtsingels en laanbeplantingen (hoofdzakelijk populieren). De populierenlaan van de Locht is dus kenmerkend voor dit landschap en dient behouden te blijven. Voor deze bomen geldt dat er een afstand van vijf meter moet worden bewaard tot de woningen. In deze ruimte wordt ingezet op een natuurlijke overgang van wonen naar het agrarische landschap.

<u>Conclusie</u>

In het kader van het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Mobiliteit en parkeren

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow).

Wettelijk kader

Om in het omgevingsplan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) te komen is van belang dat verkeer- en parkeerhinder worden voorkomen vanwege de impact op de fysieke leefomgeving. De verwerking van verkeersstromen heeft daarbij invloed op verkeersveiligheid, zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Daarnaast moet een ontwikkeling, afhankelijk van de parkeerbehoefte die ontstaat, voorzien in voldoende parkeerplaatsen om te voorkomen dat de parkeerdruk toeneemt en parkeeroverlast ontstaat.

Onderzoek

Verkeer

Om de verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruikgemaakt van kencijfers van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'. De verkeersgeneratie per woning en de totale generatie is in de tabel hieronder weergegeven.

Tabel 9: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Stedelijkheidsklasse niet stedelijk, rest bebouwde kom			
Type object	Gem. mvt per eenheid per etmaal	Aantal eenheden	Totale generatie
Huur, huis, sociale huur (rijwoning)	4,8	3	14,4
Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m2 (rug-aan-rugwoning)	6,0	6	36
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	10	74
Twee-onder-een-kap (vrijstaand-geschakeld)	7,8	2	15,6
Totaal		21	**140**

Op basis van tabel 5 neemt de (theoretische) verkeersgeneratie derhalve toe met 140 verkeersbewegingen per etmaal. Hierbij wordt opgemerkt dat voorgaande een theoretische benadering betreft. Gelet op de inrichting van de bestaande wegen als doorgaande wegen in de kern Olland is deze toename van verkeersbewegingen niet zodanig dat dit zal leiden tot verkeersproblemen.

Door te vermenigvuldigen met een factor 1,11 komt het aantal verkeersbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag uit op circa 239.

BVA Verkeersadviezen heeft n.a.v. de ontwikkeling een verkeerskundige afweging gemaakt. In de alinea's hierna volgt de afweging. Van 9 mei tot en met 22 mei 2022 zijn in opdracht van MeetnetBrabant tellingen door NDC Nederland verricht op de Pastoor Smitsstraat. Uit de tellingen blijkt dat op een gemiddelde werkdag 1.559 motorvoertuigen per etmaal op de Pastoor Smitsstraat rijden. Hiervan was 93,6% licht verkeer, 4,0% middelzwaar verkeer en 2,4% zwaar verkeer. De getoonde etmaaltotalen in onderstaande tabel laten een gebruik zien dat past bij het type weg.

Tabel 10: Intensiteiten per etmaal Pastoor Smitsstraat mei 2022 (bron: NDC Nederland)

Etmaaltotalen			
Datum	Aantal voertuigen	Datum	Aantal voertuigen
Ma 9 mei	1467	Ma 16 mei	1039
Di 10 mei	1585	Di 17 mei	1719
Wo 11 mei	1558	Wo 18 mei	1578
Do 12 mei	1748	Do 19 mei	1679
Vr 13 mei	1515	Vr 20 mei	1702
Za 14 mei	345	Za 21 mei	1639
Zo 15 mei	594	Zo 22 mei	1439

De meeste woningen worden voor de auto ontsloten via de Roest. De twee koopwoningen in het zuidoosten worden ontsloten via de Pastoor Smitsstraat. Tussen deze twee ontsluitingen ligt een pad dat de 6 rug-aan-rug-woningen ontsluit, voor voetgangers en fietsers. Deze route is ook geschikt voor calamiteitenverkeer (maar dus niet voor doorgaand autoverkeer).

Gezien de ligging van Olland ten opzichte van de omliggende grotere kernen (Sint-Oedenrode en Boxtel) en het hoofdwegennet (A2 en A50) lijkt een verdeling van het verkeer in oostelijke en westelijke richting in de verhouding 50/50 een verdedigbaar uitgangspunt. Dit betekent dat de Pastoor Smitsstraat aan beide zijden van de nieuwe aansluiting met circa 325 voertuigen extra wordt belast. Waarden die eenvoudig via de Pastoor Smitsstraat kunnen worden afgewikkeld en die passen bij de functie en vormgeving van de weg. Het betreft een erftoegangsweg, waarvoor door CROW als maximale belasting (uiteraard wel mede afhankelijk van de maatvoering en omgevingskenmerken) 5.000 – 6.000 motorvoertuigen per etmaal is aangegeven. Theoretisch-technisch ligt de capaciteit nog vele malen hoger (1 voertuig per 2 seconden per rijstrook leidt tot een technische capaciteit van ongeveer 1.800 voertuigbewegingen per rijstrook per uur), maar bij hogere waarden dan hiervoor genoemd komt de leefbaarheid op erftoegangswegen te zeer onder druk te staan.

De toename van het verkeer zal ook niet voor verkeersonveilige situaties zorgen bij andere weggebruikers, omdat de intensiteiten nog steeds relatief laag zijn en het voornamelijk om personenautoverkeer gaat. De toekomstige intensiteit op de Pastoor Smitsstraat bedraagt circa 1.798 motorvoertuigen per etmaal (1.559 + 325). Het is evident dat dit niet leidt tot problemen bij het op- en afrijden van de Pastoor Smitsstraat. Op het kruispunt worden daarom geen afwikkelingsproblemen verwacht.

Voor de aansluitingen met de Pastoor Smitsstraat worden onderstaande aanpassingen gerealiseerd t.b.v. het plan Roest en het plan de Locht:

- Voor Roest (en daarmee ook de hoofdontsluiting van Locht): aanleg van een plateau op de kruising Past. Smitsstraat – plan Roest;
- Voor de secundaire toegang de Locht: dit wordt een gelijkwaardig kruispunt.
  Dit is op meerdere plaatsen in het dorp toegepast, de beperkte hoeveelheid verkeer maakt een verkeersplateau o.i.d. overbodig. Vormgeving uniform met andere gelijkwaardige kruispunten zonder plateau aan de Pastoor Smitsstraat (Pastoor Smitstraat-Dorpsplein, Pastoor Smitsstraat-Schoolstraat, Pastoor Smitsstraat-Het Binneveld, Pastoor Smitsstraat- de Misse).

Verkeer vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Parkeren

De gemeente Meierijstad heeft op 26 juni 2025 het Parkeerplan Meierijstad vastgesteld. Het Parkeerplan beschrijft hoe de gemeente de komende jaren met het parkeren van auto's én fietsen wil omgaan. De gemeente heeft voor het opstellen van de parkeerbehoefte voor de Locht gebruik gemaakt van de cijfers die voortvloeien uit dit parkeerplan, zie figuur hieronder. De parkeerbehoefte komt uit op 35,9, is afgerond 36 parkeerplaatsen. De netto parkeerbehoefte na aftrek van het dubbelgebruik is 32 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Dit is inclusief ruimte voor bezoekersparkeren.

Dubbelgebruik huidige & nieuwe situatie

Functie	Werkdag													Koopavond			Zaterdag						Zondag		
	Tot. Vraag huidige situatie	Tot. Vraag nieuwe situatie	Ochtend	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Middag	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Avond	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Nacht	Huidige situatie	Nieuwe situatie		Huidige situatie	Nieuwe situatie	Middag	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Avond	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Middag	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Woning bewoners		31,7	0,6	0	19,02	0,6	0	19,02	0,9	0	26,53	1	0	31,7	0,8	0	25,36	0,75	0	23,775	0,8	0	25,36	0,75	0	23,775
Woning bezoekers		4,2	0,4	0	1,68	0,5	0	2,1	0,75	0	3,15	0	0	0	0,7	0	2,94	0,6	0	2,52	1	0	4,2	0,9	0	3,78
Totaal	0	35,9		0	20,7		0	21,12		0	31,68		0	31,7		0	28,3		0	26,295		0	29,56		0	27,555

Parkeereis	Werkdag				Koopavond	Zaterdag		Zondagmiddag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	
Bruto parkeervraag	20,7	21,12	31,68	31,7	28,3	26,295	29,56	27,555
Netto parkeervraag	21	22	32	32	29	27	30	28
Parkeerplaatsen op eigen terrein								
Netto parkeereis (afgerond)	21	22	32	32	29	27	30	28

Figuur 23: Parkeernorm berekend door gemeente Meierijstad



Figuur 24: Parkeren in ontwerp (bron: NieuwBlauw)

De meeste parkeerplaatsen worden in parkeerkoffers in openbaar terrein gerealiseerd. Op bovenstaande afbeelding is te zien dat bij de 4 (koop)hoekwoningen steeds 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt moeten worden. In totaal worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor wordt voldaan aan de parkeereis.

Op eigen terrein en in de bergingen bij de woningen is voldoende ruimte voor fietsparkeren.

<u>Conclusie</u>

Met betrekking tot verkeer en parkeren is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Hoogspanningslijnen

Er gelden geen richtlijnen of wettelijke grenswaarden voor aan te houden afstanden tussen gevoelige objecten en ondergrondse hoogspanningskabels. Desalniettemin zijn de ondergrondse hoogspanningskabels zo gesitueerd dat de gevoelige gebouwen buiten de 0,4 µT-magneetveldzone van de hoogspanningskabels liggen.

Onderzoek

Het initiatief voorziet in de realisatie van woningen: gevoelige gebouwen. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van hoogspanningslijnen. Tussen boven- en ondergrondse hoogspanningstrajecten en de gevoelige objecten in en rondom het plangebied is sprake van afdoende ruimtelijke scheiding.

Conclusie

Met betrekking tot hoogspanningslijnen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het zowel om het beschermen van de gezondheid (bijvoorbeeld voorkomen ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid) als het bevorderen van de gezondheid (bijvoorbeeld middels sport en ontspanning).

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Ook kent de Omgevingswet ‘specifieke zorgplichten’, deze borduren voort op de algemene zorgplicht, maar zijn concreter. Een specifieke zorgplicht geldt voor specifieke activiteiten voor concreet genoemde belangen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In een ruimtelijke procedure dienen dergelijke (planologisch) relevante aspecten met betrekking tot de bescherming van de gezondheid en het milieu dan ook te worden beoordeeld.

Toetsing aan het aspect gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het beoordelingskader kan dus per gemeente verschillen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid kan in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden. Indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid nog niet is vastgelegd in het omgevingsplan, dient te worden getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege.

Onderzoek

In het plan is voldoende aandacht voor groen. Door het openbare groen centraal in het gebied te plaatsen wordt men uitgenodigd om gebruik te maken en te profiteren van de groene omgeving Aan alle wet- en regelgeving betreffende de gezondsheidsaspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem wordt voldaan. Het is daarnaast een plek die ruimte biedt voor interactie tussen verschillende bewonersgroepen en waar men eenvoudig kan genieten van de dichtbij zijnde natuur van het buitengebied. Dit past in een gezonde leefomgeving. Daarnaast voldoen de woningen aan de meest recente duurzaamheidsvereisten en de woningen worden conform BENG gebouwd.

Conclusie

Met betrekking tot het beschermen van de gezondheid en van het milieu is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente is initiatiefnemer van de locatie. De bouwpercelen voor de sociale huurwoningen (9 stuks) zullen worden verkocht aan woningcorporatie Woonmeij, die deze zal exploiteren onder de daarvoor geldende voorwaarden.

Van de overige woningen verkoopt de gemeente de percelen, waarin de kosten – voor zover mogelijk conform de daarvoor geldende prijzen – worden verdisconteerd.

Gronden twee particuliere koopwoningen

Door vaststelling van dit planologisch besluit worden zogenaamde 'kostenverhaalplichtige activiteiten' mogelijk gemaakt in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De Omgevingswet verplicht de gemeente de kosten die zij zelf maakt ten behoeve van een planologisch besluit voor het mogelijk maken van een kostenverhaalplichtige activiteit te verhalen op de eigenaar of eigenaren van de betreffende gronden. Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan als genoemd in Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten die gemoeid zijn met de voorbereiding van het planologisch besluit in de procedurefase, maar ook aan de kosten van aanleg van openbare voorzieningen in de uitvoeringsfase.

Een kostenverhaalsplichtige activiteit mag niet worden verricht voordat de voor de activiteit verschuldigde bijdrage in het kader van het kostenverhaal is betaald. Hiervan kan worden afgeweken als een overeenkomst wordt gesloten waarin voorwaarden worden opgenomen over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dit geval mag de uitvoering van een activiteit wel starten voordat de kostenverhaalbijdrage betaald is.

Het kostenverhaal voor de gronden van de particuliere partij (2 koopwoningen) wordt via een anterieure overeenkomst verzekerd.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (hoofdstukken 4 en 5). Daarbij is de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd (hoofdstuk 6).

Op basis van voorliggende motivering wordt geconcludeerd dat, alles overwegende, de beoogde ontwikkeling wel aanvaardbaar is omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8 Bijlagen

Bijlage 1 - Inrichtingsplan

Bijlage 2- Mededeling mer

Bijlage 3 - Participatieverslag april 2024

Bijlage 4 - Presentatie omwonenden oktober 2024

Bijlage 5 - Gebiedsvisie

Bijlage 6 - 1%-regeling

Bijlage 7 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8 - Verkennend bodemonderzoek uitbreidingslocatie

Bijlage 9 - DO (Definitief ontwerp)

Bijlage 10 - Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 11 - Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 12 - Geuronderzoek

Bijlage 13 - Notitie volksgezondheid en veehouderijen

Bijlage 14 - Stikstofdepositieberekening

Bijlage 14.1 - AERIUS projectberekening gebruiksfase

Bijlage 14.2 - AERIUS projectberekening realisatiefase

Bijlage 15 - Quickscan flora & fauna, extra perceel

Bijlage 16 - Nader soortenonderzoek ecologie

Bijlage 17 - Bureauonderzoek archeologie

Bijlage 17.1 - Selectieadvies Archeologie

Bijlage 18 - Proefsleuvenonderzoek

Bijlage 19 - Advies GGD Locht