

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ontwikkeling Nieuwe Veldenweg 8 te Mariaheide

Gemeente Meierijstad

Ruimtelijke motivering

movares smart urban engineering

colofon

projectnaam
Ontwikkeling Nieuwe Veldenweg 8 te Mariaheide

datum
5 september 2025

projectnummer
P03736

opdrachtgever
Particulier

Movares | BRO Adviseurs B.V.
projectleider
JRi

projectteam
AvdO

bron kaft
BRO

review
HVt, TAu

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

movares smart urban engineering



Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Projectgebied 6
1.3 Proces 6
1.4 Leeswijzer 6

2 Beschrijving bestaande situatie 7

3 Voorgenomen ontwikkeling 9
3.1 Beschrijving planvoornemen 9
3.2 Ruimtelijke randvoorwaarden splitsing 10
3.3 Landschappelijke inpassing 10
3.4 Klimaatadaptatie en duurzaamheid 11
3.5 Lagenbenadering 11
3.6 Relatie met het 'Omgevingsplan gemeente Meierijstad' 13

4 Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving 16
4.1 Rijksbeleid en Rijksregels 16
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie 16
4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 16
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 17
4.1.4 Conclusie 17
4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 17
4.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse leefomgeving' 17
4.2.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant 18
4.2.3 Brabantse Agenda Wonen 21
4.2.4 Conclusie 22
4.3 Regionaal beleid 22
4.3.1 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant 22
4.3.2 Regionale Energiestrategie (RES) Noordoost-Brabant 22
4.3.3 Conclusie 23
4.4 Beleid waterschap Aa en Maas 23
4.4.1 Waterbeheerplan 2022-2027 23
4.4.2 Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024 24
4.4.3 Conclusie 24
4.5 Beleid gemeente Meierijstad 24
4.5.1 Ontwerp Toekomstvisie Meierijstad 24
4.5.2 Actieplan Woningbouw 2021 (woningbouwoffensief) 25
4.5.3 Woonzorgvisie 2024 25
4.5.4 Welstandsnota Meierijstad 2018 26
4.5.5 Kansen voor Kwaliteit 26
4.5.6 Handreiking kwaliteitsverbetering 27
4.5.7 Conclusie 28

5 Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving 29
5.1 Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren 29
5.1.1 Toetsingskader 29
5.1.2 Onderzoek 29
5.1.3 Conclusie 30
5.2 Geluid 30
5.2.1 Toetsingskader 30
5.2.2 Onderzoek 31
5.2.3 Conclusie 32
5.3 Luchtkwaliteit 32
5.3.1 Toetsingskader 32
5.3.2 Onderzoek 33
5.3.3 Conclusie 34
5.4 Activiteiten en milieuzonering 34
5.4.1 Toetsingskader 34
5.4.2 Onderzoek 34
5.4.3 Conclusie 35
5.5 Geur 35
5.5.1 Toetsingskader 35
5.5.2 Onderzoek 35
5.5.3 Conclusie 36
5.6 Spuitzones 36
5.6.1 Toetsingskader 36
5.6.2 Onderzoek 36
5.6.3 Conclusie 37
5.7 Omgevingsveiligheid 37
5.7.1 Toetsingskader 37
5.7.2 Onderzoek 39
5.7.3 Conclusie 40
5.8 Kabels en leidingen 40
5.8.1 Toetsingskader 40
5.8.2 Onderzoek 40
5.8.3 Conclusie 40
5.9 Elektromagnetische straling 40
5.9.1 Toetsingskader 40
5.9.2 Onderzoek 41
5.9.3 Conclusie 41
5.10 Gezondheid 41
5.10.1 Toetsingskader 41
5.10.2 Onderzoek 42
5.10.3 Conclusie 43
5.11 Trilling 43
5.11.1 Toetsingskader 43
5.11.2 Onderzoek 44
5.11.3 Conclusie 44
5.12 Natuur en landschap 44
5.12.1 Toetsingskader 44
5.12.2 Onderzoek 46
5.12.3 Conclusie 46
5.13 Bodem 47
5.13.1 Toetsingskader 47
5.13.2 Onderzoek 47
5.13.3 Conclusie 48
5.14 Weging van het waterbelang 49
5.14.1 Toetsingskader 49
5.14.2 Onderzoek 49
5.14.3 Conclusie 50
5.15 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 50
5.15.1 Toetsingskader 50
5.15.2 Onderzoek 51
5.15.3 Conclusie 52
5.16 Mer-beoordeling 53
5.16.1 Toetsingskader 53
5.16.2 Onderzoek 53
5.16.3 Conclusie 53

6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid 54
6.1 Financieel-economische haalbaarheid 54
6.2 Maatschappelijke verantwoording 54
6.2.1 Participatie en omgevingsdialoog 54
6.2.2 Vaststellingsprocedure 54
6.2.3 Beroep 54

7 Doorvertaling naar het omgevingsplan en 'regels op de kaart' 55

8 Belangenafweging en conclusie 57
8.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 57
8.2 Conclusie 57

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1 – Versterkingsplan cultuurhistorische waarden
Bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan en beplantingsindicatie
Bijlage 3 – Onderbouwing beeldbepalende boerderij (cultuurhistorisch advies)
Bijlage 4 – Dossier kwaliteitsverbetering
Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 6 – Onderzoek geurhinder veehouderijen
Bijlage 7 – Notitie volksgezondheid i.r.t. veehouderijen
Bijlage 8 – Quickscan flora en fauna
Bijlage 9 – Stikstofonderzoek
Bijlage 10 – Bodemonderzoeken
Bijlage 11 – Weging van het waterbelang
Bijlage 12 – Archeologisch inventariserend veldonderzoek
Bijlage 13 – Omgevingsdialoog
Bijlage 14 – Kaart voorstel werkingsgebieden

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op het perceel van Nieuwe Veldenweg 8 te Mariaheide, in de gemeente Meierijstad, de bestaande boerderij (bedrijfswoning) om te zetten naar een burgerwoning en deze te splitsen. Tevens wordt een bijgebouw en een overkapping ten behoeve van de woonfunctie gerealiseerd. In het nieuw te bouwen bijgebouw wordt een kleinschalig bedrijf aan huis gevestigd, gericht op de reparatie van auto's. Het agrarisch bedrijf zal worden beëindigd en de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Een deel van de grond van het perceel wordt betrokken bij de tuin ten behoeve van de te splitsen woonboerderij met de functie wonen. De agrarische gronden, die geen onderdeel gaan uitmaken van de tuin, zullen in de toekomst worden gebruikt voor akkerbouw.

Momenteel bevindt zich op de locatie een bedrijfswoning en een agrarisch bedrijf (melkveehouderij). Met voorliggend planvoornemen wordt de huidige staat van het terrein gewijzigd.

Het planvoornemen past niet binnen de huidige bestemming 'Agrarisch' volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat is vastgesteld op 22 oktober 2015. Dit bestemmingsplan maakt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad. Uit de regels blijkt dat een woonfunctie niet is toegestaan op gronden met een agrarische bestemming, evenmin als een splitsing van de boerderij die resulteert in meer woningen dan is toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet het planologisch regime worden aangepast. Dit gebeurt middels een wijziging van het omgevingsplan (WOP) als onderdeel van de gemeentelijke veegronde. Onderhavige ruimtelijke motivering is noodzakelijk voor het onderbouwen van deze afwijking en toetst of sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).



Figuur 1.1 Aanduiding projectgebied (rode omlijning) met globale aanduiding te wijzigen delen (gele stippellijn) (bron: BAG Viewer)

1.2 Projectgebied

De projectlocatie bevindt zich aan de rand van het dorp Mariaheide, in het landelijke gebied van de gemeente Meierijstad. In deze omgeving zijn diverse functies aanwezig, waaronder woningen, bedrijven, agrarische activiteiten en sportfaciliteiten. Ten noordwesten van het projectgebied ligt de Rijksweg A50. In het zuidwesten bevindt zich het sportpark 'Spoorzicht' van Mariaheide. Het dorp Mariaheide grenst aan de zuidkant van het projectgebied, terwijl ten noorden en oosten voornamelijk agrarische percelen te vinden zijn. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie L, perceelnummers 1693, 1694 en 4128, met een totale oppervlakte van circa 26.000 m^2. De te wijzigen delen in het omgevingsplan betreffen de percelen met nummer 4128 (gedeeltelijk) en betreft de gronden waarop in de huidige planologische situatie een bouwvlak voor agrarische doeleinden is gelegen. Een gedetailleerde omschrijving van de ligging en begrenzing van het projectgebied volgt in hoofdstuk 2 'Beschrijving bestaande situatie'.

1.3 Proces

WOP

Om onderhavig planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van het instrument wijziging omgevingsplan middels STOP/TPOD (Standaard officiële publicaties en Toepassingsprofielen voor omgevingsdocumenten). De wijziging van het omgevingsplan komt in het nieuwe deel van het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad.

Bij toepassing hiervan dient te worden voldaan aan de inhoudelijke eisen uit de Omgevingswet voor het opstellen van een omgevingsplan. Concreet betekent dat het omgevingsplan ook moet voldoen aan:

- bruidsschatsregels;
- verordeningsregels;
- instructieregels;
- evenwichtige toedeling aan functies (ETFAL).

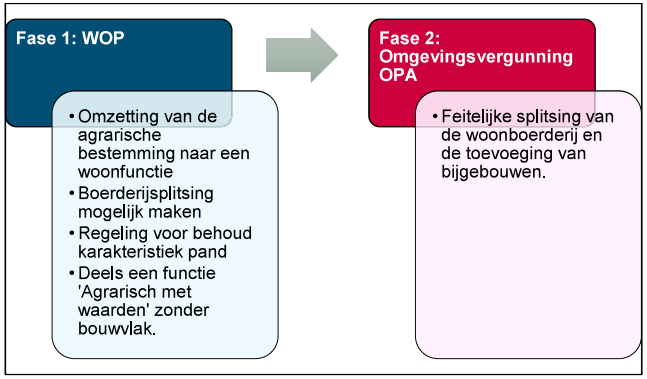
Het omgevingsplan maakt de beoogde ontwikkeling mogelijk en stelt nieuwe kaders vast voor het projectgebied. De uitgebreide procedure, met een beslistermijn van 6 maanden, wordt gevolgd.

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonfunctie. Daarmee wordt de boerderijsplitsing mogelijk gemaakt, wordt een regeling opgenomen voor het behoud van het karakteristieke pand en wordt op het terrein deels een functie 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak geregeld.

OPA

Vervolgens wordt voor de feitelijke splitsing van de woonboerderij en het toevoegen van bijgebouwen een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) aangevraagd.

In figuur 1.2 is een schematisch overzicht weergegeven van de procedure en planonderdelen per fase.



Figuur 1.2 Schematisch overzicht procedure

1.4 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling en de relatie met het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 wordt gemotiveerd op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders, regelgeving en visie/doelen op Rijks-, provinciaal-, regionaal- waterschaps- en gemeentelijk niveau. Hierna volgt in hoofdstuk 5 een beoordeling van het planvoornemen aan de omgevingsaspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief. Vervolgens komt in hoofdstuk 7 de doorvertaling naar het omgevingsplan en 'regels op de kaart' aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de belangenafweging en de conclusie. De plantekening en onderzoeksrapporten zijn als separate bijlagen toegevoegd.

2 Beschrijving bestaande situatie

Het projectgebied is gelegen aan de rand van het dorp Mariaheide, in het landelijke gebied van de gemeente Meierijstad. De directe omgeving kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies, waaronder woonbebouwing, agrarische bedrijven, sportvoorzieningen en andere lokale bedrijvigheid. Ten noordwesten van het projectgebied loopt de Rijksweg A50, wat zorgt voor een goede verbinding met de regio. In het zuidwesten bevindt zich sportpark 'Spoorzicht', dat onderdeel uitmaakt van de voorzieningen van Mariaheide. Het dorp grenst direct aan de zuidzijde van het projectgebied. De noord- en oostzijde bestaan voornamelijk uit agrarische percelen. De afgelopen jaren is het gebied behoorlijk getransformeerd (zie figuur 2.2). Ten oosten van het projectgebied is een nieuwe bebouwingsconcentratie gekomen met Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Deze zijn gerealiseerd op en in de omgeving van de plek waar voorheen een intensieve veehouderij (Nieuwe Veldenweg 4-6) gevestigd was. Ten westen van het projectgebied heeft in de periode 2022-2023 herbouw plaatsgevonden van een meubelmakerij.

Op het perceel zelf bevinden zich momenteel een agrarisch bedrijf in de vorm van een melkveehouderij en een bijbehorende bedrijfswoning. De boerderij op deze locatie dateert oorspronkelijk uit 1916. De langgevelboerderij heeft een pannengedekt zadeldak. Dit dak is bij een verbouwing in de jaren 70 geheel vernieuwd, waarbij zowel aan de voorzijde, als aan de achterzijde dakgoten (houten bakgoten) werden aangebracht. Ook zijn bij het vernieuwen van de kap houten klossen aangebracht. Verder kent de boerderij een opvallende kleurstelling in wit, ultramarijn blauw, citroengeel en turquoise.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie L, perceelnummers 1693, 1694 en 4128, en heeft een totale oppervlakte van circa 26.000 m².



Figuur 2.1 Weergave huidige situatie boerderij (bron: rapportage onderbouwing beeldbepalende boerderij (Cuijpers advies))



Figuur 2.2 Weergave transformatie gebied van 2016 (links) naar 2022 (rechts) (bron: PDOK Viewer)

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beschrijving planvoornemen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande boerderij (bedrijfswoning) omgezet naar een burgerwoning en gesplitst. Het agrarisch bedrijf zal worden beëindigd. De aanwezige rundveestallen en overige agrarische bedrijfsgebouwen worden in het kader van de beëindiging geamoveerd. Een deel van de grond van het perceel wordt betrokken bij de tuin ten behoeve van de te splitsen woonboerderij met de functie wonen. De agrarische gronden, die geen onderdeel gaan uitmaken van de tuin, zullen in de toekomst worden gebruikt voor akkerbouw.

De voorgestelde splitsing is wenselijk en passend. Boerderijen van deze omvang zijn vaak te groot om door één gezin bewoond en onderhouden te worden. Door splitsing ontstaat een steviger basis voor het behoud van de boerderij. Dit draagt bij aan het behoud van het agrarisch erfgoed en voorkomt leegstand of verval. De splitsing vindt tevens op een logische wijze plaats, midden in het hoofdvolume van het gebouw. Daarbij wordt rekening gehouden met bestaande raam- en gevelindelingen. Er is een duidelijke scheiding tussen het voormalige stalgedeelte en het woonhuis, wat de splitsing ruimtelijk en architectonisch tot een logische keuze maakt.

Tevens worden bijgebouwen en een overkapping ten behoeve van de woonfunctie toegevoegd. Voor de oostelijke woning (de woning die in het stalgedeelte na splitsing kan worden opgericht) betreft dit een bijgebouw met een standaardoppervlakte van maximaal 150 m². Voor de westelijke woning (de om te zetten huidige bedrijfswoning) wordt ten noordwesten een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Dit bijgebouw is iets groter dan het standaardmaximum. De reden hiervoor is dat dit bijgebouw een functie krijgt voor de stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het beheer en onderhoud van de agrarische gronden die in eigendom blijven van de initiatiefnemers. Ook krijgt dit bijgebouw een functie als garage/berging



Figuur 3.1 Weergave toekomstige situatie/landschappelijke inpassing (bron: BRO)

en is het de bedoeling dat er een kleinschalig bedrijf aan huis gevestigd wordt, gericht op de reparatie van auto's.

De verdere inrichting van het perceel, waaronder de ruimtelijke en landschappelijke inpassing, wordt in de volgende paragrafen toegelicht. In figuur 3.1 is een weergave van de toekomstige situatie opgenomen. Verder zijn in de bijlagen tekeningen opgenomen van de beoogde, te splitsen woonboerderij.

3.2 Ruimtelijke randvoorwaarden splitsing

De bestaande woonboerderij betreft een langgevelboerderij, gebouwd in 1916. De boerderij heeft geen beschermde status als Rijks- of gemeentelijk monument en staat evenmin aangemerkt als 'karakteristiek' op de kaart behorende bij de 'Welstandsnota Meierijstad 2018'. Vanwege de beoogde splitsing van de woonboerderij is er een gedetailleerd cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had tot doel de aanwezige cultuurhistorische waarden vast te stellen en het toekomstperspectief van het gebouw te schetsen. De rapportage is als separate bijlage opgenomen. Hierna volgt een beknopte samenvatting.

Gezien het feit dat er zekere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en dat met name de buitenkant positieve monumentwaarde bezit, is deze boerderij aan te merken als beeldbepalend (karakteristiek). Een beeldbepalende boerderij mag worden gesplitst mits daarbij een bepaalde bijdrage wordt geleverd. Splitsing als bedoeld in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is denkbaar, waarbij de belangrijke cultuurhistorische en beeldkwaliteitswaarden behouden dienen te worden:

- de hoofdvorm van het gebouw: een langwerpige bouwmassa van 1 laag onder zadeldak;
- de zichtbaarheid van het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsdeel;
- de houten spanten, de brandmuur en de buitenmuur, met alle bouwsporen en oude materialen dienen zoveel mogelijk in het zicht te blijven;
- de oorspronkelijke voorkamer met bedstee en betimmering moet behouden blijven;
- de kleurstelling van het gehele pand moet hetzelfde zijn; er mag geen onderscheid in kleur zichtbaar zijn tussen de twee woningen.

Met de planuitwerking wordt hiermee rekening gehouden. In de bijlagen zijn tekeningen van de toekomstige situatie opgenomen, waaronder geveltekeningen, doorsnedes en dergelijke. Deze tekeningen, waarbij een verbetervoorstel is gedaan, zijn door de gecombineerde kamer van monumenten en welstand van de gemeente Meierijstad beoordeeld en akkoord bevonden (d.d. 8 augustus 2025, kenmerk: VO-2-24-3359). Uitvoering van het verbetervoorstel is opgenomen is als voorwaardelijke verplichting voor splitsing gesteld en is in de planregels opgenomen.

3.3 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassingkaart uit figuur 3.1 geeft een overzicht van de algemene terreinindeling. Hierop zijn verschillende elementen te zien, waaronder de bestaande boerderij die zal worden opgesplitst. Ook is het nieuw te bouwen bijgebouw met overkapping aangegeven. Verder wordt op de kaart aangegeven welke bestaande opstallen en bijgebouwen gesloopt zullen worden. Daarnaast zijn diverse vergroeningsmaatregelen, zoals beschreven in paragraaf 3.4 'Klimaatadaptatie', in kaart gebracht en is aangetoond dat de te leveren kwaliteitsverbetering ruimschoots voldoet aan de voorwaarden die vanuit het provinciaal beleid hieraan worden gesteld. Er wordt een basisinspanning gedaan van sloop van 250 m^2 aan agrarische bedrijfsbebouwing voor de om te zetten bedrijfswoning naar burgerwoning en wordt in de vorm van sloop, verwijderen verharding, asbest en aanbrengen van enkele landschapselementen voldaan aan de te leveren tegenprestatie voor het splitsen van een karakteristieke boerderij (€ 62.500,-). Van de aan te brengen landschapselementen is uitsluitend het vogelbosje (onderdeel 3 op figuur 3.1) aan te merken en opgevoerd als maatregel voor kwaliteitsverbetering vanuit het provinciale beleid. De kosten voor aanleg en beheer (zie tabel 3.1) zijn meegenomen in het kwaliteitsdossier dat als bijlage is opgenomen.

De totale kwaliteitsverbetering die op eigen terrein gerealiseerd wordt, is ruim voldoende om te voldoen aan de vereiste tegenprestatie.

Omdat sprake is van een overcompensatie, zal een gedeelte van de te slopen vierkante meters worden ingezet voor de sloop-bonusregeling voor initiatieven op andere locaties in de gemeente Meierijstad.

Landschappelijke maatregelen	Eenheid	Norm *	Totaal
Aanleg			
Aanplantbosplantsoen	350	€ 2,30	€ 805,00
Aanplant bomen	9	€ 90,22	€ 811,98
Totaal aanleg groenelemeten			**€ 1.616,98**
Beheer			
Beheer singel	0,035	€ 638,03	€ 22,33
Totaal beheer over 1 jaar			**€ 22,33**
Totaal beheer over 6 jaar			**€ 133,99**
Totaal aanleg + beheer			**€ 1.750,97**

** Normbedragen zijn gebaseerd op de Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant 2023*

Tabel 3.1: kosten aanleg en beheer Vogelbosje

Landschapsanalyse

De landschappelijke maatregelen die worden genomen sluiten aan op het voorkomende landschapstype. De Nieuwe Veldenweg 8 behoort tot het oude ontginningen landschap. Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerdgronden). Deze karakteristieke akkers worden ook wel essen genoemd. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren

het landschap. Door de aanwezigheid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevarieerd. Het contrast tussen meer besloten delen en de open ruimten maken dit landschap waardevol. Grote begrenzingen en structuren in dit landschap ontbreken. De overgangen in dit gebied zijn dan ook subtiel van aard.

De kenmerken van het landschap zijn:

- een oud agrarisch kampenlandschap met oude graslanden;
- een kleinschalig en afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- enkeerdgronden (humeuze toplaag);
- het wegenpatroon is kronkelig en loopt om de essen heen;
- enkele wegen zijn beplant met eiken en beuken;
- karakteristiek zijn de kavelbeplantingen in de vorm van houtsingels en wallen;
- het is halfopen tot besloten ruimten door opgaande landschapselementen;
- verspreid liggende bebouwing aan linten of in clusters;
- harde begrenzingen ontbreken, veelal zachte overgangen in het gebied.

Het inpassingsplan zet hierbij in op de beschreven landschapskarakteristiek. Binnen het oude ontginningen landschap gaat er extra aandacht uit naar het aanleggen van robuuste groenstructuren zoals bosjes, houtwallen, singels bomenrijen, lanen en solitaire bomen. Hierbij wordt er gestreefd naar een afwisselend open en dicht landschap. Rondom de aanwezige bebouwing wordt er ingezet op het stimuleren van erfbeplanting. Door het perceel, waarop de te splitsen boerderij staat, te voorzien van een groene zoom, wordt het kleinschalige karakter ter plaatse versterkt. De overgang naar de open landbouwgronden ten noorden van het perceel contrasteren met de meer besloten huiskavel. Elementen als een vogelbosje, bomenrijen en solitaire bomen en hagen zijn maatregelen die dit landschap waardevol maken. Door de toevoeging van een wadi gaat de aandacht ook uit naar het vasthouden en opvangen van water.

3.4 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Met het planvoornemen wordt aandacht besteed aan klimaatadaptieve maatregelen om een ecologisch verantwoorde leefomgeving te creëren. Verschillende vergroeningsmaatregelen staan centraal. Het project omvat de implementatie van diverse groene elementen, waaronder een groene voortuin, de aanplanting van een erfboom, het behoud van bestaande bomen en leibomen, het inzaaien van een bloemrijk grasmengsel, aanvulling van de bomenrij, aanleg van een vogelbosje, aanleg van een wadi en aanplanting van knip- en scheerhagen. Het vergroenen van onderhavig perceel sluit aan bij de ecologische versterking van het gebied.

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is het positief dat het agrarisch bedrijf op deze locatie wordt beëindigd en dat de bestaande agrarische bebouwing (waaronder rundveestallen) wordt gesloopt. Hiermee ontstaat ruimte voor een kwaliteitsverbetering van het gebied, met aandacht voor een toekomstbestendige inrichting. Bij zowel de sloop van bestaande opstallen als de realisatie van nieuwbouw wordt gestreefd naar het hergebruik van materialen en een verantwoorde omgang met grondstoffen. Verder wordt er ingezet op een efficiënte en duurzame energievoorziening, waarbij mogelijk zonnepanelen geplaatst gaan worden. Gezien de huidige problematiek rondom netcongestie wordt tijdig contact opgenomen met de netbeheerder voor het aanvragen van een nieuwe (al dan niet kleine) aansluiting. Bovendien zal het energieverbruik op de locatie aanzienlijk afnemen, aangezien het intensieve stroomgebruik voor de agrarische bedrijfsvoering komt te vervallen.

3.5 Lagenbenadering

Om te onderzoeken of het planvoornemen geen negatieve effecten heeft op het landschap, is een lagenbenadering opgesteld. In deze paragraaf wordt de lagenbenadering samengevat.

Laag 1: de landschappelijke ondergrond

Bodem en geomorfologie

De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. De noordkant wordt begrensd door een grote en brede oost-west lopende dekzandrug tussen Oss en Waalwijk. Het water van de beken, in dit geval de Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa, stromen in de richting van 's-Hertogenbosch. Het gebied wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen.

De planlocatie zelf behoort tot de oude ontginningen. Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerdgronden). Deze karakteristieke akkers worden ook wel essen genoemd. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap. Door de aanwezigheid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevarieerd. Het contrast tussen meer besloten delen en de open ruimten maken dit landschap waardevol. Grote begrenzingen en structuren in dit landschap ontbreken. De overgangen in dit gebied zijn dan ook subtiel van aard.

Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De planlocatie ligt ook op de overgangszone van hoog naar laag. De omzetting naar een burgerwoning is op deze locatie dan ook niet gebiedsvreemd en past binnen de aanwezige ondergrond laag. Langs de Leiegraaf zien we een tweetal linten parallel aan de Leigraaf lopen, namelijk de Duifhuizerweg en de Eikenheuvelweg. De planontwikkeling heeft hiermee geen negatief effect op de ondergrond en het gebruik hiervan.

Grondwater
Bij functiewijzigingen wordt er bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Hierbij wordt er ook gekeken naar de kwaliteit van het grondwater en de grondwaterstand. In het gebied komen verschillende grondwaterstanden voor. Gemiddeld ligt het grondwater (GHG) op 100-150 cm onder maaiveld ter plaatse de te splitsen boerderij. De hooggelegen gebieden (dekzandruggen) hebben veelal een lagere grondwaterstand in vergelijking tot de laaggelegen gebieden, zoals het beekdallandschap, nabij de Leijgraaf. Dit is tevens goed zichtbaar in de grondwaterkaart en de hoogtekaart.

Aangezien de oude bouwlanden veelal bestaan uit enkeerdgronden, waarbij de planlocatie bestaat uit veldpodzolgronden blijft de grondwatertrap in deze bodemtypen relatief gelijk en vinden er geen grote hoogteverschillen plaats (enkel plaatselijke hoogteverschillen binnen ca. 50cm). Over de waterkwaliteit ter plaatse zijn geen gegevens bekend. Met het planvoornemen zal de omvang van het verhard oppervlak ter plaatse afnemen door het slopen van enkele agrarische opstallen. Het planvoornemen onttrekt daarnaast geen grondwater uit het gebied en heeft in die zin geen invloed op de grondwaterstand.
Archeologie en cultuurhistorie
Ter plaatse van het plangebied zijn de meeste oude landschappelijke structuren en patronen verdwenen door de ruilverkaveling. Het kleinschalige karakter (omstreeks 1900) is door de jaren heen sterk afgenomen. Ook het aantal landschappelijke hagen is door de komst van het prikkeldraad en de ruilverkaveling aanzienlijk minder geworden.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is het Duits lijntje aangemerkt als waardevolle groenstructuur en als zeer hoge geografische lijn. In het plangebied zijn deze contouren niet aanwezig. Verder komen er geen rijksmonumenten voor in het plangebied en is er geen hoge trefkans van archeologische waarden aanwezig. Wel zijn de Nieuwe Veldenweg en de Past. van Haarenstraat, grenzend aan het plangebied, aangemerkt als redelijk hoge geografische lijn. Aangezien er binnen het plangebied geen historische lijnen en of cultureel erfgoed aanwezig is, zal het effect van het planvoornemen op de locatie beperkt zijn.

Laag 2: de netwerklaag
Infrastructuur
Het gebied wordt aan de zuid- en westkant ontsloten door de Nieuwe Veldenweg en ten oosten door de Past. Van Haarenstraat. De Past. Van Haarenstraat vormt de belangrijkste verkeersader in het gebied en vormt een rechtstreekse verbinding naar de Mariaheide. De Past. Van Haarenstraat loopt over in De Corridor. Ten westen van de planlocatie op ca. 300 meter afstand ligt de snelweg A50. Door de beoogde ontwikkeling zullen de huidige verkeersstromen niet onder druk komen te staan, naar verwachting doet het plan dan ook geen afbreuk aan de huidige infrastructuur.

Water
De hydrologische situatie ter plaatse het plangebied wordt gevormd door één belangrijke primaire waterloop, namelijk de Leijgraaf die ten noorden van het plangebied in westelijke richting loopt en uitmondt in de Aa. Ten zuiden van het plangebied ligt eveneens een primaire watergang, zie de Legger van het Waterschap.

Een ontwikkeling kan een groot effect hebben op het huidige watersysteem. Er dient dan ook rekening te worden gehouden met het aanwezige waternetwerk in het plangebied, zodat het watersysteem niet wordt aangetast en toekomstige problemen voorkomen kunnen worden. Aangezien de bestaande boerderij behouden blijft en het verhard oppervlak wordt gereduceerd zal het watersysteem ter plaatse niet worden aangetast. Door de afname aan verharding zal het bergend vermogen ter plaatse toenemen. De profielen van de bestaande sloten en primaire watergangen blijven ongewijzigd. Bovendien zal op eigen terrein een wadi worden aangebracht.

Ecologische netwerken
Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Wel grenst het plangebied hier aan. Het Duits lijntje, de Leijgraaf en de aan de noordzijde gelegen bosschage zijn aangemerkt als Natuurnetwerk van Nederland. Naast deze natuur zijn er geen andere delen binnen het plangebied aangeduid als natuurnetwerk, Groenblauwe waarden of ecologische verbindingszone. De ecologische netwerken in het plangebied blijven op structuurniveau gelijk. Met het inpassingsplan is rekening gehouden met het toevoegen van gebiedseigen landschapselementen en soorten (inheems).

Laag 3: occupatielaag
Cultuurhistorische en landschappelijke waarden
De occupatielaag wordt gevormd door de samenhang van bebouwing, landschappelijke en cultuurhistorische waarden met het aanwezige landgebruik. Typerend voor het plangebied is hoofdzakelijk het agrarische gebruik van gronden. De opgaande beplantingen in het gebied, welke veelal langs wegen zijn gepositioneerd in de vorm van bomenrijen, zorgen voor een ruimteverdeling in de omgeving het plangebied. Ook diverse houtopstanden zorgen voor een meer besloten karakter, zoals de bosschage ten noorden van het plangebied.
De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het versterken van het kleinschalige karakter van de oude ontginningen door de aanplant van diverse landschapselementen, zoals hagen, een bosje en diverse (lei)bomen. De omzetting naar van een bedrijfswoning naar een burgerwoning draagt bij aan een kwaliteitsslag ter plaatse, hiermee heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de afzonderlijke lagen als deze maar goed wordt ingepast. Op basis van de occupatielaag is de omzetting naar burgerwoning voorstelbaar. Door sloop van agrarische opstallen en het realiseren van een nieuw bijgebouw wordt de beeldkwaliteit verbetert.

In samenhang bekeken
Uit het voorgaande blijkt dat het effect van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen zich beperkt tot aandacht voor:
- de hydrologische situatie, kwaliteit grondwater e.d.;

- een goede aansluiting op de kenmerkende elementen van de oude ontginningen, zodat de oorspronkelijke identiteit en het kleinschalige karakter gedeeltelijk kan worden teruggebracht;
- het in acht nemen van het ecologische netwerk grenzend aan of nabij het plangebied, zodat deze waarden niet worden verstoord i.r.t. het planvoornemen.

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

3.6 Relatie met het 'Omgevingsplan gemeente Meierijstad'

Ter plaatste van het projectgebied aan de Nieuwe Veldenweg 8 te Mariaheide gelden verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 22 oktober 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel;
- Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad;
- Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit', vastgesteld op 27 januari 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad;
- Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie', vastgesteld op 10 april 2025 door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 gelden alle huidige bestemmingsplannen van rechtswege als het tijdelijke deel van het omgevingsplan van iedere gemeente (art. 22.1, onder a Omgevingswet; artikel 4.6, lid 1 Invoeringswet). Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 22 oktober 2015) wordt een 'omgevingsplan van rechtswege' genoemd en is onderdeel van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Meierijstad' (identificatienr. /akn/nl/act/gm1948/2020/omgevingsplan (verder te noemen als omgevingsplan).

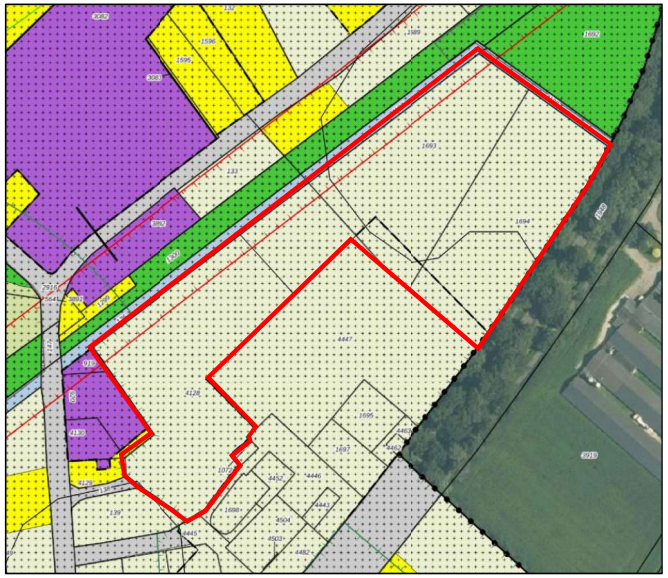
Bestaande functie, bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op het perceel rust de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. In figuur 3.2 is de uitsnede van het bestemmingsplan met het projectgebied in rode omlijning weergegeven.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn ingevolge van artikel 3.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat:
1. een intensieve veehouderij, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
(…)
c. een opslag-, bewerkings-, en transportbedrijf van veevoeder, als nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1';
d. een grondverzet- en loonbedrijf, als nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2';
(…)
p. het wonen in een bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarbij het bepaalde in artikel 42.2 van toepassing is;
q. extensief dagrecreatief medegebruik;
r. een parkeer- en kampeerterrein voor maximaal 10 weekenden per jaar ten behoeve van wedstrijden en verenigingsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.
s. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met de daarbij behorende:



Figuur 3.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' (bron: Ruimtelijke Plannen)

t. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
u. groenvoorzieningen;
v. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
w. parkeervoorzieningen;
x. tuinen, erven en terreinen;
y. voorzieningen van algemeen nut.

Verder staat in artikel 3.7.8 een regeling opgenomen over het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen'.

3.7.8 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', teneinde de omzetting van bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. Er is aangetoond dat voortzetting van het agrarisch bedrijf, dan wel hervestiging of omschakeling, binnen het betreffende bouwvlak niet reëel is.

b. Het aantal woningen bedraagt na wijziging niet meer dan het (bestaande) aantal agrarische bedrijfswoningen dat in het betreffende bouwvlak voor de wijziging aanwezig was.

c. De omvang van het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende tuin en erf, waarbij de overige gronden worden gewijzigd in de (aangrenzende) bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden.

d. De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de woning bedraagt na wijziging niet meer dan 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid d.

e. Voor zover de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen c.q. voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de onder c voorgeschreven oppervlakte te boven gaat, wordt maximaal 25% van de te slopen overmaat eenmalig vervangen door een vergroting (uitgedrukt in m² per woonlaag) van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en/of een vergroting (uitgedrukt in m²) van de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:

1. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen na vergroting niet meer bedraagt dan 900 m³;

2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen na vergroting niet meer bedraagt dan 200 m², waarbij de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw of overkapping niet meer mag bedragen dan 100 m²;

f. In afwijking van het bepaalde onder d en e dient cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te allen tijde gehandhaafd te blijven.

g. Ce wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar.

h. De wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

i. Er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

j. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiele kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft.

Naast de bestemming ‘Agrarisch’ zijn volgens het ‘paraplubestemmingsplan archeologie’ (vastgesteld op 10 april 2025) de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ van toepassing. Verder is er volgens het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ sprake van de gebiedsaanduidingen ‘dagrecreatie’, ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied 1’, ‘vrijwaringszone – radar’, ‘wro-zone – zoekgebied voor ecologische verbindingszone’. De relevantie hiervan en de omgang hiermee wordt nader besproken in hoofdstuk 5 ‘Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving’.

Verder wordt in het nieuw te bouwen bijgebouw op het perceel een kleinschalig bedrijf aan huis gevestigd, gericht op de reparatie van auto’s. Deze activiteit valt onder de regeling voor ‘beroep of bedrijf aan huis’ zoals opgenomen in artikel van het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen (‘laaghangend fruit’)’. Het betreft een rechtstreeks toegestane functie, mits wordt voldaan aan de daarin opgenomen voorwaarden. Het artikel luidt als volgt:

7.6 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een (bedrijfs)woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. Het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken.

b. Het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is.

c. Het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning.

d. Maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m².

e. Het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.

f. Vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, hiervoor gelden de regels van de welstandsnota.

g. Het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en).

h. Het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

i. De belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad.

j. Het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën.

k. Er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis.

l. Beroepen of bedrijven aan huis in vorm van detailhandel, uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom en productiegebonden detailhandel als nevenfunctie bij agrarische bedrijfswoningen, of in de vorm van horeca (uitgezonderd ondersteunende horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen) zijn niet toegestaan.

Het planvoornemen voldoet aan bovenstaande voorwaarden.

Strijdigheden met het omgevingsplan

In aanvulling op het voorgaande zijn de gronden bestemd voor een aanzienlijk aantal andere doeleinden die specifiek gelden bij de hoofdbestemming behorende voorzieningen. Woonfuncties zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch', evenmin als een splitsing van de boerderij die resulteert in meer woningen dan is toegestaan.

4 Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

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

Doorwerking projectgebied

Hoewel de NOVI geldend is voor het gehele Nederlandse grondgebied, is er geen sprake van directe doorwerking in het projectgebied. Gelet op de aard en locatie van de ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. Afwegingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen dienen in dat geval te worden gemaakt op gemeentelijk niveau.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

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

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

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Doorwerking projectgebied
In deze ruimtelijke motivering wordt in hoofdstuk 5 'Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving' gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het projectgebied. Het geeft een grondige bespreking van de bovenstaande onderwerpen, waarbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Binnen het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is het noodzakelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', op grond van artikel 5.129g lid 1 van het Bkl. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. In artikel 5.129g Bkl staat geen ondergrens genoemd. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij woningbouw een plan vanaf 12 woningen een nieuw stedelijke ontwikkeling is. Voor alle andere stedelijke functies wordt een oppervlakte van 500m² BVO aangehouden als ondergrens.

Doorwerking projectgebied
Voorliggend planvoornemen betreft de omzetting van de huidige bedrijfswoning/boerderij naar een burgerwoning en een splitsing daarvan in twee wooneenheden. Gezien de beperkte omvang is het opstellen van een ladder voor duurzame verstedelijking niet benodigd.

4.1.4 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse leefomgeving'

De Omgevingswet schrijft voor dat iedere provincie één Omgevingsvisie vaststelt voor het gehele grondgebied. De Omgevingsvisie komt in de plaats van structuurvisies, verkeers- en vervoersplannen, delen van de natuurvisie en milieubeleidsplannen. Het is een richtinggevend beleidsinstrument voor de fysieke leefomgeving, waarin de provincie haar ambities, centrale opgaven, strategieën en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vastlegt voor de lange termijn. Daarbij wordt uitgegaan van een samenhangend perspectief op ruimte, milieu, natuur en landschap, water, verkeer en vervoer en cultureel erfgoed. Vanuit deze samenhang zet een Omgevingsvisie ook de koers uit voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en recreatie in de provincie. Een belangrijke trend is de toenemende aandacht voor nieuwe thema's zoals veiligheid, gezondheid en duurzaamheid.

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de visie officieel juridische status van Omgevingsvisie gekregen.
Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

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

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

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

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

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

Wonen
Op het gebied van wonen staat in de 'Brabantse Omgevingsvisie' aangegeven dat uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen alleen wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan steden en dorpen in Noord-Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in het bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van

ruimt voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. Zo ligt er voor de komende tien jaar een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen. Deze uitbreidingsopgave wordt binnen het bebouwd gebied gezocht. Dat betekent ook dat de kwaliteit van het stedelijk gebied en de leegstand kan worden aangepakt. Hiermee wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking projectgebied

Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant, die nadrukkelijk inzet op het herbestemmen van bestaande bebouwing binnen het bebouwde gebied. De transformatie van de huidige boerderij naar een burgerwoning en de beëindiging van de agrarische activiteiten dragen bij aan het verduurzamen van het gebied en voldoen aan de provinciale ambitie om herbestemmings- en transformatieopgaven binnen het bestaande stedelijke gebied te realiseren. Dit sluit aan bij de woningbouwopgave van de provincie, waarbij uitbreiding vooral binnen bestaande gebieden wordt gezocht. De sloop van de rundveestallen en het gebruik van de gronden voor akkerbouw als nevenactiviteit ondersteunt de verduurzaming en ecologische doelen van de provincie. De ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het plan zorgt ervoor dat het gebied qua inrichting en beleving aansluit bij de provinciale visie voor een hoogwaardige leefomgeving, met oog voor cultuurhistorie en natuurwaarden. In hoofdstuk 5 wordt nader onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling aan deze aspecten voldoet.

4.2.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een Omgevingsvisie ook een Omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. De Omgevingsverordening vormt een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma over hoe ambities uit de Omgevingsvisie gerealiseerd moeten worden.

De regels die in de Omgevingsverordening staan gelden voor zowel initiatiefnemers, inwoners en bedrijven als voor bestuursorganen van de overheid. Regels voor initiatiefnemers, inwoners en bedrijven zijn algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

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

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

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de ‘nieuwe TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant’ van kracht. Deze omgevingsverordening bevat rechtstreeks werkende regels voor activiteiten en stelt regels voor ruimtegebruik en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gemeenten in acht moeten nemen bij het maken of wijzigingen van een omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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; en
c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 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; en
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.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

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

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.

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:

a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
b. 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.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

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

Lid 2

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

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

Lid 3

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

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

Lid 4

Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken. Een (wijziging)omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

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

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

mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

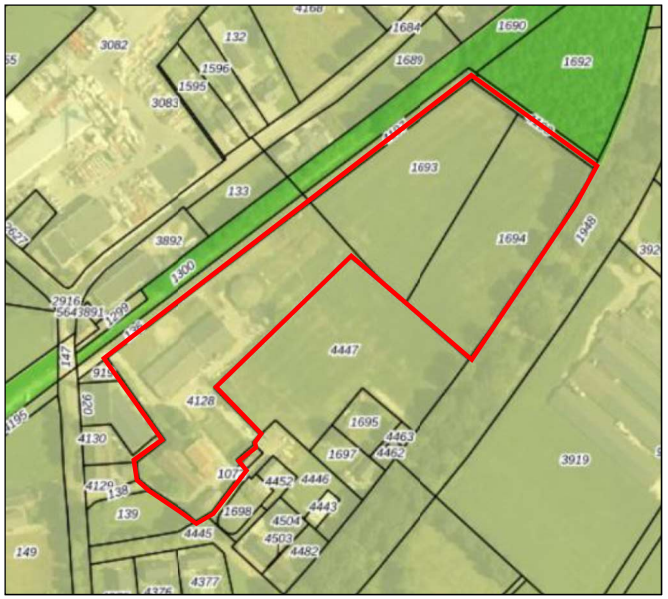
Lid 2
Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

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

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

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



Figuur 4.1 Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant met aanduiding landelijk gebied (bron: Omgevingsloket)

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.

Doorwerking projectgebied
Uit de kaart 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied', uit de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, blijkt dat het plangebied wordt aangemerkt als 'Landelijk gebied' (zie figuur 4.1). Het vestigen van niet-agrarische functies zijn binnen dit gebied in beginsel niet toegestaan. Om te onderzoeken of de locatie geschikt is voor woningbouw en of de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op het landschap, is een lagenbenadering opgesteld. Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hiermee wordt een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied geborgd. Deze ruimtelijke motivering voorziet hierin. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in de bijlagen.

Verder moet worden voldaan aan de artikelen artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering en artikel 5.10 Meerwaardecreatie. Tevens gelden ook de artikelen 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap, artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting en artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit.

In hoofdstuk 5 wordt per milieuaspect getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties conform artikel 5.7.

Tevens wordt meerwaarde gecreëerd doordat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Het zorgvuldige ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en de versterking van de leefbaarheid zorgen voor een combinatie van opgave en ontwikkelingen, waarmee het plan past binnen de kaders van de Omgevingsverordening conform artikel 5.10.

In de bijlagen is een nadere toelichting en verantwoording gegeven op welke wijze voldaan wordt aan artikel 5.14 en de samenhang met andere artikelen uit de omgevingsverordening. Aangetoond is, is dat er sprake is van voldoende omgevingskwaliteit, met name omdat een agrarisch bedrijf plaatsmaakt voor een woonfunctie, waarvan de boerderij wordt gesplitst met inachtneming van de regeling voor behoud en terugbrengen van cultuurhistorische elementen. Een deel van de te leveren kwaliteitsverbetering wordt ingezet voor een ontwikkeling die op grond van de gemeentelijke sloop-bonusregeling elders wordt gerealiseerd.

4.2.3 Brabantse Agenda Wonen
In september 2017 heeft de provincie Noord-Brabant de 'Brabantse Agenda Wonen' vastgesteld om mee te bewegen met de veranderende woningmarkt en om bij te dragen aan het versnellen en verduurzamen van de woningbouwproductie. Het dient als een soort actie-agenda en bevat vier actierichtlijnen en zes richtinggevende principes die de koers uitzetten voor een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat en een goed functionerende woningmarkt. De vier actierichtlijnen en bijbehorende richtinggevende principes zijn als volgt:
1. Accent op duurzame verstedelijking
   - Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
   - We geven ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
   - We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen

- We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.

4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken
    - We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Daarnaast benadrukt de agenda het belang van het verbinden van wonen met thema's zoals leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit, duurzaamheid, energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Doorwerking projectgebied

Het plan sluit aan bij de Brabantse Agenda Wonen door in te spelen op duurzame verstedelijking, herbestemming en het vraaggerichte woningaanbod. De transformatie van de boerderij naar een burgerwoning en de splitsing van de woning dragen bij aan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en voldoen aan de behoefte aan woningen binnen het bestaande bebouwde gebied. Dit past bij de provinciale visie om herstructurerings- en transformatielocaties te benutten voor woningbouw en ruimte efficiënt te gebruiken. Tevens wordt in het plan aandacht besteed aan andere thema's zoals duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie en erfgoed.

4.2.4 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie.

4.3 Regionaal beleid

In artikel 2.2, lid 2 van de Omgevingswet is de mogelijkheid tot gezamenlijke besluitvorming of taakuitvoering opgenomen. Het gaat daarbij niet om (extra) besluiten over de uitoefening van bevoegdheden of taken, maar om het gezamenlijk nemen van een besluit of het gezamenlijk uitvoeren van een taak met betrekking tot het gemeenschappelijke grondgebied. Tegenwoordig overstijgen veel opgaven het lokale belang.

4.3.1 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Noordoost-Brabant is een van de 40 regio's in Nederland, waar gewerkt wordt aan een gezonde, leefbare en sterke regio. Aangezien mede in deze regio een groot woningtekort bestaat, is het noodzakelijk dat de komende jaren versneld meer woningen worden gebouwd voor verschillende doelgroepen, waaronder jongeren en ouderen. Op 9 maart 2023 is daarom door diverse gemeenten en woningcorporaties de 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant – De start van een intensieve(re) samenwerking. *Samen krijgen we meer gedaan!*' ondertekend. Uit de woondeal komt met name naar voren dat ingezet moet worden op het daadwerkelijk en sneller realiseren van bestaande plannen voor woningbouw en het realiseren van meer sociale en betaalbare woningbouw en met name voor ouderen en jongeren.

Ook wordt in de woondeal benoemd dat rekening gehouden moet worden met factoren die voor extra uitdagingen zorgen, zoals ruimtelijke ordening procedures, stikstof, economische omstandigheden, energieaansluitingen, nieuwe wet- en regelgeving, etc. Daarom is het bouwen van 'de juiste woning op de juiste plek' alleen mogelijk als ook opgaven rondom onder andere mobiliteitstransitie, werklocaties, klimaatrobuustheid en vergroening in samenhang invulling krijgen.

Doorwerking projectgebied

Het plan sluit aan bij de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, waarin versneld woningbouw moet worden gerealiseerd, met aandacht voor diverse doelgroepen zoals jongeren en ouderen. De transformatie van de boerderij naar een burgerwoning draagt bij aan het vergroten van het woningaanbod in de regio en speelt in op de behoefte aan betaalbare woningen. Daarnaast wordt in het plan rekening gehouden met de uitdagingen rondom ruimtelijke ordening en duurzaamheid, zoals de energietransitie en klimaatadaptatie, die centraal staan in de woondeal. Door het herbestemmen van bestaande bebouwing wordt efficiënt gebruik van ruimte gemaakt, wat aansluit bij de visie van de woondeal om de juiste woningen op de juiste plekken te realiseren. De ontwikkeling is overeenkomstig met de omgeving en houdt rekening met verschillende factoren, waaronder mobiliteit (paragraaf 5.1), werklocaties (paragraaf 5.4), stikstof (paragraaf 5.8) en klimaatbestendigheid en vergroening (paragraaf 3.3).

4.3.2 Regionale Energiestrategie (RES) Noordoost-Brabant

In het Klimaatakkoord uit 2019 is afgesproken dat 30 energieregio's in Nederland de mogelijkheden in hun gebied onderzoeken voor grootschalige opwek van zonne- en windenergie op land. In februari 2021 is door een diversiteit aan partijen de 'RES 1.0' opgesteld, welke de concept-RES van september 2020 vervangt. Hiermee werken gemeenten, waterschappen en de provincie samen om invulling te geven aan het Klimaatakkoord. Het doel van de RES is om in regionaal verband concrete maatregelen te nemen die bijdragen aan de realisatie van de klimaatdoelstellingen. In de RES worden keuzes gemaakt voor het opwekken van duurzame hernieuwbare energie, het besparen van energie en het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen. Bij de opwekking van elektriciteit gaat het in de periode tot 2030 vooral om het plaatsen van windmolens en zonnepanelen. Bij het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen

denkt de RES na over isolatie van woningen en mogelijk een andere manier van het verwarmen van alle gebouwen.

Belangrijke leidende principes die uit de RES van de regio Noordoost-Brabant volgen, zijn:

- De regionale energietransitie opgave (RES) is een gegeven, voortkomend uit het Nationale Klimaatakkoord met de opgave van 49% CO2 reductie in 2030.
- De energietransitie gaat iedereen in de regio aan. Wij hechten aan een sterke lokale procesparticipatie van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties bij de realisatie van de opgave via een omgevingsdialoog zoals bedoeld in de Omgevingswet.
- De lokale democratie besluit over de borging en uitvoering van de RES-opgave, waarbij we rekening houden met het regionaal perspectief om te komen tot de beste locaties in de regio, waarin ook mogelijke kansen en/of knelpunten voor de toekomstige opgave na 2030 worden afgewogen (no-regret).
- Iedereen neemt zijn verantwoordelijkheid in de regio Noordoost-Brabant. Alle partijen zijn verantwoordelijk voor de realisatie van de RES-opgave, welke lokaal en regionaal afgewogen, technisch haalbaar en vóór 2025 vergund zijn.
- Uitgangspunt is dat de omgeving evenredig profiteert van de maatschappelijke lusten ten opzichte van de maatschappelijke lasten van de energietransitie.
- We willen de energietransitie benutten om de regio economisch, ecologisch en sociaal te versterken. Waarbij het gebruik van circulair materiaal een uitgangspunt is.
- We beogen een adaptieve benadering en staan steeds open voor innovatieve ontwikkelingen om betere (technische en financieel haalbare) keuzes te maken.
- We streven een zorgvuldig en waar mogelijk meervoudig gebruik van ruimte in de regio na.

Doorwerking projectgebied

In paragraaf 3.4 ‘Klimaatadaptatie en duurzaamheid’ is reeds aangegeven hoe de Regionale Energiestrategie Noordoost-Brabant’ doorwerkt in voorliggend planvoornemen. Er wordt aangegeven welke concrete maatregelen die bijdragen aan de realisatie van de klimaatdoelstellingen worden toegepast.

4.3.3 Conclusie

De activiteit past binnen de regionale doelstellingen en het regionale beleid.

4.4 Beleid waterschap Aa en Maas

Omdat het projectgebied in het beheergebied van waterschap Aa en Maas valt, wordt hier specifiek het beleid van het desbetreffende waterschap besproken.

4.4.1 Waterbeheerplan 2022-2027

Volgens de Omgevingswet zijn waterschappen verplicht een waterbeheerprogramma op te stellen. De doelstellingen uit het Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027, dat is opgesteld door de provincie Noord-Brabant (paragraaf 4.3.2), werken door in het waterbeheerplan 2022-2027 (WBP) van waterschap Aa en Maas. Het waterschap stelt elke zes jaar een WBP op. In het WBP staan de doelen en hoe die bereikt kunnen worden voor de betreffende periode. Ook wordt in het WBP beschreven hoe ingespeeld wordt op veranderende omstandigheden, zoals klimaatverandering, de stikstofproblematiek, energietransitie, gezondheid, etc. De missie die in het WBP van het waterschap Aa en Maas centraal staat, is:

“Het ontwikkelen, beheren en in stand van houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.”

In het WBP worden de volgende programma’s genoemd, waar het waterschap Aa en Maas aan werkt:

- Programma Waterveiligheid
  Dit programma draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
- Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem
  Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties. Daarbij wordt gelet op de kwantiteit en kwaliteit.
- Programma schoonwater
  In dit programma worden de doelen en activiteiten binnen de afvalwaterketen beschreven. Het zuiveren van afvalwater speelt hierin een centrale rol.

In het WBP van het waterschap Aa en Maas staat vermeld dat het waterschap wil samenwerken met gemeenten, woningcorporaties, bedrijventerreinen, ontwikkelaars en de bouwsector aan een integrale aanpak bij maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Het gaat daarbij met name om het promoten om anders te bouwen in bebouwd gebied, gezien de uitdagingen van wateroverlast, hitte, droogte, waterkwaliteit, energietransitie en het bouwen van woningen daar groot en breed zijn. Het WBP geeft aan dat water meer dan voorheen als leidend principe moet worden gebruikt bij woningbouw.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaat robuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico’s geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;

- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Doorwerking projectgebied
In paragraaf 5.14 'Weging van het waterbelang' wordt de doorwerking van het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas in het projectgebied en de voorgenomen ontwikkeling nader beschouwd.

4.4.2 Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024

Op 1 januari 2024 is de 'Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024' met de Omgevingswet in werking getreden. Een dergelijke waterschapsverordening wordt opgesteld voor het beheer van de diverse wateraspecten en het watersysteem.

De waterschapsverordening vervangt de voormalige Keur en bijbehorende algemene regels en heeft met de inwerkingtreding van de Omgevingswet een andere opzet gekregen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De regels zijn nu specifiek gekoppeld aan bepaalde gebieden waar ze gelden en toegespitst op activiteiten die iemand kan doen. In de omgevingsverordening van waterschap Aa en Maas zijn regels opgenomen voor:

- Activiteiten bij oppervlaktewateren;
- Activiteit bij waterkeringen;
- Activiteiten in bergingsgebieden;
- Activiteiten met grondwater.

Activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden in de waterschapsverordening. Middels het Omgevingsloket kan dit gecontroleerd worden. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de waterschapsverordening te maken en moet afhankelijk van de voorgenomen ingrepen een melding of vergunning aangevraagd te worden. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Verder is op de legger, een kaart, zichtbaar welke sloten en beken (waterlopen) en dijken (waterkeringen), inclusief kunstwerken, zoals stuwen, sluizen en gemalen, etc. aanwezig zijn in een bepaald gebied. Ook zijn beschermingszones aangegeven die noodzakelijk zijn om beheertaken van het waterschap uit te voeren. In deze beschermingszones zijn verbodsbepalingen van toepassing. Door het afgeven van vergunningen, het uitvoeren van projecten of ander beleid kan de situatie wijzigen. De legger wordt meerdere keren per jaar daarom geüpdatet.

Doorwerking projectgebied
Aan de west- en noordzijde van het projectgebied is een B-watergang gelegen. Het planvoornemen heeft geen effect hierop. Er vinden geen werkzaamheden bij deze watergang plaats. Verder ligt het projectgebied niet in de nabijheid van een waterkering of bergingsgebied. Ook is er met het planvoornemen geen sprake van het onttrekken van grondwater en infiltreren van water. Een nadere bespreking van de doorwerking van de waterschapsverordening in het projectgebied en de voorgenomen ontwikkeling volgt in paragraaf 5.14 'Weging van het waterbelang'.

4.4.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van waterschap Aa en Maas.

4.5 Beleid gemeente Meierijstad

4.5.1 Ontwerp Toekomstvisie Meierijstad

De ontwerp-toekomstvisie van de gemeente Meierijstad geeft richting aan de ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2040. Het document markeert een stip op de horizon en beschrijft hoe Meierijstad zich wil ontwikkelen op sociaal-maatschappelijk, economisch, ruimtelijk en bestuurlijk vlak. Deze ontwerp toekomstvisie wordt formeel vastgesteld als omgevingsvisie.

Centraal in de toekomstvisie staat een uitgewerkt voorkeursscenario, dat inzet op:

- groeiscenario met verstedelijking in Veghel, waar het grootste deel van de bevolkingsgroei wordt opgevangen;
- een vitaal landelijk gebied, waarbij de landschappelijke kwaliteit wordt versterkt;
- economische versterking, met een duidelijke focus op de agrifoodsector, de maakindustrie en een veerkrachtige arbeidsmarkt;
- verbetering van infrastructuur, ter ondersteuning van mobiliteit en bereikbaarheid;
- versterking van gemeenschapskracht, door te investeren in de sociale basis en zorgzame wijken.

In de dorpen Schijndel, Sint-Oedenrode en Erp wordt ingezet op verantwoorde inbreiding, waarbij bestaande bebouwing wordt benut voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is respect voor het landelijke en karakteristieke karakter van de kleinere kernen. De leefbaarheid van de dorpen en het omliggende buitengebied worden daarmee behouden en versterkt. De gemeente Meierijstad streeft ernaar dat elke kern zijn eigen sfeer en culturele en landschappelijke kwaliteiten behoudt. Voor de kleine kernen (Boerdonk, Boskant, Eerde, Keldonk, Mariaheide, Nijnsel, Olland, Wijbosch en Zijtaart) betekent dit dat ze in 2040 hun dorpse identiteit hebben behouden, ondanks een zekere groei. Deze groei wordt zorgvuldig afgestemd op de maat en schaal van elk dorp.

Doorwerking projectgebied
Het plan sluit aan bij het ontwerp van de Toekomstvisie Meierijstad. Het projectgebied is gelegen in de kleine kern Mariaheide. Door een transformatie van een agrarisch bedrijf naar wonen, blijft het landelijke karakter en de dorpse identiteit behouden. De beëindiging van het agrarisch bedrijf en de duurzame herbestemming van de grond passen binnen de visie op een vitaal landelijk gebied. De ruimtelijke en landschappelijke inpassing zorgt voor een verantwoorde integratie in de omgeving.

4.5.2 Actieplan Woningbouw 2021 (woningbouwoffensief)

Het Actieplan Woningbouw 2021 van de gemeente speelt in op de stijgende woningbehoefte, zoals die blijkt uit de geactualiseerde prognoses van de provincie. De gemeente richt zich op het versnellen van de woningbouwproductie, onder andere door in te zetten op uitbreidingslocaties en het wegnemen van knelpunten binnen het vergunningenproces. Belangrijk binnen dit actieplan is ook het benutten van mogelijkheden in het buitengebied. Daarbij wordt actief gekeken naar transformaties, functiewijzigingen van bestaande bebouwing (zoals agrarische gebouwen), woningsplitsing en het hergebruiken van leegstaand vastgoed. Door ruimte te bieden aan woningbouwinitiatieven in het buitengebied – bijvoorbeeld bij bedrijfsbeëindiging – wordt niet alleen bijgedragen aan het woningaanbod, maar ook aan de ruimtelijke kwaliteit en herstructurering van het landelijk gebied.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen sluit aan bij het Actieplan Woningbouw 2021 doordat het bijdraagt aan de woningbouwopgave via transformatie in het buitengebied. Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het herbestemmen van de boerderij naar een gesplitste burgerwoning, wordt de bestaande bebouwing efficiënt benut voor woningbouw. Dit past bij de gemeentelijke ambitie om via functiewijziging en splitsing in het landelijk gebied de woningvoorraad uit te breiden én de doorstroming te bevorderen. Daarmee ondersteunt het plan zowel de versnellingsdoelstelling als de kwalitatieve invulling van de woningbouwproductie.

4.5.3 Woonzorgvisie 2024

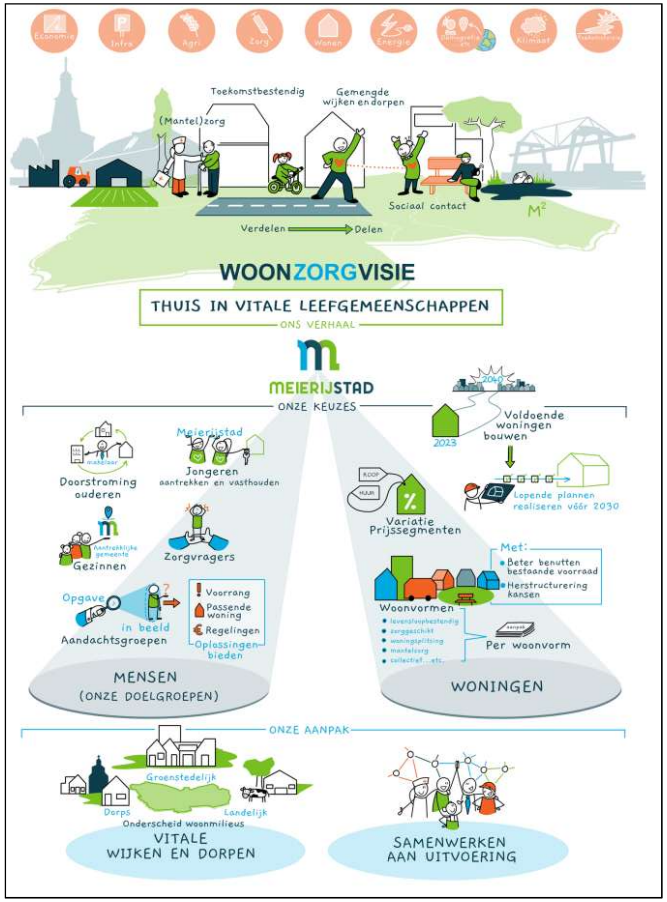
Op 26 september 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad de ‘Woonzorgvisie 2024’ vastgesteld. De ambitie van gemeente Meierijstad is om iedereen een thuis te bieden: een prettige en aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Een omgeving die duurzaam en gezond is. Er wordt gestreefd naar vitale leefgemeenschappen. Dat zijn wijken en dorpen met gemengde samenstelling van bewoners en woningtypen. In de buurten is het van belang dat inwoners naar elkaar om kijken en indien nodig, hulp of ondersteuning in de omgeving beschikbaar is. Er is voldoende groen aanwezig, en de omgeving nodigt uit tot ontmoeting, ontspanning en beweging.

Een belangrijke pijler van het beleid is het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. De gemeente zet daarbij onder andere in op woningsplitsing, het realiseren van (pre)mantelzorgwoningen, microwoningen en het geschikt maken van woningen voor mensen met een beperking. Binnen kwalitatieve randvoorwaarden wordt splitsing van woningen gestimuleerd. Ook worden kleinschalige initiatieven in het buitengebied gefaciliteerd, mits sprake is van aantoonbare behoefte én duurzame zorgmogelijkheden.

Op het gebied van woningsplitsing en kleinschalige initiatieven in het buitengebied stelt de woonzorgvisie dat woningsplitsing binnen kwalitatieve randvoorwaarden wordt gestimuleerd en dat initiatieven in het buitengebied worden gefaciliteerd, mits er sprake is van een aantoonbare behoefte en zorg voor de langere termijn geborgd kan worden. Dit draagt bij aan het beter benutten bestaande voorraad. De gemeente acht het van belang dat beleid wordt opgesteld voor woningsplitsing, (pre)mantelzorgwoningen en microwoningen. Ze stellen splitsingsbeleid op, waarbij ruimere mogelijkheden worden gestimuleerd binnen kwalitatieve randvoorwaarden.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de woonzorgvisie. De beoogde splitsing van de bestaande boerderij naar twee burgerwoningen draagt, zoals eerder aangegeven, bij aan het beter benutten van de bestaande voorraad. Door het plan in het buitengebied te realiseren op een locatie waar een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, ontstaat een passende en kleinschalige woonvorm die aansluit bij de wens van de gemeente om initiatieven in het buitengebied mogelijk te maken. Tevens is er sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiermee draagt het plan bij aan de variatie in woonaanbod en aan het ondersteunen van een leefbare en vitale dorpsgemeenschap.



Figuur 4.2 Samenvatting Woonzorgvisie 2024 (bron: Woonzorgvisie 2024)

4.5.4 Welstandsnota Meierijstad 2018

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

1. De centrumgebieden van Schijndel, Veghel, Sint-Oedenrode en Erp:
   De kernen van Schijndel, Veghel, Erp en de historische kern van Sint-Oedenrode hebben een zeer hoge belevingswaarde en zijn cultuurhistorisch van groot belang. De kern van Sint-Oedenrode en een tweetal gebieden in Veghel zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht.
   Een bescherming van de kwaliteiten is hier heel belangrijk. De historische centrumgebieden zijn op de welstandskaart aangegeven (zie bijlage 1). Bouwinitiatieven in deze gebieden worden voor de welstandsbeoordeling getoetst aan de criteria 'Historische waarden'. Bij een vergunningplichtige bouwactiviteit aan een pand in een centrumgebied wordt het gehele object beoordeeld.
2. Monumenten:
   De meeste bouwactiviteiten aan, op of bij Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtig en welstandsplichtig. Wijzigingen aan monumenten worden voor de welstandsboordeling getoetst aan de criteria 'Historische waarden'. De specifieke redengevende omschrijving van het monument zal echter leidend zijn. Als de aanvraag omgevingsvergunningplichtig is voor de activiteit 'veranderen monument', is ook een advies van de monumentencommissie nodig. Bij een wijziging van een monument wordt het gehele object beoordeeld.
3. Beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden:
   In de eerdere welstandsnota's van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel zijn beeldbepalende panden benoemd die een hoge belevingswaarde waarde hebben en cultuurhistorisch van belang zijn. In het buitengebied zijn dit vooral de traditionele boerderijen. Uitgangspunt van het welstandsbeleid is het behouden van deze cultuurhistorisch waardevolle panden en behoud van de karakteristieke architectonische en bouwkundige kenmerken. Voor veel van dergelijke panden is deze waardering in bestemmingsplannen vastgelegd in de dubbelwaarde bestemming met bijbehorende regels voor behoud.
   (Ver)bouwplannen aan beeldbepalende panden worden voor de welstandsbeoordeling getoetst aan de criteria 'Historische waarden'. Bij een vergunningplichtige bouwactiviteit aan een beeldbepalend en/of cultuurhistorisch waardevol pand wordt het gehele object beoordeeld.
4. Bijzondere bebouwing en ensembles:
   Bij 'bijzondere bebouwing' gaat het veelal om gebouwen die een publieke functie hebben, zoals scholen, kerken, sportgebouwen, zorginstellingen, bibliotheek, gemeentehuizen en musea. Deze bijzondere gebouwen beïnvloeden door hun omvang en door hun vaak markante situering en uitstraling in belangrijke mate de ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving. Bouwinitiatieven binnen dit gebied worden voor de welstandsbeoordeling getoetst aan de criteria 'Bijzondere bebouwing en ensembles'.
5. Gebieden met een beeldkwaliteitseisen:
   Bij grootschalige in- en uitbreidingsplannen voor woningbouw en bedrijventerreinen die door hun omvang en uitstraling de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving bepalen, geldt een beeldkwaliteitsplan. De beeldkwaliteitsplannen geven het gewenste bebouwingsbeeld aan. De beeldkwaliteit geeft een gebied zijn eigen identiteit en karakter en beschermt de esthetische kwaliteit.
6. Nieuwbouw in de overige gebieden:
   In alle gebieden die niet hiervoor beschreven zijn, zijn bouwactiviteiten welstandsvrij. Bij nieuwbouw in deze gebieden is wel een welstandsbeoordeling vereist om de kwaliteit van de gebouwde omgeving te waarborgen. Daarvoor gelden de criteria 'nieuwbouw'.

Doorwerking projectgebied

In het kader van de procedure is het bouwplan voorgelegd aan de gecombineerde Welstand- en Monumentenkamer. Op basis van de regels van het omgevingsplan die betrekking hebben op de omgevingskwaliteit en de daarmee verbonden beleidsregels in de gemeentelijke nota, biedt de commissie advies. Het plan bevindt zich in het deelgebied 'Overige gebieden/objecten' en is beoordeeld op basis van de criteria die horen bij dit welstandsgebied en het daarvoor vastgestelde welstandsniveau 'splitsen in 2 wooneenheden obv chw'. Het object is aangemerkt als Cultuurhistorisch waardevol pand. De erfgoedregels als vastgesteld in het vigerende omgevingsplan voor deze locatie en de gemeentelijke nota met betrekking tot erfgoed, zijn hier van toepassing. Er is op 6 februari 2025 advies over het plan uitgebracht en hierbij zijn enkele aanbevelingen gedaan. Het plan is daarna verder uitgewerkt en de tekeningen, waarbij een verbetervoorstel is gedaan, zijn door de gecombineerde kamer van monumenten en welstand van de gemeente Meierijstad beoordeeld en akkoord bevonden (d.d. 8 augustus 2025, kenmerk: VO-2-24-3359). Uitvoering van het verbetervoorstel is opgenomen is als voorwaardelijke verplichting voor splitsing gesteld en is in de planregels opgenomen. In paragraaf 3.2 'Ruimtelijke randvoorwaarden splitsing' is hier nader op ingegaan.

4.5.5 Kansen voor Kwaliteit

Het buitengebied in gemeente Meierijstad en de provincie Noord-Brabant heeft door de beëindiging van veehouderijen, de komende jaren te maken met toenemende leegstand, verrommeling, botsende belangen en opruk-kende verstedelijking. De gemeente Meierijstad heeft het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' vastgesteld (d.d. 10 juli 2020), wat dient als afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Aan de hand van dit rapport heeft de gemeenteraad besloten tot het opstellen van richtlijnen voor landschappelijke inpassing met inachtneming van de gebiedskenmerken, zoals opgenomen in de Landschapsanalyse Meierijstad. Deze richtlijnen zijn bedoeld voor de beoordeling van de basisinspanning.

In de notitie wordt onderscheid gemaakt in 3 verschillende functies, namelijk gebiedsgebonden, gebiedspassende en gebiedsstrijdige functies.

Doorwerking projectgebied
Onderhavige ontwikkeling kan worden gezien als een gebiedspassende functie. Gebiedspassende functies zijn functies die op zich horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied.

In onderhavig geval is er sprake van het omzetten van de huidige bedrijfswoning/boerderij naar een burgerwoning en een splitsing daarvan in twee wooneenheden. Over het toevoegen van een woning is het onderstaande opgenomen in het rapport 'Kansen voor kwaliteit'.

Het toevoegen van een nieuwe woonfunctie in het buitengebied vormt vaak een belangrijke economische component van een nieuwe ontwikkeling. Dit kan zijn de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand of het toevoegen van een zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte woning. Bij het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

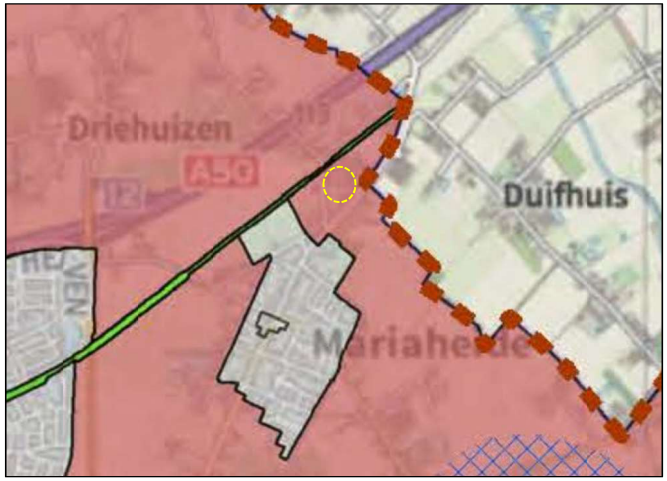
In onderhavige ruimtelijke motivering is er onderbouwd dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van het behouden van cultuurhistorisch waardevol erfgoed in de vorm van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en splitsing daarvan. De burgerwoning kan worden gezien als nieuwe economische drager. Daarnaast is voor wat betreft de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en splitsing daarvan sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Gebiedstype
Belangrijk voor het toelaten van een bepaalde functie is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de vrijkomende locatie ligt. In Meierijstad worden op hoofdlijnen de volgende drie gebiedstypen onderscheiden: agrarisch, verweving van functies, en natuur en recreatie.

Het projectgebied kent gebiedstypologie 3 'Landelijk gebied, verweving van functies'. Binnen het gebiedstype 'verweving van functies' speelt de landbouw een belangrijke rol. Maar in deze gebieden zijn de agrarische bedrijven niet de enige gebruikers. Door de tijd hebben agrarische bedrijven plaatsgemaakt voor nieuwe functies. In het gebied 'verweving van functies' zijn in principe alle functies mogelijk. Of een functie daadwerkelijk op een specifieke locatie haalbaar is, hangt af van de impact op de (directe) omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar de paragrafen 5.1 en 5.3.

Bij het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Met name geurhinder vormt hierbij regelmatig een struikelblok. Voor voorliggend planvoornemen is een onderzoek naar geurhinder uitgevoerd. De rapportage is in de bijlagen opgenomen.

Het planvoornemen sluit goed aan bij de doelstellingen en ambities behorend bij de gebiedstypologie 'Landelijk gebied, verweving van functies'. Door de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en tevens splitsing ervan blijven de beeldbepalende elementen van de woonboerderij behouden, wat het cultuurhistorisch erfgoed van het gebied intact houdt. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de omgeving. Daarnaast leidt de sloop van de agrarische bebouwing tot een kwaliteitsimpuls voor het gebied en leidt tot een open ruimte.



Figuur 4.3 Kaart gebiedstypologieën (bron: Kansen voor Kwaliteit)

4.5.6 Handreiking kwaliteitsverbetering
De gemeente Meierijstad sluit in haar beleid aan bij de richtlijnen in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. In september 2021 heeft de gemeente een concept handreiking kwaliteitsverbetering opgesteld, deze is op het moment van schrijven van onderhavig plan nog in bewerking. Hoeveel de kwaliteit als gevolg van het initiatief verbetert dient te worden is afhankelijk van de ruimtelijke invloed van het initiatief. De gemeente Meierijstad houdt zich hierbij aan dezelfde categorie-indeling als de regio Noordoost Brabant.

- Categorie 1: geen effect op het landschap. Landschappelijke inpassing is niet noodzakelijk.
- Categorie 2: klein effect op het landschap. Basisinspanning wordt verwacht in de vorm van een erfinrichtingsplan, dit is maatwerk.
- Categorie 3: groot effect op het landschap. Naast de basisinspanning worden ook kwaliteitsprestaties verwacht op basis van een kwaliteitsberekening

Doorwerking projectgebied
Onderhavige ontwikkeling betreft de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning middels de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit, alsmede het splitsen van een karakteristieke woonboerderij met bijgebouwen

Splitsing boerderij
Vanuit de gemeentelijke 'Handreiking kwaliteitsverbetering' staat er geen inpassing of tegenprestatie tegenover de splitsing (= categorie 1 ontwikkeling).

De kwaliteitsverbetering die hier conform het provinciale beleid tegenover staat bestaat uit een kwaliteitsverbetering met een waarde van € 62.500,-. Deze wordt behaald door de beëindiging van het agrarische bedrijf, de sloop van stallen, het weghalen van verharding, het uitvoeren van maatregelen ter behoud en versterking van de karakteristieke waarden van de boerderij (zie verder paragraaf 4.2.2).

Omzetting van agrarisch bedrijf naar wonen
Volgens de notitie valt de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 300m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert, in categorie 2. Dit betreft een initiatief waarbij sprake is van een 'beperkte impact' op het landschap en waarvoor het opstellen en uitvoeren van een erfinrichtingsplan verplicht is. Hieraan is gevolg gegeven.

Het realiseren van meer dan 150 m² aan bijgebouwen, wordt op zichtzelf gezien als een 'categorie 3-ontwikkeling'. Echter in combinatie met de bedrijfsbeëindiging kan tot 300 m² aan bijgebouwen worden verantwoord als 'categorie 2 ontwikkeling'. Een deel van de te leveren kwaliteitsverbetering wordt ingezet voor een ontwikkeling die op grond van de gemeentelijke sloop-bonusregeling elders wordt gerealiseerd. Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen 'Dossier Kwaliteitsverbetering'.

4.5.7 Conclusie
De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Meierijstad.

5 Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet. De ontwikkeling wordt als het ware getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er een bredere kijk op de leefomgeving, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. Op basis van het initiatief en de omgeving zijn de volgende omgevingsaspecten van belang:

- Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Activiteiten en milieuzonering
- Geur
- Spuitzones
- Omgevingsveiligheid
- Kabels en leidingen
- Elektromagnetische straling
- Gezondheid
- Trilling
- Natuur en landschap (incl. stikstof)
- Bodem
- Weging van het waterbelang
- Archeologie, cultuurhistorie en landschap
- Mer-beoordeling

5.1 Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige functietoedeling aan locaties. Naast parkeren voor zowel de auto als de fiets moet aandacht besteed worden aan de verkeersgeneratie en -veiligheid. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe met het planvoornemen hier rekening mee wordt gehouden.

5.1.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden. Dit geldt ook bij omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in dit geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

Verder bevatten omgevingsvisies van gemeenten een visie op verkeer op gemeentelijk niveau. Daarin worden vaak mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid als belangrijk geacht. Planinitiatieven dienen daaraan te worden getoetst.

5.1.2 Onderzoek

Parkeren

Volgens de parkeernota van de gemeente Meierijstad is het projectgebied in het buitengebied gelegen. Wanneer wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,2 per woning ten behoeve van bewoners en een parkeernorm van 0,3 per woning voor bezoekers zijn 3 parkeerplaatsen benodigd.

*1,2 * 2 = 2,4 parkeerplaatsen*
*0,3 * 2 = 0,6 parkeerplaatsen*

Aan beide zijden van de te splitsen woonboerderij is ruimte voor de realisatie van deze parkeerplaatsen (zie figuur 3.1 in hoofdstuk 3).

Verder voorziet in plan in de mogelijkheid tot het vestigen van een bedrijf aan huis. Het nieuw te realiseren bijgebouw op het perceel zal namelijk deels worden gebruikt voor een bedrijf aan huis, gericht op de kleinschalige reparatie van auto's. Deze ruimte zal een omvang kennen van maximaal 100 m². Als eis geldt dat de parkeerbehoefte ten behoeve van een bedrijf aan huis op eigen terrein wordt opgevangen. Gelet op het kleinschalige, bezoekersextensieve en arbeidsextensieve karakter geldt er op grond van de gemeentelijke parkeernota een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per 100 m² BVO. Afgerond is er dus 1 parkeerplaats (extra) nodig voor het bedrijf aan huis. Deze parkeerplaats zal in de nabijheid van het bijgebouw waar het bedrijf aan huis zich zal vestigen aangelegd worden.

Op het perceel is voldoende ruimte beschikbaar om deze in totaal 4 benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid en is sprake van een passende en verantwoorde invulling van de parkeerbehoefte, zonder dat druk op de openbare ruimte ontstaat.

Verkeersgeneratie- en afwikkeling
Oorspronkelijk is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving, onder andere in de Wegenverkeerswet 1994. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. De voorgenomen ontwikkeling is een functie die verkee0r genereert. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Voor de berekening wordt uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de gebiedszone 'buitengebied'. In de toekomstige situatie wordt de bestaande boerderij gesplitst. Daarmee is er sprake van een twee-onder-een-kapwoning, wat leidt tot een gewijzigde verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie. Bij de berekening van de verkeersgeneratie hebben we de toekomstige situatie in zijn geheel meegenomen. Op basis van de CROW-normen geldt op basis van het voorgaande een minimum verkeersgeneratie van 7,4 motorvoertuigen per woning per werkdag en een maximum verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigen per woning per werkdag.

Bij de verkeersgeneratie voor woningen wordt een belangrijke vuistregel gehanteerd: om de weekdag te vertalen naar een werkdag, dient de verkeersgeneratie vermenigvuldigd te worden met 1,11. Dit betekent dat de geschatte verkeersbewegingen per woning op een werkdag met een factor van 1,11 worden verhoogd om rekening te houden met de typische werkdagbehoeften.

*7,4 * 1,11 * 2 = 16,428 = afgerond 16 motorvoertuigen (mvt) per etmaal*
*8,2 * 1,11 * 2 = 18,204 = afgerond 18 motovoertuigen (mvt) per etmaal*

Op basis van het voorgaande komt de totale verkeersgeneratie op een minimum van 17 mvt/etmaal en een maximum van 18 mvt/etmaal.

Het nieuw te realiseren bijgebouw op het perceel zal worden gebruikt voor een bedrijf aan huis, gericht op de kleinschalige reparatie van auto's. Dit levert slechts een beperkte toename van het verkeer op. Uitgaande van de richtcijfers uit de CROW-publicatie en een bedrijf aan huis met een maximale omvang van 100 m², moet rekening worden gehouden met een verkeersgeneratie van 3,9 tot 5,7 mvt/etmaal. Samen met de verkeersgeneratie van de woningen, levert het plan in de nieuwe situatie een verkeersproductie van 20 tot 24 mvt per etmaal op.

Echter, de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie ligt lager dan in de huidige situatie, waarin het perceel in gebruik was als agrarisch bedrijf (melkveehouderij). De agrarische bedrijfsvoering ging gepaard met regelmatig verkeer van landbouwvoertuigen, melkwagens, leveranciers, etc., wat in de nieuwe situatie geheel komt te vervallen. Per saldo leidt het plan dus tot een afname van de verkeersdruk op de omgeving en het omliggende wegennet.

Aan de westzijde van de woonboerderij wordt een nieuwe inrit gerealiseerd op het insteekweggetje. Via deze inrit wordt ook de bestaande bedrijfswoning ontsloten. De huidige inrit naar het landbouwperceel blijft behouden, omdat deze noodzakelijk is voor de ontsluiting van het perceel dat in de toekomst gebruikt zal worden voor akkerbouw.

Gelet op de ligging nabij oorspronkelijke wegen binnen de kern is de verwachting dat de bestaande weginfrastructuur deze geringe hoeveelheid verkeer zonder noemenswaarde problemen kan verwerken. De locatie maakt al deel uit van een gevestigde infrastructuur die al zodanig is ontworpen om een bepaalde verkeersbelasting aan te kunnen.

5.1.3 Conclusie
Gelet op het voorgaande, is er vanuit het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Geluid
5.2.1 Toetsingskader
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluidsregels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:
- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds
Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de

geluidsbron. Bij de vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde is het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan de hoogste van de volgende waarden:

a. De standaardwaarde, bedoel in tabel 5.1; of
b. Het geluid bij volledige benutting van het geluidproductieplafond dat gold direct voorafgaand aan de vaststelling van het in de aanhef bedoelde geluidproductieplafond.

Tabel 5.1 Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsoort

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en locale spoorwegen	55 Lden
Industrieterreinen	50 Lden
	40 Lnight

Bij de vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde kan de hoogste van de twee waarden, bedoeld in artikel 3.32 lid 1 worden overschreden als:

a. geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de hoogste van de twee waarden te voldoen;
b. de overschrijding door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
c. het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde, bedoel in tabel 5.2.

Tabel 5.2 Grenswaarde voor geluid door een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsoort[1]

Geluidbronsoorten	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	60 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	70 Lden
Hoofdspoorwegen en locale spoorwegen	65 Lden
Industrieterreinen	55 Lden
	45 Lnight

Afdeling 3.5 (artikel 3.18 lid 1) van het Bkl voorziet in het Toetsingskader/instructieregels omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 van het Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit haar taak ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- de ordening van locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf.
- het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidimmissies of preventieve maatregelen.

Geluid door activiteiten

In Bijlage XXII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

5.2.2 Onderzoek

Met het woningbouwproject is sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelige functie. Volgens artikel 3.21 van het Bkl zijn gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan geluidsgevoelige gebouwen. Het projectgebied ligt binnen de invloedssfeer van de Nieuwe Veldenweg, een 60 km/uur weg. Op basis hiervan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage is als separate bijlage

[1] https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR713149

toegevoegd. Hieronder volgt de conclusie.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden
De berekende geluidbelasting van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 39 dB. De berekende geluidbelasting van rijkswegen bedraagt maximaal 50 dB. Hiermee worden de standaardwaarde en de grenswaarde van niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Gevelwering en woon- en leefklimaat
Benodigde gevelwering
De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k bedraagt dan maximaal 20 dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels.

Woon- en leefklimaat
De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'goed' tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. De cumulatieve geluidbelasting staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Verder is er in de nabije omgeving van het projectgebied geen actief treinspoor gelegen. Ook is er geen sprake van een industrieterrein in de directe omgeving.

5.2.3 Conclusie
Vanuit het milieuaspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Luchtkwaliteit
5.3.1 Toetsingskader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (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.

CIMLK
Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

NIBM
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 NO2 en PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie 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 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden
De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO2 en/of PM10. Aandachtsgebieden voor zowel NO2 als PM10 staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM10 zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl). Een Rijksomgevingswaarde bestaat uit grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden.

Als besluiten binnen een aandachtsgebied leiden tot een verhoging van de concentraties van luchtverontreinigende stoffen, of als gemeenten activiteiten toestaan die betrekking hebben op wegen, vaarwegen of spoorwegen en waarvoor luchtkwaliteitsregels gelden volgens het Bal, moet dit in overweging worden genomen.

In sommige gevallen kan de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen zo hoog zijn dat de invoering van een nieuw project toch leidt tot overschrijding van de landelijke omgevingswaarden. Dit kan ook van toepassing zijn op activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, die de concentraties binnen dat gebied verhogen. Hierdoor moet een gemeente soms een planinitiatief toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied, zelfs als het initiatief buiten dat specifieke gebied valt. Deze beoordeling is met name nodig bij activiteiten die aanzienlijke luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben, zoals extra verkeer of bedrijfsemissies.

De vergunningverlener beoordeelt de activiteit aan de hand van de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van NO2 of PM10. 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.

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de Rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO2.

In sommige gevallen heeft de gemeente mogelijk al in een eerdere fase, bijvoorbeeld bij het toelaten van bedrijven in het omgevingsplan, beoordeeld of het plan voldoet aan de regels met betrekking tot luchtkwaliteit. Deze beoordeling, ook wel aangeduid als een ‘voortoets’, is verplicht als het projectgebied zich bevindt in een aandachtsgebied. Wanneer een daadwerkelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, moet het bevoegd gezag opnieuw beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de specifieke eisen met betrekking tot luchtkwaliteit. Met andere woorden, de gemeente kan in een vroegere fase een initiële beoordeling uitvoeren, maar de uiteindelijke goedkeuring of afwijzing van de vergunningaanvraag gebeurt pas bij de daadwerkelijke aanvraag op basis van de geldende luchtkwaliteitseisen.

5.3.2 Onderzoek

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO2 als PM10 of voor alleen PM10. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd. Er wordt volstaan met een quickscan luchtkwaliteit, welke is gebaseerd op het CIMLK-instrument en de NIBM-tool.

CIMLK

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2.5 ter plaatse van het projectgebied. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in tabel 5.3 weergegeven.

Tabel 5.3 Achtergrondwaarden ter plaatse van het projectgebied

Id	NO_2 µg/m³	PM_{10} µg/m³	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2,5}$ µg/m³	Jaar
15520233	10,999	14,8981	6	7,8835	2030
15520021	10,8962	14,8839	6	7,8793	2030
15519902	10,9321	14,8884	6	7,8807	2030
15520644	10,8517	14,8758	6	7,877	2030
Norm	*40*	*40*	*35*	*25*	

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

NIBM

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de projectgebieden beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in hoofdstuk 5.1 ‘Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren’. Bij de berekening is uitgegaan van de maximum verkeersgeneratie, namelijk 24 mvt/etmaal. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Tabel 5.4 NIBM-berekening

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	24
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,01**
	PM_{10} in µg/m³	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO2 en PM10 is niet hoger dan 1,2 ug/m3. Hiermee is sprake van een NIBM-project. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Hierdoor is toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor NO2 en PM10 niet nodig. Tevens behoort het projectgebied niet tot een van de aandachtsgebieden,

welke genoemd zijn in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Met het planvoornemen is geen sprake van een milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Het is geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Activiteiten en milieuzonering

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet) is het van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige activiteiten worden toebedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

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

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

5.4.1 Toetsingskader

Activiteiten met gebruiksruimte en bijbehorende regels

Activiteiten met gebruiksruimte verwijzen naar activiteiten die aan specifieke locaties worden toegewezen. De regels voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat een activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen een ander toegestane activiteit in dat gebied. De regels zijn niet alleen gericht op milieuzaken, maar ook op stedenbouwkundige overwegingen. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Overeenkomstig het Bkl is in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) alleen het wonen hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is.

Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (oktober 2024)

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving.
De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

5.4.2 Onderzoek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het projectgebied. Het projectgebied ligt in een 'gemengd gebied'. Met het planvoornemen is sprake van een milieugevoelige activiteit, namelijk de toevoeging van een woning, bedoeld voor de functie wonen. Middels een quickscan activiteiten en milieuzonering is onderzocht welke eventuele 'activiteiten met gebruiksruimte' zich in de directe omgeving van het projectgebied bevinden.

Tabel 5.5 Toetsing aanwezige activiteiten

Activiteiten	Omschrijving	Zone		Minimale richtafstand	Voldoet
		Geluid	Geur		
CenS Interieurs (meubelmakerij)	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	FM	FM	n.v.t.	n.v.t.
Stravers Torenkranen B.V.	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	2	FM	50 meter	nee
Haarstudio Joyce Diks	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	FM	FM	n.v.t.	n.v.t.
Pluimveehouderij Duifhuizerweg 1A	Fokken en houden van pluimvee:	2	3	100 meter	ja

De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteiten bevinden zich aan de Nieuwe Veldenweg 7, Nieuwe Veldenweg 11 en Nieuwe Veldenweg 12a.

Aan de Nieuwe Veldenweg 7 is het bedrijf 'Stravers Torenkranen B.V.' (leverancier van bouwmachines) gevestigd. Dit bedrijf valt onder de categorie 'Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen' volgens de VNG-handreiking en kent geluidzone 2 en geurzone FM (functiemenging). Volgens de richtlijnen van de VNG-handreiking wordt voor geluidzone 2 een richtafstand van ongeveer 50 meter gehanteerd. Hier voldoet het planvoornemen niet aan. Desondanks is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bestaande boerderij blijft namelijk op haar huidige locatie gehandhaafd. De toe te voegen woning wordt gerealiseerd door splitsing van de bestaande woonboerderij en gesitueerd aan de oostzijde ervan in het stalgedeelte. Aangezien het plan een woningsplitsing betreft en er geen nieuwe bebouwing dichterbij het bedrijf wordt gerealiseerd, heeft dit geen negatieve invloed op de bedrijfsvoering van het nabijgelegen bedrijf.

Verder is aan de Nieuwe Veldenweg 11 Haarstudio Joyce Diks gelegen. Deze activiteit valt onder de categorie 'Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten' van de VNG-handreiking, waarvoor functiemenging geldt. Er worden daarmee geen belemmeringen verwacht.

Op ongeveer 10 meter afstand van het perceel van de Nieuwe Veldenweg 8 is meubelmakerij CenS Interieurs (Nieuwe Veldenweg 12a) gelegen. Op het betreffende perceel is uitsluitend een ambachtelijk bedrijf toegestaan. Bij een dergelijk bedrijf ligt het accent op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming. Het betreft een activiteit welke is geschikt voor functiemenging. Er worden geen belemmeringen verwacht, mede gelet op het feit dat er geen nieuwe bebouwing dichterbij het bedrijf wordt gesitueerd in vergelijking tot de huidige situatie.

Verder is ten noordoosten van het projectgebied (Duifhuizerweg 1A) een intensieve veehouderij (pluimveehouderij) gelegen. Hiervoor geldt geluidzone 2 en geurzone 3, met een minimale richtafstand van 100 meter. Het projectgebied bevindt zich op meer dan 100 meter afstand. Tevens bevinden zich tussen het projectgebied en de veehouderijen meerdere maatgevende woningen, waardoor er geen belemmeringen worden verwacht.

In de toekomstige situatie is op het perceel tevens sprake van een kleinschalige beroepsactiviteit aan huis, namelijk de reparatie van auto's in een nog te realiseren bijgebouw. Volgens de VNG-handreiking valt deze functie onder de categorie 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven', waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt binnen geluidzone 1. Aangezien het hier een kleinschalige, ondergeschikte nevenactiviteit betreft en deze activiteit aan de westzijde van de bestaande woning plaatsvindt, op enige afstand van de toe te voegen woning aan de oostzijde, wordt ook op dit punt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Daarnaast voorziet het planvoornemen in de beëindiging van diverse agrarische (bedrijfs)activiteiten (melkveehouderij) op het perceel. Dit heeft in zijn algemeenheid een gunstig effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving. De gronden die niet betrokken worden bij de woningen of tuin, zullen in gebruik worden genomen als akkerbouwgrond. Er worden geen belemmeringen verwacht voor nabijgelegen milieugevoelige functies. De beëindiging van het agrarisch bedrijf draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Geur

5.5.1 Toetsingskader

Om geurhinder en gezondheidsschade te voorkomen, zijn in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl instructieregels voor geur door het Rijk opgesteld. Het rekening houden met geur werkt twee kanten op:

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

In artikel 5.91 zijn geurgevoelige gebouwen aangewezen die beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang. De gemeente moet daarmee in het omgevingsplan rekening houden (artikel 5.92, lid 1 Bkl). Voor deze gebouwen zijn specifieke beoordelingsregels aan geurbelasting gesteld. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor milieubelastende activiteiten staan in artikel 8.20 van afdeling 8.5 van het Bkl. Het bevoegd gezag gebruikt in beide gevallen de beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. Voor overige gebouwen en/of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten.

De gemeente Meierijstad heeft in haar omgevingsplan het milieuaspect 'geur' in paragraaf 22.3.6 opgenomen. De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Op grond van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen sprake is van een volwaardig omgevingsplan, gelden de regels uit de bruidsschat. Het bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (paragraaf 22.3.6.2);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (paragraaf 22.3.6.4);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (paragraaf 22.3.6.5).

In het ontwerp 'Toekomstvisie Meierijstad'[2] (omgevingsvisie) wordt aangegeven dat de kwaliteit van de leefomgeving moet worden behouden en beschermd. Er dient te worden voldaan aan de wettelijke normen voor geurhinder.

5.5.2 Onderzoek

In de omgeving van de projectlocatie zijn enkele veehouderijen gelegen. Ten aanzien de woningsplitsing en de realisatie van een bijgebouw is een onderzoek geurhinder veehouderijen uitgevoerd. De rapportage is in de bijlagen opgenomen.

[2] https://www.meierijstad.nl/dsresource?objectid=9f90f949-e59b-4aba-9cf0-9f83b7050f1f&type=pdf&&

Afstand veehouderij
Voor dieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, dient een afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object buiten een bebouwde kom in acht te worden genomen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen bouwvlakken van veehouderijen binnen 50 meter van de beoogde geurgevoelige objecten zijn gelegen. Daarom is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de belangen van veehouderijen niet geschaad. Hierbij is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden.

Voorgrondbelasting
Verder is er binnen het projectgebied sprake is van een geurnorm van 14 ouE/m3. Gelet op de geuremissie van de omliggende veehouderijen in relatie tot de afstand tot het plangebied zijn de veehouderijen aan Duifhuizerweg 1A en Nieuwe Veldenweg 5 maatgevend voor de geurbelasting ter plaatse van het plangebied. Overige veehouderijen met een geuremissie liggen verder weg van het plangebied én hebben een lagere geuremissie. Voor de veehouderijen aan Duifhuizerweg 1A en Nieuwe Veldenweg 5 is een berekening van de voorgrondbelasting uitgevoerd. Voor beide veehouderijen uitgegaan van de emissiepunten volgens het milieudossier, aangezien op voorhand duidelijk is dat bestaande woningen maatgevend zijn voor de maximale planologische mogelijkheden en niet de (bestaande) woning aan Nieuwe Veldenweg 8. Het is daarom niet nodig om de maximale planologische mogelijkheden van deze veehouderij in beeld te brengen. De bestaande woningen zijn ook opgenomen in de geurberekeningen. De hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van de rand van het plangebied bedraagt 5,0 ouE/m3. Deze waarde komt overeen met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat is beter dan het 'matig' woon- en leefklimaat dat op grond van de geurnorm van 14,0 ouE/m3 aanvaardbaar wordt geacht. De veehouderijen worden niet in de belangen geschaad.

Achtergrondbelasting
De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. Op de rand van het plangebied bedraagt deze ten hoogste 6,2 ouE/m3. Deze waarde komt overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier niet het geval. De voorgrondbelasting is maatgevend en aanvaardbaar.

Kortom, er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad.

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

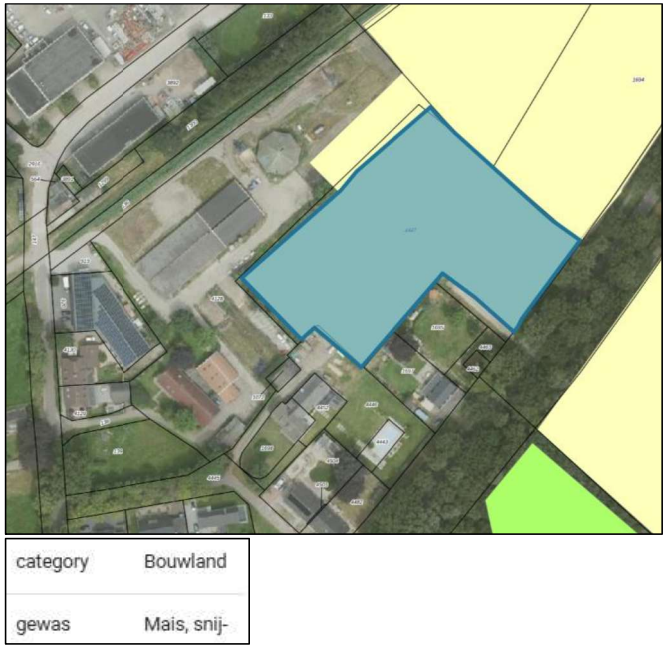
5.6 Spuitzones
5.6.1 Toetsingskader
In verband met de risico's voor de volksgezondheid bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, dient een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies (woningen) en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, te worden gehanteerd (ECLI:NL:RVS:2009:BJ8308, 23 september 2009; ECLI:NL:RVS:2021:276, 10 februari 2021). Deze zone van 50 meter dient vrij te blijven van spuitnevel of drift en wordt aangeduid als een spuitzone, spuitvrije zone of teeltvrije zone.

5.6.2 Onderzoek
Ten noordoosten van het projectgebied liggen agrarische percelen die bestaan uit teeltgronden voor gewassen zoals maïs. Het is mogelijk dat op deze percelen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, wat kan leiden tot de verspreiding van spuitnevel of drift. Op basis van de wet- en regelgeving dient een spuitzone van 50 meter in acht te worden genomen tussen de agrarische bedrijfsactiviteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, en gevoelige functies zoals de beoogde woningen.

De afstand tussen het agrarische perceel en de woonboerderij bedraagt minder dan 50 meter. Dit betekent dat de voorgeschreven spuitzone van 50 meter niet volledig in acht kan worden genomen. In de toekomstige situatie is er echter sprake van een bomenrij tussen het agrarische perceel en de woonboerderij. De aanwezigheid van de groenstructuur zorgt ervoor dat de drift wordt verminderd, wat bijdraagt aan de veiligheid en gezondheid van de toekomstige bewoners. Verder speelt de heersende windrichting (zuidwest) een rol in het beperken van de drift naar de woonboerderij. De windrichting in dit gebied maakt het onwaarschijnlijk dat spuitnevel van de gewasbehandelingen op de teeltgronden zich richting de woonboerderij zal verplaatsen. Op basis van het voorgaande is het acceptabel om een kortere afstand te hanteren. Daarbij is er als sprake van een woning op exact dezelfde locatie. Met het planvoornemen wordt deze gesplitst, maar de woonfunctie wordt in feitelijke zin niet uitgebreid. Er komen enkel meer huishoudens op de locatie te wonen. De agrariër had dus al rekening te houden met de huidige situatie en daarmee de aanwezige woningen. De agrariër wordt in die zin niet extra beperkt door de voorgenomen splitsing en omzetting naar burgerwoning. Dit volgt onder andere uit onderstaande jurisprudentie[3]:

[3] Raad van State, 16-08-2023, CLI:NL:RVS:2023:3128

(…)
Op dit moment staat er in het plangebied al een burgerwoning. De rest van het plangebied wordt gebruikt als tuin en dat gebruik is planologisch ook toegestaan. Dit betekent dat [appellante] in de huidige situatie al wordt beperkt in haar bedrijfsvoering, in die zin dat, als zij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt binnen 50 m van het plangebied, zij kan worden geconfronteerd met klachten van de bewoners van de huidige woning. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen heeft het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan niet in de weg gestaan. Met die bevoegdheid is de komst van een extra woning in beginsel aanvaardbaar geacht. Door het wijzigingsplan komt er een woning bij maar wordt het gebied met een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functie niet uitgebreid. In zoverre zijn de omstandigheden in deze zaak al anders dan die in de door [appellante] genoemde uitspraak van 25 januari 2023. De extra woning zal niet leiden tot een verdere beperking van de bedrijfsvoering van [appellante]. Daarbij komt dat [appellante] geen inzicht heeft gegeven waar, wanneer en in welke mate zij gewassen teelt. Zij beschikt over veel gronden waar gewassen kunnen worden geteeld zonder dat zij daar wordt gehinderd in haar bedrijfsvoering. Daarom ziet de Afdeling niet in dat het wijzigingsplan een reële beperking voor de bedrijfsvoering van [appellante] met zich brengt.



Figuur 5.1 Uitsnede kaart met gewaspercelen (bron: PDOK Viewer)

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Omgevingsveiligheid

5.7.1 Toetsingskader

Het aspect omgevingsveiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De algemene regels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In bijlage VI van het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Risicobronnen

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

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan voor activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd om beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico's. Deze regels met betrekking tot omgevingsveiligheid zijn van toepassing wanneer de gemeente overweegt nieuwe risicobronnen op haar grondgebied toe te staan, evenals wanneer zij de mogelijkheid overweegt om in de nabijheid van een bestaande risicobron nieuwe gebouwen toe te staan. Sommige risicovolle milieubelastende activiteiten zijn vergunningplichtig. De gemeente heeft ook de mogelijkheid om andere categorieën gebouwen of locaties dan die in bijlage VI staan,

vergelijkbare bescherming te bieden, en zelfs bepaalde kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen. De specifieke instructies hiervoor zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. In het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad worden beperkingen met betrekking tot omgevingsveiligheid genoemd, waarbij milieubelastende activiteiten, transportroutes en buisleidingen aan bod komen (artikel 22.39b). Tot op heden zijn er geen specifieke veiligheidsregels vastgesteld met betrekking tot windturbines.

Ook kan een omgevingsvisie van gemeenten en provincies helpen bij het waarborgen van omgevingsveiligheid in het omgevingsplan. Zo staat in het ontwerp van de 'Toekomstvisie Meierijstad' het waarborgen van een gezonde en veilige leefomgeving centraal, met inachtneming van de bescherming van de gezondheid tegen externe veiligheidsrisico's.

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

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

Maatregelen beperking externe veiligheidsrisico's

Maatregelen ter beperking van externe veiligheidsrisico's zijn vastgelegd in het Bal en omvatten maatregelen die initiatiefnemers van risicovolle milieubelastende activiteiten moeten toepassen. Deze maatregelen gelden voor activiteiten met gevaarlijke stoffen, vuurwerk, ontplofbare stoffen voor militair of civiel gebruik, en windturbines.
Bij verschillende risicovolle activiteiten zijn technische eisen, normen, voorschriften en/of richtlijnen opgenomen, zoals bijvoorbeeld brandwerendheid van gebouwen. Daarnaast zijn voor een groot aantal risicovolle activiteiten vaste afstanden vastgesteld. Deze zijn opgenomen in het Bal of het Bkl. In het Bal zijn deze afstanden van toepassing op activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden (zie bijlage VII, onder A, bij het Bkl). De afstanden gelden vanaf het bij de activiteit aangegeven meetpunt tot de begrenzing van de locatie waar de activiteit plaatsvindt. Onder bepaalde voorwaarden gelden de afstanden in plaats daarvan tot beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in de omgeving. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om de gevel van het gebouw of een andere begrenzing. Deze begrenzingen staan in het Bkl (artikel 5.9). In het Bkl zijn afstanden vastgelegd voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten (bijlage VII, onder B tot en met D). Voor activiteiten in bijlage VII, onder E, moet de afstand voor het plaatsgebonden risico worden berekend. Deze afstanden gelden vanaf het bij de activiteit in bijlage VII aangegeven meetpunt(en) tot beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties in de omgeving. Dezelfde begrenzingen zijn van toepassing in deze gevallen (artikel 5.9 Bkl).

Plaatsgebonden risico

De risico's voor de omgevingsveiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan een grenswaarde, ook wel een basisbeschermingsniveau genoemd, voor het plaatsgebonden risico in acht nemen. Dit geldt met name voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. De plaatsgebonden risico's worden op kaarten weergegeven met zogeheten risicocontouren. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd, mogen niet binnen de PR-10-6-contour van een activiteit vallen. Het respecteren van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico betekent dat de gemeente alleen onder voorwaarden die in het Bkl zijn vastgesteld, mag afwijken van deze grenswaarde.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe benadering van het groepsrisico onder de Omgevingswet. Het groepsrisico (GR) gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat binnen dat gebied levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen optreden, zelfs als de kans daarop klein is. Aandachtsgebieden worden vastgelegd in het 'Register Externe Veiligheidsrisico's' en zijn digitaal raadpleegbaar.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Hierdoor zijn er ook drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

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

Binnen deze aandachtsgebieden moet de gemeente in het omgevingsplan rekening houden met het groepsrisico. Dit wordt bereikt door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toe te staan. De gemeenteraad heeft enige afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied, op voorwaarde dat het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van toepassing is.

Het bevoegd gezag kan verschillende maatregelen nemen om mensen binnen de aandachtsgebieden te beschermen. Deze maatregelen omvatten onder andere:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied;
- aanvullende risicocommunicatie;
- overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer;
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron;
- toegankelijk gebied voor de hulpdiensten (brandweer, ambulance en politie);
- mogelijkheden voor rampbestrijding (bestrijdbaarheid en bluswatervoorzieningen);
- vlucht- en schuilmogelijkheden;
- omgevingsmaatregelen;
- aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied.

Beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als de genoemde maatregelen zijn genomen. Dit wordt geregeld met voorschriftengebieden. Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aan te wijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ze hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand of explosie.

Hierdoor vergroot de gemeente de zelfredzaamheid van mensen, waarbij zelfredzaamheid verwijst naar het vermogen om zichzelf te onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van individuen is een cruciale factor om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen.

5.7.2 Onderzoek

Er is een quickscan omgevingsveiligheid uitgevoerd om de impact van het planvoornemen op de fysieke leefomgeving te beoordelen en vice versa.

Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een gebouw met een woonfunctie ingedeeld in de categorie ‘kwetsbaar’. Aangezien het gaat om een te splitsen woonboerderij en daarmee de toevoeging van een woning, wordt met het planvoornemen een kwetsbaar object gerealiseerd. Daarom is het noodzakelijk om de externe veiligheidsrisico's te onderzoeken en na te gaan of het projectgebied in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied ligt. Met het planvoornemen is dus geen sprake van de realisatie van een risicovolle activiteit.

De locatie van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen, zoals bedrijven, transportroutes, buisleidingen en windturbines, is vastgesteld aan de hand van kaarten uit de 'Atlas Leefomgeving'. In figuur 5.2 worden de risicobronnen in de omgeving van het projectgebied geïllustreerd.

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de rijksweg A50, die is aangemerkt als risicovolle transportroute. Een klein gedeelte van het perceel valt binnen het bijbehorende brandaandachtsgebied. Dit betreft uitsluitend het nieuw te bouwen bijgebouw, waarin geen langdurig verblijf van personen plaatsvindt. De nieuwe woning (de gesplitste woonboerderij) ligt buiten dit aandachtsgebied. Vanwege de beperkte verblijfsduur in het bijgebouw en de situering van de woning buiten het aandachtsgebied worden vanuit externe veiligheid geen belemmeringen verwacht.

Daarnaast bevindt zich ten noordoosten van het projectgebied een opslagtank voor propaan, die eveneens is aangemerkt als risicobron. Slechts een klein deel van de tuin van het perceel valt binnen het brandaandachtsgebied van deze tank. Omdat ook in de huidige situatie sprake is van tuin op deze locatie, leidt dit niet tot een toename van het risico of tot belemmeringen voor het planvoornemen. Uiteraard wordt bij het planvoornemen rekening gehouden met vluchtmogelijkheden in het geval van een calamiteit. Bewoners van de woonboerderij worden bovendien gewaarschuwd via waarschuwings- en alarmeringssystemen (WAS) en NL-Alert. De woonboerderij is voorzien van afsluitbare ventilatievoorzieningen en ramen en deuren kunnen eenvoudig worden gesloten. Hierdoor kunnen bewoners veilig binnen schuilen totdat het gevaar is geweken. Daarnaast is het projectgebied goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Tot slot bevindt het projectgebied zich niet binnen een aandachtsgebied van een buisleiding en zijn er geen windturbines in de directe omgeving aanwezig. Daarmee wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet leidt tot onaanvaardbare risico’s vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



Figuur 5.2 Uitsnede risicokaart (bron: Atlas Leefomgevingg

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Kabels en leidingen

5.8.1 Toetsingskader

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Niettemin kunnen sommige ondergrondse leidingen en bovengrondse hoogspanningslijnen een potentieel risico vormen voor de omgeving. De Omgevingswet bevat daarom specifieke regels en instrumenten om dergelijke risico's te voorkomen en te beperken.

Zo adviseert het Rijk aan het bevoegd gezag om bij het toelaten van gevoelige gebouwen, zoals woningen, bij bovengrondse hoogspanningsverbindingen rekening te houden met de magneetvelden[4]. De magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden.

Voor de regeling omtrent buisleidingen wordt verwezen naar paragraaf 5.7 ‘Omgevingsveiligheid’.

5.8.2 Onderzoek

Aan de hand van de ‘Netkaart’ van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) kan achterhaald worden of het projectgebied zich bevindt in een magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen[5]. Uit deze kaart volgt dat er in het projectgebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die bescherming behoeven. De dichtstbijzijnde 150 kV hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van ongeveer 4 kilometer van het projectgebied. Uit de Netkaart volgt dat ten aanzien van deze hoogspanningslijn kan worden uitgegaan van een magneetveldzone van 60 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Het projectgebied valt buiten deze magneetveldzone.

5.8.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect kabels en leidingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Elektromagnetische straling

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving.

5.9.1 Toetsingskader

Elektromagnetische velden

Straling komt overal om ons heen voor. Enerzijds door natuurlijke stralingsbronnen, zoals de zon en anderzijds door kunstmatige, door de mens gemaakte bronnen. Magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit/stroom. Voorbeelden van voorzieningen die zorgen voor elektromagnetische velden zijn antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten. De kracht van het elektromagnetische veld kan per voorziening verschillen. In het kader van de planologie zijn met name antennes en hoogspanningslijnen van belang, aangezien dit vaste objecten zijn.

In het kader van gezondheid en milieu is het bij nieuwe ontwikkelingen, waar sprake is van gevoelige gebouwen zoals woningen, scholen en kinderopvang, van belang dat er rekening wordt gehouden met magneetvelden. Dergelijke projecten moeten buiten een magneetveldzone komen te liggen. De sterkte van elektromagnetische velden is het grootst dichtbij de bron en neemt af als de afstand tot de bron groter wordt.

Verschillende soorten magneetvelden

Elektriciteit kan met twee verschillende technieken door een kabel worden getransporteerd: met wisselstroom of met gelijkstroom. Wisselstroom wordt gebruikt om elektriciteit over relatief korte afstanden te verplaatsen. Gelijkstroom wordt gebruikt om elektriciteit over langere afstanden te verplaatsen.

Wisselstroom en gelijkstroom veroorzaken verschillende soorten magneetvelden. Een wisselstroom-magneetveld heeft een frequentie van 50 hertz. Een gelijkstroom-magneetveld is statisch, met een frequentie van 0 hertz. Eenvoudiger gezegd: een wisselstroom-magneetveld gaat 50 keer per seconde aan/uit, een gelijkstroom-magneetveld staat constant aan.

Voorzorgsbeleid magneetvelden

Door de minister voor Klimaat en Energie is (samen met de toenmalig minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en in afstemming met de staatssecretaris voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport) op 21 april 2023 een herijkt voorzorgsbeleid aan gemeenten, provincies en netbeheerders gezonden inzake de gezondheidsrisico’s van magneetvelden[6]. Dit advies komt in de plaats van het eerdere advies van de staatssecretaris van VROM uit 2005 over hoogspanningsverbindingen vlakbij gevoelige bestemmingen in verband met gezondheidsrisico's. De kern van het herijkte voorzorgbeleid voor magneetvelden is dat met de netbeheerders is afgesproken dat deze bronmaatregelen gaan treffen om de sterkte en grootte van magneetvelden zo veel mogelijk te beperken. Het beleidsadvies is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van elektriciteitsinfrastructuur en die gemiddeld over een jaar sterker

[4] https://iplo.nl/thema/praktijksituaties/hoogspanningsverbinding/toelaten/toelaten-gevoelige-gebouwen/
[5] https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen/netkaart
[6] https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/

zijn dan 0,4 microtesla[7]. De waarde van 0,4 microtesla geldt als gemiddelde voor een heel jaar. Tijdens dat jaar kan de veldsterkte regelmatig boven en onder de waarde van 0,4 microtesla komen. Het is een waarde uit voorzorg, die alleen van toepassing is bij bovengrondse hoogspanningslijnen.

Daarnaast wordt in het advies geadviseerd om bij een ligging nabij een bovengrondse hoogspanningslijnen een magneetveldzone te berekenen. Op basis van deze berekening kan worden bekeken hoeveel gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone liggen. Het bevoegd gezag ruimtelijke ordening wordt opgeroepen om een integrale ruimtelijke afweging te maken, waarbij zowel gekeken wordt naar een mogelijke beperking van het aantal gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone, als naar andere ruimtelijke aspecten.

AC-magneetvelden (wisselstroom)
In Nederland wordt voor de blootstelling aan magnetische velden bij wisselstroom (AC) van 50 hertz de adviesgrenswaarde van 100 micro-tesla gehanteerd[8]. Deze adviesgrenswaarde is gebaseerd op de aanbeveling van de Europese Unie, waarin een referentieniveau van 100 microtesla voor bescherming van de bevolking is vastgelegd. Deze waarde wordt in Nederland volgens het RIVM op voor het publiek toegankelijke plaatsen nabij het hoogspanningsnet nergens overschreden, ook niet in de buurt van ondergrondse hoogspanningsverbindingen of hoogspanningsstations. De kern van het voorzorgsbeleid is dat nieuwe situaties waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden moeten worden. Dit komt er op neer dat het advies is om bij nieuwe situaties gevoelige gebouwen (woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen) zo veel als redelijkerwijs mogelijk buiten de magneetveldzone van 0,4 microtesla te plaatsen.

DC-magneetvelden (gelijkstroom)
De Nederlandse Rijksoverheid gaat voor magneetvelden bij gelijkstroom (DC) verbindingen uit van een referentiewaarde van 0,4 microtesla zoals vastgelegd in de eerdergenoemde Europese aanbeveling. De blootstellingslimiet van 0,4 microtesla voor DC-magneetvelden is vele malen hoger dan de blootstellingslimiet voor AC-magneetvelden. Wetenschappelijk onderzoek laat geen verband zien tussen blootstelling aan DC-magneetvelden en gezondheidsrisico's. Daarom is er, in tegenstelling tot AC-magneetvelden, geen voorzorgbeleid vanuit de Nederlandse rijksoverheid voor blootstelling aan DC-magneetvelden en is nader onderzoek niet nodig.

5.9.2 Onderzoek
In paragraaf 5.8 'Kabels en leidingen' staat vermeld dat uit een quickscan is gebleken dat het projectgebied zich niet binnen de 0,4 microtesla magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen bevindt. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op een afstand van 4 kilometer. Hierdoor blijft de blootstelling aan magnetische velden ruim onder de vastgestelde referentieniveauwaarden van 100 microtesla of 0,4 microtesla. De conclusie uit dit onderzoek is dat er geen sprake is van een overschrijding van de referentieniveauwaarden, wat betekent dat er geen aanleiding is voor verdere, diepgaandere onderzoeken naar mogelijke gezondheidseffecten.

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

5.10 Gezondheid
In hoofdstuk 4 zijn al enkele belangrijke beleidsmatige aspecten en regelgeving besproken met betrekking tot gezondheid, met name het 'Beleidskader Gezondheid 2021-2030' van de provincie Noord-Brabant (paragraaf 4.2.5). Deze paragraaf richt zich specifiek op het toetsingskader onder de Omgevingswet en het projectgebied, waarbij een nauwe aansluiting wordt gezocht bij het hiervoor genoemde beleid.

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

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

[7] https://www.infomil.nl/publish/pages/86406/beleidsadvies_vrom_2005_1.pdf
[8] https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/

Omgevingsvisie
In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met milieubeginselen. Artikel 191 van het 'Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie' kent 4 milieubeginselen:

- het voorzorgsbeginsel;
- het beginsel van preventief handelen;
- het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden;
- het beginsel dat de vervuiler betaalt.

In de omgevingsvisie staat dat expliciet rekening moet worden gehouden met deze vier beginselen. Samen met de algemene rechtsbeginselen dragen de milieubeginselen bij aan de kwaliteit van beleid en regelgeving, en aan het vinden van een goede balans tussen bescherming en benutting van de fysieke leefomgeving (artikel 23.6 en artikel 3.3 van de Omgevingswet).

In het ontwerp van de 'Toekomstvisie Meierijstad' staan 'bevordering van een goede gezondheid en welzijn' en 'een sterk groen raamwerk voor ontmoeten en het bevorderen van gezondheid' centraal. In de Toekomstvisie staat specifiek aangegeven dat in gemeentelijke ruimtelijke plannen, gezondheid en ontmoeting voor inwoners een hoge prioriteit hebben. Bij de inrichting van de openbare ruimte staat gezondheid en ontmoeten centraal. Bij nieuwbouwplannen wordt de volksgezondheid expliciet meegewogen.

Omgevingsplan
Volgens artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet moet het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies in het omgevingsplan rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Naast het waarborgen van gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag ook het belang van gezondheidsbevordering in overweging nemen. Een fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben wanneer deze uitnodigt tot gezond gedrag, mensen aanspoort tot meer bewegen, gezonder eten en sociale interactie.

Het Rijk legt ondergrenzen vast voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld door middel van instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, waterkwaliteit en bodem. Het Bkl bevat specifieke instructieregels voor de bescherming van de gezondheid en het milieu (paragraaf 5.1.4). Deze randvoorwaarden worden geïntegreerd in het omgevingsplan.
Het gezondheidsaspect is in het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad geïntegreerd in diverse aspecten. Met betrekking tot milieubelastende activiteiten zijn regels en een zorgplicht opgesteld om de gezondheid te beschermen (artikel 22.42 en 22.44). Zo is bijvoorbeeld vastgelegd dat vrijgekomen grond bij graafwerkzaamheden niet langer dan 8 weken na beëindiging in de directe nabijheid van de ontgravingslocatie mag worden opgeslagen

Gezien de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet, vereist dit aspect een brede motivering. Omgevingsaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit zijn nauw verweven met gezondheid. Daarom wordt in deze paragraaf ook verwezen naar andere omgevingsaspecten in deze ruimtelijke motivering.

Programma's
Gemeenten en provincies kunnen in programma's concrete maatregelen opnemen om omgevingswaarden of andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving, met betrekking tot gezondheid, te bereiken. Een voorbeeld hiervan is het 'Beleidskader Gezondheid 2021-2030' van de provincie Noord-Brabant (paragraaf 4.2.5).

Omgevingsvergunning
Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te weigeren indien deze tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid zou leiden. In geval van een weigering moet het bevoegd gezag de bijzondere omstandigheden motiveren die aanleiding geven tot de voorzorgsmaatregel om de omgevingsvergunning te weigeren. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op onzekere risico's voor de gezondheid, zoals vermeld in artikel 5.32 van de Omgevingswet. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om alarmeringswaarden voor concentraties van verontreinigende stoffen in de buitenlucht.

5.10.2 Onderzoek
Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect.

Door de sloop van de bestaande agrarische bebouwing (veestallen) wordt de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd. Verder biedt het buitengebied mogelijkheden voor beweging en ontspanning. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid zouden kunnen veroorzaken, wat een weigering van de omgevingsvergunning rechtvaardigt. Andere omgevingsaspecten, die nauw verbonden zijn met gezondheid en in deze ruimtelijke motivering aan bod komen, bevestigen dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen. Tevens sluit het plan aan bij de omgevingsvisie, het omgevingsplan en de beleidsprogramma's van de gemeente Meierijstad en de provincie Noord-Brabant.

Naast het onderzoek naar geurhinder door veehouderijen (paragraaf 5.5) is ook het aspect 'volksgezondheid' in relatie tot veehouderijen onderzocht. De notitie hiervan is in de bijlagen opgenomen. Uit de rapportage blijkt dat wordt voldaan aan de stappen uit het stappenplan van de 'Handreiking veehouderijen en volksgezondheid 2.0', met uitzondering van stap 5b ('onderzocht moet worden of pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen'). Binnen 500 meter van het plangebied ligt het vleeskuikenbedrijf aan Duifhuizerweg 1a. De emissiepunten van het vleeskuikenbedrijf aan Duifhuizerweg 1a liggen op 275 meter of meer

van het beoogde gevoelige object. Stap 5b geeft een aanleiding tot het opvragen van een GGD-advies. Het bevoegd gezag beoordeelt of een GGD-advies wordt opgevraagd. Daarbij kan het bevoegd gezag betrekken dat ten aanzien van het vleeskuikenbedrijf aan Duifhuizerweg 1a wel wordt voldaan aan de endotoxine-afstanden en de milieukundige en gezondheidskundige advieswaarden voor geur en dat sprake is van een splitsing van een bestaand gevoelig object.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 Trilling

5.11.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het kan effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten. De aanwijzing van trilling gevoelige gebouwen staat in artikel 5.80 Bkl. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Er zijn verschillende soorten trillingen met verschillende bronnen. De Omgevingswet maakt bij de instructieregels over trillinghinder door activiteiten onderscheid tussen:

- continue trillingen (trillingen die gedurende een lange tijd aanwezig zijn, door bijvoorbeeld machines of druk wegverkeer);
- herhaald voorkomende trillingen (kortdurende trillingen die periodiek voorkomen, door bijvoorbeeld treinverkeer).

Bronnen van trillingen zijn verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en sloopactiviteiten. Deze bronnen veroorzaken een trilling die voelbaar is in gebouwen. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de vloer en de wanden. Trillingen kunnen op grote afstand hinder of schade opleveren.

In beginsel moet binnen een afstand van 100 meter van een treinspoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan[9].

Omgevingsvisie

Provincies en gemeenten kunnen langetermijndoelen, ambities en beleidskeuzes voor trillingen vastleggen in een omgevingsvisie. De omgevingsvisie geeft een beschrijving van hoe het onderwerp trillingen doorwerkt in bijvoorbeeld plannen voor een woningbouwproject. Trillingen spelen over het algemeen geen prominente rol in een omgevingsvisie. Dat is wel het geval wanneer in het projectgebied van de omgevingsvisie een spoor aanwezig is of wordt aangelegd. De omgevingsvisie is dan een geschikt instrument om vast te leggen dat bij nieuwbouw vroegtijdig rekening wordt gehouden met hinder door spoortrillingen.
In het ontwerp van de 'Toekomstvisie Meierijstad' van de gemeente wordt het thema trilling niet specifiek behandeld.

Omgevingsplan

Het aspect trilling is vooral een lokaal probleem. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trilling door milieubelastende activiteiten in het omgevingsplan. Hiervoor gelden de instructieregels over (continue en herhaald voorkomende) trillingen door activiteiten op trilling gevoelige gebouwen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.4).

De instructieregels voor trillingen door activiteiten gelden voor:

- het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan;
- het op een locatie toelaten van een trilling gevoelig gebouw en het aanpassen daarvan;
- een combinatie van beide.

Het gaat hierbij om activiteiten die trillingen veroorzaken in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw in een frequentie van 1 tot 80 Hz.

Er zijn ook activiteiten die uitgezonderd zijn van de instructieregels:

- trilling gevoelige gebouwen op een industrieterrein waarvoor een geluidproductieplafond is ingesteld (artikel 5.79, lid 2, onder a, Bkl);
- de activiteit wonen;
- verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

In het omgevingsplan leggen gemeenten vast welke trillingen door een activiteit in trilling gevoelige ruimten van trilling gevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (artikel 5.83 Bkl). Bij verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet hier aan worden voldaan. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie. Daarbij houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen.

Trillingen zijn aanvaardbaar als de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen (zie tabel 5.6 en 5.7) uit de artikelen 5.87 en 5.87a van het Bkl worden overgenomen (conform artikel 5.86 Bkl). Vol-

[9] https://iplo.nl/thema/trillingen/trillingen-instrumenten/omgevingsplan/nieuwbouw-langs-spoor/

gens artikel 5.87 Bkl dienen continue trillingen in eerste instantie te voldoen aan de in het omgevingsplan opgenomen waarden voor die trillingen, bedoeld onder A1. Indien hieraan wordt voldaan, is er sprake van een acceptabele situatie. Wanneer niet wordt voldaan aan deze waarden, moeten de continue trillingen voldoen aan de in het omgevingsplan opgenomen waarden onder A2 en A3. Hetzelfde geldt voor artikel 5.87a Bkl over de standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen.

Tabel 5.6 Standaardwaarden voor toelaatbare continue trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87 Bkl)

Soort	Standaardwaarde	Standaardwaarde
Tijdsperiode	07.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
A1 trillingssterkte V_{max}	0,1	0,1
A2 trillingssterkte V_{max}	0,4	0,2
A3 trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

Tabel 5.7 Standaardwaarden toelaatbare herhaald voorkomende trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87a Bkl)

Soort	Standaardwaarde	Standaardwaarde
Tijdsperiode	07.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
A1 trillingssterkte V_{max}	0,2	0,2
A2 trillingssterkte V_{max}	0,8	0,4
A3 trillingssterkte V_{per}	0,1	0,1

Artikel 5.88 en 5.89 van het Bkl bieden een mogelijkheid tot afwijking van de waarden, in het geval van bedrijventerreinen of zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen.

Verder leiden niet op alle locaties de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. Een gemeente kan dan gemotiveerd, vanuit het oogmerk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, kiezen voor andere waarden (artikel 5.86, lid 2 Bkl).

In het 'Omgevingsplan gemeente Meierijstad' is het aspect trillingen in artikel 22.83 tot en met 22.89 van paragraaf 22.3.5 vermeld. Ook is in artikel 22.18 de specifieke zorgplicht benoemd voor het gebruik van bouwwerken om overlast of hinder door trilling te voorkomen.

5.11.2 Onderzoek

Het planvoornemen betreft de splitsing van een bestaande woonboerderij, waarbij een extra woning wordt toegevoegd. Hierdoor ontstaat een tweede woning op hetzelfde perceel, zonder dat sprake is van een nieuwe bouwlocatie. De woning blijft, evenals de bestaande situatie, op dezelfde locatie gesitueerd. Aangezien het gaat om een gebouw met een woonfunctie, wordt dit aangemerkt als een trillinggevoelig object. Het is daarom van belang dat er geen hinder door trillingen optreedt die het woon- en leefklimaat negatief kunnen beïnvloeden.

Uit een gedegen analyse is gebleken dat er geen bedrijven zijn gelegen in de nabije omgeving met continue of herhaald voorkomende trillingen door een activiteit, waar het gebouw hinder van kan ervaren. Tevens zijn er al diverse maatgevende woonbestemmingen rondom het projectgebied gelegen.

Ook is er geen treinspoor in de directe omgeving van het projectgebied gelegen. Gezien het projectgebied buiten het onderzoeksgebied van 100 meter en 250 meter van spoorwegen valt, kan hinder door trillingen van het treinverkeer worden uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig planvoornemen passend is binnen de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening en het gemeentelijke omgevingsplan, en de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.11.3 Conclusie

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

5.12 Natuur en landschap

5.12.1 Toetsingskader

Met ingang van 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. Binnen het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de huidige regelgeving in de Wet natuurbescherming. Het betreft met name voorschriften voor de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels ter bescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en voorschriften met betrekking tot de bescherming van houtopstanden. De regelgeving met betrekking tot gebieds- en soortenbescherming vindt haar oorsprong grotendeels in twee Europese richtlijnen, namelijk de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn er specifieke gebieden van groot belang voor flora en fauna, waaronder Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Deze gebieden worden beschermd door verschillende wettelijke instrumenten.

In artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit uit te voeren. Daarnaast bepaalt lid 2 van hetzelfde artikel dat het eveneens verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit uit te voeren. Voor beide gevallen geldt dat afwijkende regelingen kunnen zijn opgesteld in het omgevingsplan, de waterschapsverordening, de omgevingsverordening of een ministeriële regeling.

Hoofdstuk 11 van het Bal behandelt de vergunningplicht voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien geen vrijstelling van toepassing is, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen enkelvoudige en meervoudige aanvragen, afhankelijk van

de aard van de activiteit (flora- en fauna-activiteit en/of Natura 2000-activiteit).

Natura 2000-gebieden
De bescherming van Natura 2000-gebieden is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst deze gebieden aan via een aanwijzingsbesluit, zoals bepaald in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Bovendien stelt hij op basis van artikel 2.43 van de Omgevingswet de instandhoudingsdoelstellingen vast. Nederland beschikt over meer dan 160 Natura 2000-gebieden.
Bij de voorbereiding van een omgevingsplan dienen mogelijke significante effecten als gevolg van projecten, plannen en activiteiten, zowel individueel als in combinatie met andere plannen of projecten, te worden geïdentificeerd en beoordeeld, zoals voorgeschreven in artikel 16.53, lid c, van de Omgevingswet. Een activiteit die potentieel significante nadelige gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied wordt aangeduid als een Natura 2000-activiteit, zoals beschreven in bijlage A van de Omgevingswet. Natura 2000-gebieden hebben externe effecten, wat betekent dat ook ingrepen buiten deze gebieden die verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden geëvalueerd op hun impact op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat aanzienlijke gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden goedgekeurd als uit een passende beoordeling blijkt dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Bij verkregen zekerheid kan vergunningverlening plaatsvinden, zoals bepaald in artikel 8.74, lid b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als er echter geen zekerheid is verkregen, kan het plan toch worden goedgekeurd mits wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De criteria voor het beoordelen van de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten worden beschreven in afdeling 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze beoordelingsmaatstaven zijn vastgesteld binnen het aanvullingsspoor Natuur.[10]

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omringende agrarisch gebieden te verbinden. Ook is het gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van aanwezige dier- en plantensoorten, typen natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.
Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden maken del uit van het NNN. Het NNN omvat niet alleen natuurgebieden op land, maar omvat ook alle grote wateren in Nederland, zoals de grote rivieren, het IJsselmeer en de Waddenzee. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Activiteiten in deze gebieden mogen alleen plaatsvinden indien ze geen nadelige effecten hebben op de essentiële kenmerken of waarden van het gebied, of als dergelijke effecten kunnen worden voorkomen of verminderd door het implementeren van mitigerende maatregelen.

Bijzondere natuurgebieden en landschappen
Naast de Natura 2000-gebieden heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de bevoegdheid om bijzondere nationale natuurgebieden aan te wijzen, zoals vastgelegd in artikel 2.44, lid 2 van de Omgevingswet. Daarnaast kan de provincie in de omgevingsverordening specifieke provinciale natuurgebieden en landschappen als bijzonder aanwijzen, conform artikel 2.44, lid 5 van de Omgevingswet.

Soortenbescherming
Onder de Omgevingswet worden tal van dier- en plantensoorten beschermd, met aandacht voor soorten van Europees belang die vallen onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn, evenals bepaalde soorten van nationaal belang. De bescherming van soorten vindt zowel binnen als buiten het NNN plaats. Deze bescherming kan variëren van wet- en regelgeving tot concrete maatregelen die gericht zijn op het behouden, vestigen of uitbreiden van populaties van verschillende soorten. In overeenstemming met artikel 2.18, lid 1, sub f van de Omgevingswet rust de primaire verantwoordelijkheid hiervoor doorgaans bij de provincies. Niettemin hebben ook decentrale overheden de mogelijkheid actief beleid te voeren, bijvoorbeeld door het opstellen van programma's voor soortenbescherming.

Door de strike formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden nagegaan of er specifieke soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Zoals eerder aangegeven, wordt in hoofdstuk 11 van het Bal bepaald wanneer een omgevingsvergunning vereist is.

[10] ‘Vergunningplicht Natura 2000-activiteit’, aandeslagmetdeomgevingswet.nl

Stikstof
Stikstofemissie betreft de uitstoot van stikstof, afkomstig van bijvoorbeeld verkeer, energiecentrales en industriële activiteiten. Stikstofdepositie is de neerslag van stikstof op de grond. Met name voor de natuur vormt dit een uitdaging, omdat het de bodem verrijkt met voedingsstoffen, wat nadelig is voor de biodiversiteit in het betreffende gebied. Het behoud van alle planten- en diersoorten vereist zowel voedingsrijke als voedingsarme bodems.

Wanneer een project zich nabij een Natura 2000-gebied bevindt en potentieel significante stikstofuitstoot en -depositie kan veroorzaken, is het verplicht een stikstofberekening uit te voeren (voor de bouw- en/of gebruiksfase) met behulp van het rekeninstrument AERIUS. In artikel 4.15 van de Omgevingsregeling staat deze methode vermeld voor het berekenen van stikstofdepositie bij Natura 2000-activiteiten. Om het project te kunnen uitvoeren, mogen de berekende resultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, kunnen negatieve significante effecten op het betreffende Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten, waardoor het project op basis daarvan kan worden voortgezet.

Houtopstanden
Bomen en bossen vallen onder ‘houtopstanden’ en vervullen belangrijke en unieke functies in de fysieke leefomgeving, zoals het invangen van fijnstof, de opslag van koolstofdioxide, het bergen van water of het verminderen van grote temperatuurschommelingen in stedelijk gebied, en het vormen van een belangrijk leefgebied voor tal van planten en diersoorten. Gezien de langdurige ontwikkelingstijd van bossen is hun bescherming van aanzienlijk belang. De bescherming van houtopstanden is daarom vastgelegd in de Omgevingswet. De regelgeving omtrent de bescherming van houtopstanden is opgenomen in Afdeling 11.3 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Conform artikel 11.126 van het Bal is het kappen van houtopstanden onderworpen aan een algemene meldplicht. Daarnaast geldt op basis van artikel 11.129 van het Bal een verplichting tot herbeplanting voor houtopstanden met een oppervlakte van 10 are of meer, evenals voor bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogenaamde 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het omgevingsplan, zoals bepaald in artikel 5.165, lid b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bovendien is er een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 van het Bal) van toepassing op het kappen van houtopstanden, het herbeplanten van grond, of na het tenietgaan van een houtopstand op andere wijze.

5.12.2 Onderzoek
Door middel van een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan flora en fauna) is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Het onderzoeksrapport is in de bijlagen opgenomen. Hierna volgt de conclusie.

Quickscan flora en fauna
Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden onderstaande in acht wordt genomen:

- Indien er externe werkzaamheden aan de woonboerderij plaatvinden zijn schadelijke handelingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om schadelijke handelingen op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Met onderhavig planvoornemen is geen sprake van werkzaamheden aan de buitenzijde van de woonboerderij. De verbouwing betreft uitsluitend inpandige aanpassingen in het kader van de woningsplitsing. Er wordt dus geen gevelwerk of dakwerk uitgevoerd, waardoor verblijfplaatsen van beschermde soorten zoals gierzwaluwen of vleermuizen niet worden aangetast. Tevens zijn er geen effecten te verwachten op flora en fauna in relatie tot de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing. Om die reden is ecologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Stikstof
Bij de realisatie van plannen dient de stikstofdepositie ter plaatse van gevoelige habitattypes in nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt te worden. Voorafgaand aan de realisatie van onderhavig planvoornemen is onderzocht of er toename van de stikstofdepositie is te verwachten. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ‘Kampina & Oisterwijkse Vennen’ ligt op circa 21 kilometer van het projectgebied. Zowel de stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling is berekend. De maximale depositie dient kleiner of gelijk te zijn aan 0,00 mol N/ha/jaar. Dit is het geval. Er is geen aanvullende berekening noodzakelijk. Het planvoornemen heeft geen significante effecten op Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats. Een uitgebreide stikstofnotitie is daarom niet benodigd. De stikstofnotitie is opgenomen als separate bijlage.

Het projectgebied valt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het projectgebied grenst aan het NNN. Aangezien het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en het voorgenomen initiatief de omgevingscondities zal verbeteren, worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet aangetast. Vervolgonderzoek met betrekking tot het NNN wordt daarom niet als noodzakelijk beschouwd.

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

5.13 Bodem

5.13.1 Toetsingskader

Het meewegen van de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit is onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een omgevingsplan bevat daarom in ieder geval waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit.

Het Bkl bevat instructieregels voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen in de bodem en neemt de gemeente de grenswaarden in acht (artikel 5.89i en 5.89j Bkl). Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k en 5.98ka Bkl).

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie (artikel 5.89p Bkl). Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen (artikel 5.89o Bkl).

5.13.2 Onderzoek

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Met het planvoornemen is namelijk sprake van bodemgevoelige gebouwen (een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn). Een gebouw met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan moet altijd op een schone grond gebouwd worden om ervoor te zorgen dat het veilig en gezondheid is om op te wonen. Het Bkl bevat instructieregels voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Voor onderhavig planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de woonbestemming en de beëindiging van het agrarisch bedrijf. De rapportage is als separate bijlage toegevoegd. Hierna volgt de conclusie.

Vooronderzoek NEN5725

Uit het verrichte vooronderzoek zijn binnen het agrarisch erf met een oppervlakte van 11.095 m² (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. Het betreft de voormalige bovengrondse dieseltank, de voormalige ondergrondse olietank en de olieopslag. In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten worden deze beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP). In het kader van de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen komt de toekomstige woonbestemming met een oppervlakte van 3.800 m² in aanmerking voor verkennend bodemonderzoek. Met het oog op het bedrijfsmatig en agrarisch gebruik wordt de toekomstige woonbestemming beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE). De bodem ter plaatse van druppelzones van asbesthoudende daken zonder goot worden als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB. De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater boven aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Bodemonderzoek verdachte (deel-)locaties NEN5740

Ter plaatse van de olieopslag is een verontreiniging met zware metalen aangetoond. Deze sterk verhoogde gehaltes zijn niet gerelateerd aan de opslag van olieproducten. Geadviseerd wordt de aard en omvang van de verontreiniging nader te onderzoeken. De ondergrond is aanvullend onderzocht en vormt geen aanleiding voor nader onderzoek. De bodem ter plaatse van de voormalige ondergrondse huisbrandolietank en voormalige dieseltank zijn niet verontreinigd geraakt door de opslag van brandstoffen.

Bodemonderzoek woonbestemming/verdachte locatie NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

Bodemonderzoek druppelzones

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

Analyseresultaten PCB

Mengmonsters van de druppelzone van de beide stallen, samengesteld uit visueel schone toplaag van de bodem, worden ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.

Analyseresultaten asbest

In het geanalyseerde grondmengmonster mm 17+18 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 370 mg/kgds. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag is hoger dan 10, maar aanvullend onderzoek naar respirabele vezels wordt niet noodzakelijk geacht. De toplaag ter plaatse van de druppelzone aan de zuidoostzijde van stal 2 is ernstig verontreinigd geraakt door verwering en afspoeling van asbestvezels.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm 19+20 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 73 mg/kgds. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag is hoger dan 10 en aanvullend onderzoek naar respirabele vezels is verricht. Uit de aanvullende SEM-analyse blijkt sprake van een concentratie aan respirabele asbestvezels boven de risiconorm van 10 mg/kg ds. De toplaag ter plaatse van de druppelzone aan de noordwestzijde van stal 2 is ernstig verontreinigd geraakt door verwering en afspoeling van asbestvezels.
In het geanalyseerde grondmengmonster mm 102+103 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 12 mg/kgds. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag is hoger dan 10 en aanvullend onderzoek naar respirabele vezels is verricht. Uit de aanvullende SEM-analyse blijkt sprake van een concentratie aan respirabele asbestvezels boven de risiconorm van 10 mg/kg ds. De toplaag ter plaatse van de druppelzone aan de zuidoostzijde van stal 4 is ernstig verontreinigd geraakt door verwering en afspoeling van asbestvezels.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm 104+105 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 12 mg/kgds. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag is hoger dan 10 en aanvullend onderzoek naar respirabele vezels is verricht. Uit de aanvullende SEM-analyse blijkt sprake van een concentratie aan respirabele asbestvezels onder de risiconorm van 10 mg/kg ds. De toplaag ter plaatse van de druppelzone aan de noordwestzijde van stal 4 is niet ernstig verontreinigd geraakt door verwering en afspoeling van asbestvezels.

Aanvulling spoedeisendheid verontreiniging met asbest van stallen 2 en 4
De toplaag ter plaatse van de druppelzones van stallen 2 en 4 (deels) is verontreinigd met asbest boven de interventiewaarde of risiconorm. Hierdoor is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest waarbij een bodemsanering noodzakelijk is. De aanwezigheid van vegetatie kan conform de circulaire Bodemsanering (1 juli 2013) als beheermaatregel worden beschouwd. Zolang de inrichting tot maaiveld in takt blijft, bestaan geen humane risico's voor inademing van respirabele asbestvezels. Voorkomen moet worden dat er ter plaatse graafwerkzaamheden worden verricht voordat de sanering van de asbestverontreiniging heeft plaatsgevonden. Er kan echter geen sprake zijn van onaanvaardbare risico's en bestaat geen spoedeisendheid voor sanering zolang aan bovenstaande wordt voldaan.
Kortom, ter plaatse van meetpunt 1 (olieopslag) en 2a (voormalige ondergrondse olietank) zijn verontreinigingen met zware metalen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Dit nader bodemonderzoek zal in een later stadium worden uitgevoerd, zodra uit de omgevingstafel bekend is of het planvoornemen haalbaar wordt geacht. Verder zullen sanerende maatregelen worden getroffen ter plaatse van de asbest verontreinigde druppelzones van stal 2 en de zuidoostzijde van stal 4.

Nader bodemonderzoek
Analyseresultaten
Monster 101, samengesteld uit visueel schone bodem, wordt op basis van de gemeten gehaltes aan zware metalen ingedeeld in de kwaliteitsklasse sterk verontreinigd.

Monster 102, samengesteld uit sporen baksteenhoudende bodem, wordt op basis van de gemeten gehaltes aan zware metalen ingedeeld in de kwaliteitsklasse sterk verontreinigd.

Monster 103, samengesteld uit sporen baksteenhoudende bodem, wordt op basis van de gemeten gehaltes aan zware metalen ingedeeld in de kwaliteitsklasse industrie.

Monster 104, samengesteld uit matig baksteenhoudende bodem, wordt op basis van de gemeten gehaltes aan zware metalen ingedeeld in de kwaliteitsklasse industrie.

De gemeten gehalten aan zware metalen liggen deels boven de interventiewaarde bodemkwaliteit. De relatie tussen de zintuiglijke waarnemingen en de gehaltes aan zware metalen is niet aangetoond. Een verklaring voor de wijze waarop de bodem verontreinigd is geraakt, is niet voorhanden.

Conclusie
De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde monsters voldoen deels niet aan de gestelde criteria uit Omgevingswet voor het beoogde gebruik. De omvang van de verontreiniging met zware metalen in de bodem is niet voldoende vastgesteld.

Advies
Geadviseerd is aanvullend nader onderzoek te verrichten om de verontreiniging volledig af te perken en de contour van de sterk verontreinigde bodem vast te stellen.

Aanvullend nader onderzoek
Het aanvullend nader bodemonderzoek wordt uitgevoerd. De resultaten worden verwerkt en consequenties in acht genomen. De uitvoering van dit onderzoek en het in acht nemen van de consequenties is als een voorwaarde opgenomen in het omgevingsplan in de vorm van een beoordelingsregel en/of zorgplicht.

5.13.3 Conclusie
Vanuit het milieuaspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties mits de voorwaardelijke verplichting van uitvoering van aanvullend nader bodemonderzoek in het omgevingsplan wordt opgenomen en de consequenties die hieruit (mogelijk) volgen in acht worden genomen.

5.14 Weging van het waterbelang

5.14.1 Toetsingskader

Het milieuaspect water vormt een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid. Onder de Omgevingswet is het wettelijk verplicht om, in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 5.37, lid 1, een 'weging van het waterbelang' uit te voeren bij ruimtelijke plannen, zoals nieuwbouwprojecten. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op afvalwater, grondwater, oppervlaktewater, hemelwater/regenwater en drinkwater. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl).

Daarbij is het van belang dat waterbeheerders vroegtijdig worden betrokken bij de planvorming. Ook is het belangrijk dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen het waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Naast het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij de planvorming kunnen initiatiefnemers online middels de digitale watertoets nagaan of hun project voldoende rekening houdt met de waterbelangen. Uit de digitale watertoets volgt een advies welke wateraspecten relevant zijn voor het project en waarom. Aanvullend op dit advies dient in onderhavige ruimtelijke motivering verantwoording afgelegd te worden over de manier waarop is omgegaan met de inbreng van de waterbeheerders. Dit gebeurt meestal in de 'weging van het waterbelang' van het ruimtelijke project. Dit proces krijgt onder de naam 'weging van waterbelangen' (onder de oude wetgeving bekend als de watertoets) een plaats bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

5.14.2 Onderzoek

Voor de beoogde ontwikkeling is een formele weging van het waterbelang uitgevoerd. Het project is daarbij getoetst aan met name het beleid van het waterschap Aa en Maas. De rapportage is in de bijlagen opgenomen. De (water)systemen zoals die in het projectgebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grond-, oppervlakte-, afval- en hemelwater.

Bodemopbouw en grondwater

Door de ligging op een dekzandrug ligt de onderzoekslocatie relatief hoog in vergelijking met zijn directe omgeving. Ter hoogte van de huidige bebouwing ligt het maaiveld het hoogst op ca. 10,5 m +NAP. De zuidelijk gelegen Nieuwe Veldenweg kent ter plaatse van het projectgebied een maaiveldhoogte van ca. 9,9 m +NAP. Voor de nieuwbouw wordt minimaal een bouwpeil als bestaand geadviseerd (10,5 m +NAP) waardoor geen verhoogd risico op grondwateroverlast verwacht wordt en instroom in het pand vanaf maaiveld vermeden wordt.

Oppervlaktewater

Aanliggend noordelijk aan het projectgebied ligt er een secundaire watergang. Deze stroomt af in westelijke richting en mondt uit in een primaire watergang. Deze primaire watergang kan ca. 600 meter westelijker van het projectgebied worden gestuwd tot maximaal 9,02 m +NAP.

Afval- en hemelwater

De ontwikkeling ligt in een drukrioolgebied. Bij de woningsplitsing en de realisatie van een bijgebouw zal, net als in de bestaande situatie, op het eigen perceel een gescheiden systeem voor afval- en hemelwater worden aangelegd.

Het huishoudelijk afvalwater van beide woningen wordt aangesloten op het gemeentelijk drukrioolstelsel. Voor de toegevoegde woning dient hiervoor een extra aansluiting te worden aangevraagd bij de gemeente Meierijstad. Aangezien het planvoornemen slechts een beperkte toename van het vuilwaterdebiet met zich meebrengt, wordt verwacht dat het bestaande drukriool voldoende capaciteit heeft.

Hemelwater afkomstig van daken en verhardingen dient volledig op eigen terrein te worden verwerkt. Aansluiting van hemelwaterafvoer op het drukrioolstelsel is niet toegestaan. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan zal hiermee in het ontwerp rekening worden gehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratievoorzieningen of een hemelwatervoorziening op eigen perceel.

Hemelwater zal net als bestaand ter plaatse in de bodem verwerkt worden. Vanuit klimaatadaptief ontwikkelen wordt een, bij voorkeur bovengrondse, infiltratievoorziening direct nabij de nieuwe verharding geadviseerd. Het planvoornemen ziet op de realisatie van een bijgebouw van 190 m2 en in een nader te bepalen bijgebouw van maximaal 150 m2, waarbij een bijgebouw van circa 100-110 m2 realistisch is. Vandaar dat in de weging van het waterbelang uit is gegaan van maximaal 300 m2 en de aanleg van een nieuwe inrit (+213 m2), die als halfverharding zal worden uitgevoerd, maar in de weging van het waterbelang is meegenomen als 'verhard'. Conform het gemeentelijk beleid is het verplicht om bij nieuwbouw waterberging aan te leggen. De te realiseren hemelwatervoorziening dient minimaal 60 mm (per m2 nieuw verhard oppervlak) te kunnen verwerken. Derhalve dient er binnen het perceel een voorziening van ca. 30,1 m3 gerealiseerd te worden. Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor splitsing en bouw van de bijgebouwen wordt getoetst aan de regels, waarbij ook voldaan moet worden aan de verplichte waterberingseisen.

Opgemerkt wordt dat het hemelwater reeds lokaal verwerkt wordt en twee bestaande panden en enige verharding op het zuidelijke terreindeel worden gesloopt (ca. 245+130+134 m2). Hierdoor is reeds sprake van een verhardingsafname en dient op eigen terrein geen aanvullende voorziening aangelegd te worden. Verder voorziet het gehele plan tevens in de sanering/sloop van het noordelijk gelegen agrarisch bedrijfsgebouw (ca. 1.170 m2). Als dit gelijktijdig of direct aansluitend plaatsvindt, is er binnen

het perceel sprake van een forse afname aan verharding en dient geen aanvullende hemelwatervoorziening aangelegd te worden.

Klimaatadaptatie
Binnen het plangebied wordt er voorzien in de aanleg van een wadi. Deze wadi (ca. 170 m2) heeft bij een aanlegdiepte van 0,4 meter een bergend vermogen van ca. 52 m3. Hierdoor wordt er hydrologisch positief ontwikkeld en wordt een bijdrage geleverd aan de klimaatbestendige ontwikkeling van Meierijstad.

Vanuit het oogpunt klimaatbestendig ontwikkelen dient vanuit het geldend gemeentelijk beleid een ontwikkeling minimaal waterneutraal plaats te vinden. Door de verhardingsafname met bijkomend groen, de lokale hemelwaterverwerking op eigen terrein zoals bestaand en het voldoen aan de overige aandachtspunten en randvoorwaarden vindt de ontwikkeling hydrologisch positief plaats en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten.

Op het definitieve bouwplan dienen de uiteindelijke DWA- en HWA-stelsels opgenomen te worden met een toekomstig maaiveldprofiel. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat water kan afstromen naar een voorziening of het nabijgelegen groen zodat wateroverlast bij panden of derden vermeden wordt.

5.14.3 Conclusie
Vanuit het milieuaspect weging van het waterbelang is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Archeologie, cultuurhistorie en landschap
5.15.1 Toetsingskader
De Omgevingswet streeft naar een evenwichtige benadering van het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving, met specifieke aandacht voor diverse belangen, waaronder cultureel erfgoed.

Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Deze wet, in combinatie met de Omgevingswet, biedt een allesomvattende bescherming van het cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed, inclusief werelderfgoed. Dit vereist een grondige inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen, gevolgd door het opnemen van een passend beschermingsregime in het omgevingsplan.

In het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad is cultureel erfgoed in paragraaf 22.2.6 opgenomen. In artikel 22.22 wordt vermeld dat indien een activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van minder dan 100 m2, de voorschriften voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag of de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, niet van toepassing zijn. In artikel 22.28 worden inperkingen hierop gegeven. Ook wordt in artikel 22.286, lid 2 aangegeven dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport verstrekt dient te worden waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen[11]:
- Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
- Archeologische monumenten;
- Stads- en dorpsgezichten;
- Cultuurlandschappen;
- Roerend en immaterieel erfgoed.

Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om deze elementen te beschermen via hun omgevingsplannen. Een cruciale overweging hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke specifieke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij dienen de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (met betrekking tot rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht te worden genomen.

Provincies en gemeenten krijgen hierbij ondersteuning van specialisten van zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries dragen bij aan de ontwikkeling van de wet en de daarbij behorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en leveren kennis en informatie voor andere overheidsinstanties.

De wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland is vastgelegd in het Bkl, Bal, en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen. Op basis hiervan is het verplicht om bij de afweging van belangen de vijf elementen van cultureel erfgoed in overweging te nemen.

Voor de bescherming van het landschap in Nederland is het Europees landschapsverdrag van toepassing. Dit verdrag erkent de landschappen als integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Volgens artikel 1.2, lid 1, sub g van de Omgevingswet worden ‘landschappen’ officieel aangemerkt als onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het beleid met betrekking tot landschappen kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door

[11] https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2020/01/01/handreiking-begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-de-omgevingswet/Handreiking-Begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-Omgevingswet-2022.pdf

het Rijk, de provincie of de gemeente. Sommige landschapswaarden zijn ook verankerd in instructieregels van het Bkl. Een voorbeeld hiervan is te vinden in artikel 5.129 van het Bkl, waar een instructieregel is opgenomen met betrekking tot het behoud van het uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld betreft de instructieregel over het cultureel erfgoed, waarbij onder andere de bescherming van cultuurlandschappen wordt benadrukt. Overheden dienen ook rekening te houden met landschappelijke kwaliteit bij het toewijzen van functies aan locaties, zoals bepaald in artikel 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet.

5.15.2 Onderzoek

Archeologie

Volgens het 'Paraplubestemmingsplan archeologie', dat is vastgesteld op 10 april 2025 is aan een deel van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegewezen en aan het andere deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

De gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2' (waaronder AMK-terreinen, andere terreinen van waarde, historische elementen met een buffer en zones waar militaire relicten worden verwacht) zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m^2 en een diepte van meer dan 30 cm onder het maaiveld, moet een rapport worden ingediend waarin de archeologische waarden van de betreffende gronden die door de bouw zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Tevens moet in dit rapport voldoende worden beschreven op welke wijze de archeologische waarden worden behouden en/of gedocumenteerd.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden (gebieden waarbinnen archeologische resten uit alle perioden worden verwacht) zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Ook hier geldt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een bouwwerk, in dit geval met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en een diepte van meer dan 30 cm onder het maaiveld, een rapport moet worden ingediend waarin de archeologische waarden van de betreffende gronden, naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. In dit rapport moet voldoende worden beschreven op welke wijze de archeologische waarden worden behouden en/of gedocumenteerd.

Aangezien de oppervlakte van de bijgebouwen die worden toegevoegd groter is dan 50 m2 en de graafwerkzaamheden een diepte van meer dan 30 cm hebben, is er archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het archeologisch inventariserend veldonderzoek is als separate bijlage toegevoegd.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw in het noordoostelijk deel van het projectgebied bestaat uit (deels) intacte laarpodzolgronden. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting (middelhoog voor laat-paleolithicum –vroege middeleeuwen en hoog voor late middeleeuwen - nieuwe tijd) blijft dan ook voor dit deel gehandhaafd.

De bodemopbouw ter plaatse van het erf bestaat uit een AC-profiel en is diepgaand verstoord. Op basis van deze gegevens is de middelhoge archeologische verwachting ter plaatse boringen 1, 2, 3 en 5 voor het aantreffen van archeologische resten voor de perioden (laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen) bijgesteld naar laag. De hoge verwachting voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd wordt bijgesteld naar laag. Ter plaatse van deze boringen wordt geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

In het noordelijk deel kunnen de graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder de antropogeen opgebrachte bovengrond (0 - 35 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn. Wanneer er in dit deel (zie figuur 5.3) graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaat. Echter, met onderhavige ontwikkeling vinden geen graafwerkzaamheden in dit deel plaats. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk.



Figuur 5.3 Advieskaart (bron: rapportage Archeologisch inventariserend veldonderzoek, verkennende fase)

Cultuurhistorie

Aan de hand van de 'Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) herziening 2024' van de provincie Noord-Brabant is bepaald of in en rondom het projectgebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Een uitsnede van de CHW is opgenomen in figuur 5.4.



Figuur 5.4 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) herziening 2024 (bron: provincie Noord-Brabant)

Uit de CHW kaart van de provincie Noord-Brabant volgt dat binnen het projectgebied sprake is van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Aan de noordwestzijde van het projectgebied is historisch groen gelegen. Er is sprake van een opvallend lange beplanting parallel aan en op het talud van de voormalige spoorlijn Boxtel-Wesel met onder meer zomereik, meidoorn, sleedoorn en berk, daterend uit 1873-1930. In de omgeving van het projectgebied zijn verder enkele cultuurhistorische elementen gelegen, waaronder historische wegen en bouwkunsten.

De boerderij binnen het projectgebied betreft zelf een karakteristiek pand met cultuurhistorische waarde. Bij de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met deze kwaliteiten. In paragraaf 3.2 ‘Ruimtelijke inpassing’ is hier reeds op ingegaan. Met de splitsing kunnen verbeteringsvoorstellen worden uitgevoerd, die en bijdrage leveren aan behoud en versterking van dit karakteristiek pand en de cultuurhistorische waarde.

Het huidige agrarisch bedrijf, waar het historisch groen is gelegen, wordt beëindigd. De gronden worden landbouwgrond. Tegelijkertijd worden diverse vergroeningsmaatregelen toegepast om de landschappelijke inpassing te optimaliseren. Het zorgt voor een versterking van de ecologische structuur en herstellen de samenhang met omliggende groene elementen.

Het initiatief zal de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving niet belemmeren. Door splitsing en sloop van bedrijfsbebouwing worden de waarden in zijn algemeen versterkt. Er is een versterkingsplan opgesteld. Het object is aangemerkt als Cultuurhistorisch waardevol pand. De erfgoedregels als vastgesteld in het vigerende omgevingsplan voor deze locatie en de gemeentelijke nota met betrekking tot erfgoed, zijn hier van toepassing. Dit plan is meermaals voorgelegd aan de gecombineerde Welstand- en Monumentenkamer. Er is op 6 februari 2025 advies over het plan uitgebracht en hierbij zijn enkele aanbevelingen gedaan. Het plan is daarna verder uitgewerkt en de tekeningen, waarbij een verbetervoorstel is gedaan, zijn door de gecombineerde kamer van monumenten en welstand van de gemeente Meierijstad beoordeeld en akkoord bevonden (d.d. 8 augustus 2025, kenmerk: VO-2-24-3359). Uitvoering van het verbetervoorstel is opgenomen is als voorwaardelijke verplichting voor splitsing gesteld en is in de planregels opgenomen. In paragraaf 3.2 ‘Ruimtelijke randvoorwaarden splitsing’ is hier nader op ingegaan

Het versterkingsplan met daarin de verbetervoorstellen is als bijlage opgenomen. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen ter behoud en versterking van de boerderij, waarbij een verwijzing wordt gemaakt naar het versterkingsplan. Op deze wijze wordt voldaan aan de eisen van de welstandsnota van de gemeente Meierijstad, zoals behandeld in paragraaf 4.5.3. Tevens wordt recht gedaan aan het provinciaal beleid, waarbij door middel van uitvoering van het verbeterplan een bijdrage wordt geleverd aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit. Daarmee worden de cultuurhistorsiche waarden behouden en hersteld. Het versterkingsplan is opgenomen in de bijlagen.

Landschap

Cultuurhistorische landschappen zijn gebieden met concentraties van samenhangende cultuurhistorische kenmerken en waarden. Het zijn gebieden die representatief zijn voor de agrarische cultuurlandschappen van zand, klei en verdwenen veen, maar ook voor de landschappen gevormd door waterbeheersing en defensie, zoals overlaten en waterlinies[12].

Om uitspraak te kunnen doen met betrekking tot cultuurhistorische landschappen, wordt verwezen naar het landsdekkend datasysteem ‘Cultuurhistorisch GIS’ (CultGIS), dat informatie bevat over historisch-geografische fenomenen. Uit gegevens van CultGIS blijkt dat het projectgebied zich bevindt in een zandgebied[13]. Op de kaart van CultGIS zijn ook 70 aandachtsgebieden aangewezen. Omdat het projectgebied niet in een dergelijk aandachtsgebied ligt en er al bestaande bebouwing en functies aanwezig zijn, kan worden aangenomen dat het voorgenomen plan geen belemmering vormt voor het bestaande cultuurhistorische landschap.

5.15.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect archeologie, cultuurhistorie en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

[12] https://data.overheid.nl/dataset/5630-cultuurhistorische-waardenkaart-2010--cultuurhistorische-landschappen
[13] https://rce.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=CultGIS

5.16 Mer-beoordeling

5.16.1 Toetsingskader

De milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Per project dient te worden besloten of er een mer-plicht geldt, of dat er aanvankelijk slechts een mer-beoordeling wordt gevraagd. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-beoordelingsplicht of een mer-plicht van kracht zijn.

In kolom 1 zijn de categorieën van projecten aangewezen, waaronder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11). Voor deze categorie project is een mer-plicht, zoals genoemd in artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, niet van toepassing (kolom 2). Echter, bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt een mer-beoordelingsplicht (kolom 3). Dit houdt in dat de initiatiefnemer van een project mededeling dient te doen bij het bevoegd gezag. De mededeling is ook wel een aanmeldnotitie en bevat een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten. Het bevoegd gezag beslist op basis daarvan of een mer nodig is. Of daadwerkelijk een mer-beoordelingsplicht geldt, is afhankelijk van of het project onder de benaming 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt.
Of een project als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd, hangt af van de specifieke omstandigheden van dat project. Aspecten zoals de aard, omvang, locatie, en omgeving van de ontwikkeling, de toename van bebouwd oppervlak, en het al dan niet plaatsvinden van een functiewijziging spelen hierbij een rol. Dit is niet uitsluitend gebaseerd op de vraag of er (netto) aanzienlijke negatieve milieueffecten kunnen optreden. Het kan variëren per regio of een beoogde ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt.

Onder de Omgevingswet is er sprake van één mer-beoordelingsprocedure. Om te voldoen aan de voorwaarden in afdeling 16.4 Omgevingswet en hoofdstuk 11 en om de bijlage V van het Omgevingsbesluit moet een mer-aanmeldnotitie worden opgesteld bij een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

5.16.2 Onderzoek

Gezien de omvang en locatie kan de voorgenomen ontwikkeling, de toevoeging van één woning in het buitengebied, niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarmee valt de beoogde ontwikkeling niet onder een van de categorieën zoals bedoeld in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het opstellen van een mer-aanmeldnotitie is niet benodigd.

5.16.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'mer-beoordeling' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Financieel-economische haalbaarheid

Kostenverhaal houdt de verplichting voor de gemeente in om er in dat geval voor te zorgen dat de kosten, die zij maakt om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, verhaald worden op de initiatiefnemer.

In artikel 13.13 van de Omgevingswet staat aangegeven dat bij de volgende planologische besluiten het kostenverhaal aan de orde kan zijn:

- bij het wijzigen van het omgevingsplan;
- bij een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wanneer er sprake is van een van de voorgenoemde besluiten, moet er worden beoordeeld of er sprake is van een bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit artikel definieert een bouwactiviteit als volgt:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

Wanneer van het bovenstaande sprake is, is de gemeente verplicht om kosten te verhalen. Bovenstaande bouwactiviteiten zijn kostenverhaalplichtig. Dit kan op twee manieren:

- privaatrechtelijk kostenverhaal: in een anterieure of posterieure overeenkomst (afdeling 13.6.2 Omgevingswet);
- publiekrechtelijk kostenverhaal: kostenverhaalregels in een omgevingsplan, kostenverhaalvoorschriften in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afdeling 13.6.3 Omgevingswet).

Het afsluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Wanneer het niet mogelijk is om een overeenkomst te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dat betekent dat het bevoegd gezag dan de kosten op basis van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verhaald. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Slechts in een aantal specifieke gevallen kan (hoeft niet) de gemeente afwijken van het verplichte kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

a. Het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 van de wet kan worden verhaald, bedraagt minder dan € 10.000,-.
b. Er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV1.
c. De verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Op het perceel aan de Nieuwe Veldenweg 8 te Mariaheide wordt de bestaande boerderij (bedrijfswoning) omgezet naar een burgerwoning en gesplitst. Tevens wordt een bijgebouw en een overkapping ten behoeve van de woonfunctie gerealiseerd. Er is daarmee geen sprake van een kostenverhaalplichtige bouwactiviteit. Wel zijn er vanwege de beëindiging van het agrarisch bedrijf en de aanpassingen in het agrarische bedrijf afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente over onder andere de uitvoering van de landschapsmaatregelen, waaronder sloop, intrekken van milieuvergunningen en eventuele nadeelcompensatie.

6.2 Maatschappelijke verantwoording

6.2.1 Participatie en omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de omwonenden om het plan voor Nieuwe Veldenweg 8 in Mariaheide te bespreken. Tijdens de omgevingsdialoog is het landschappelijk inpassingsplan gepresenteerd. De reacties van de buurtbewoners zijn opgenomen in de bijlagen. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat verschillende omwonenden aan de Nieuwe Veldenweg (nummers 2a, 2b, 2c, 6, 10 en 12) en de Past van Haarenstraat 86 het plan mooi vinden en geen bezwaren hebben.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

Voor de wijziging van het omgevingsplan wordt de uitgebreide procedure gevolgd. Het besluit tot vaststelling wordt genomen uiterlijk 6 maanden na ontvangst van de aanvraag. De kennisgeving met het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan wordt vervolgens in principe binnen 2 weken gepubliceerd in het Gemeenteblad. De wijziging van het omgevingsplan is vervolgens te raadplegen op www.overheid.nl en in het Omgevingsloket, onderdeel Regels op de Kaart.

6.2.3 Beroep

Na de besluitvorming bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om in beroep bij de Raad van State te gaan tegen het vaststellingbesluit.

7 Doorvertaling naar het omgevingsplan en ‘regels op de kaart’

De ontwikkeling wordt meegenomen in de geplande ‘veegronde’, waarbij het gemeentelijke omgevingsplan wordt gewijzigd. Hieronder wordt beschreven op welke wijze de verschillende onderdelen van het plan juridisch en planologisch worden doorvertaald in het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad.

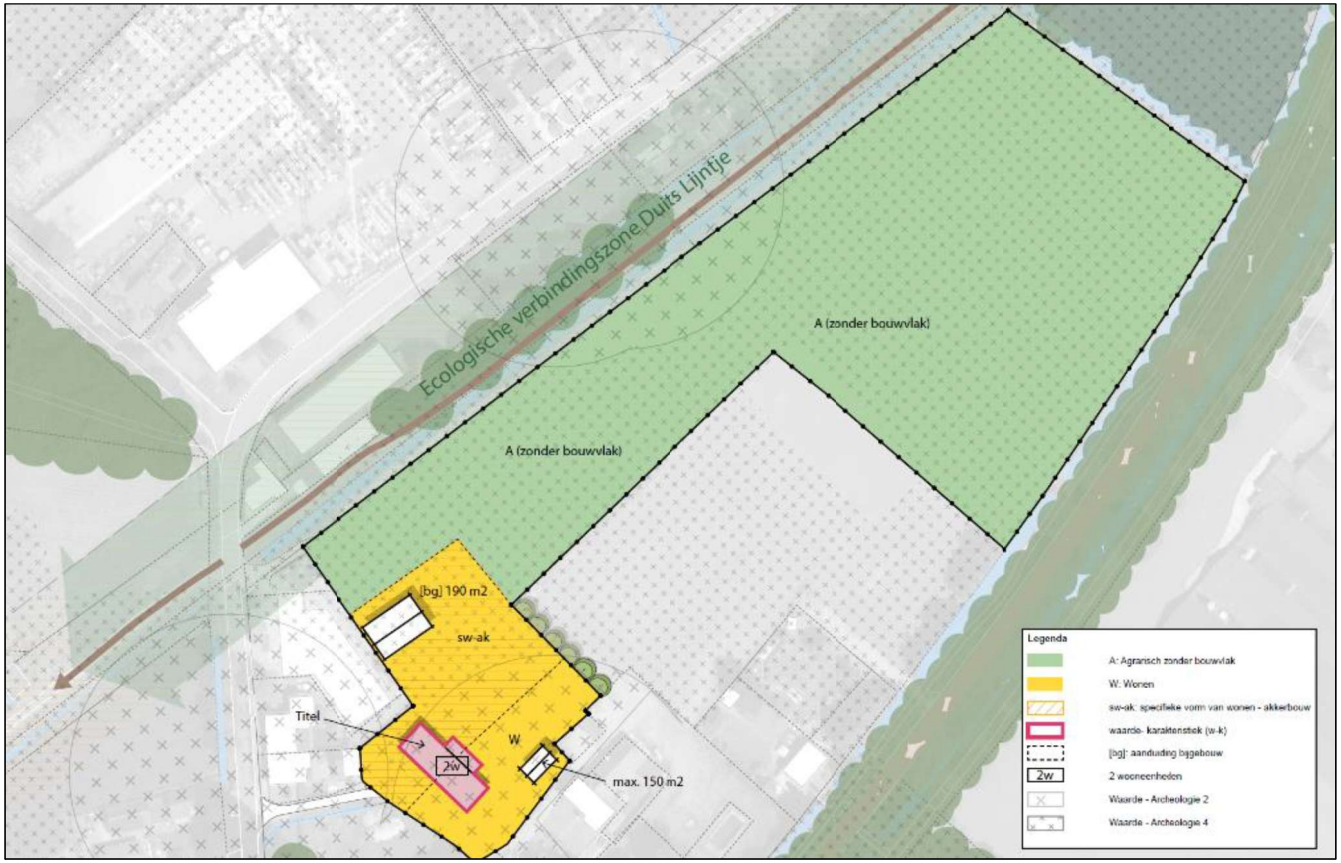
Wonen

De te splitsen woning zal bestaan uit een linker woning (westelijke woning) en rechter woning (oostelijke woning). Tevens kan de omgevingsnorm ‘2’ worden opgenomen, waarmee geregeld wordt dat ter plaatse 2 woningen zijn toegestaan.

Voor de linker woning (bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning) en het perceel daaraan verbonden wordt opgenomen dat deze gronden ook bestemd zijn voor de activiteit ‘specifieke vorm van wonen – akkerbouw’ (sw-ak). Hiermee wordt de nevenactiviteit van het uitoefenen van akkerbouw expliciet toegestaan.

Voor de linker woning wordt tevens een aanduiding ‘bijgebouw’ opgenomen ter plaatse van het beoogde bijgebouw, met een afwijkende maatvoering van 190 m². Voor de andere woning geldt een standaard bijgebouwenoppervlakte van maximaal 150 m².

Ter plaatse van de te splitsen woonboerderij wordt een aanduiding ‘karakteristiek’ opgenomen, waarmee de bijzondere cultuurhistorische waarde van de woning wordt vastgelegd. Hiermee kan geregeld worden dat het gebruik van de door middel van splitsing van de als 'karakteristiek' aange-



Figuur 7.1 Kaart voorstel werkingsgebieden (bron: BRO)

duide woning tweede wooneenheid is slechts toegestaan, indien het verbeterplan (in de bijlagen opgenomen) uiterlijk binnen een jaar na het in werking treden van de omgevingsvergunning voor de splitsing is gerealiseerd. De maatregelen uit het verbeterplan dienen na realisatie duurzaam te worden beheerd en in stand gehouden.

Agrarisch met waarden
De gronden die niet betrokken worden bij de woningen of tuin, zullen in gebruik worden genomen als akkerbouwgrond. Voor zover er woningen en tuin binnen 50 meter van deze gronden zich bevinden, wordt een spuitzone gehanteerd.

Algemeen
- De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling wordt als voorwaardelijke verplichting bij de vergunning opgenomen en dient te worden geborgd.
- Het huidige agrarische bouwvlak vervalt.
- Voor de overige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit’ (vastgesteld op 27 januari 2021).
- Ter bescherming van eventuele archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ toegepast. Wanneer ervoor in het selectiebesluit wordt gekozen om het selectieadvies over te nemen, kan voor een gedeelte van het projectgebied de archeologische bescherming komen te vervallen.
- Een deel van de te leveren kwaliteitsverbetering wordt ingezet voor een ontwikkeling die op grond van de gemeentelijke sloop-bonusregeling elders wordt gerealiseerd. Indien de locatie hiervoor bekend is, kan een koppeling worden gelegd tussen de slooplocatie en de locatie waar ontwikkelingen plaatsvinden die afhankelijk zijn van de daadwerkelijke sloop;
- Er een voorwaardelijkheid wordt opgenomen in de vorm van een specifieke beoordelingsregel of zorgplicht waarin de uitvoering van nader aanvullend bodemonderzoek om de geconstateerde verontreiniging volledig af te perken en de contour van de sterk verontreinigde bodem vast te stellen wordt geborgd. Daarbij dienen de consequenties die hieruit volgen in acht worden genomen.

In figuur 7.1 is het voorstel voor de werkingsgebieden inzichtelijk gemaakt.

8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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

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

8.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aanvraag voor een omgevingsplanwijziging ter plaatse van Nieuwe Veldenweg 8 te Mariaheide adequaat gemotiveerd is, en derhalve de omgevingsvergunning verleend kan worden.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1 – Versterkingsplan cultuurhistorische waarden

Bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan en beplantingsindicatie

Bijlage 3 – Onderbouwing beeldbepalende boerderij (cultuurhistorisch advies)

Bijlage 4 – Dossier kwaliteitsverbetering

Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 6 – Onderzoek geurhinder veehouderijen

Bijlage 7 – Notitie volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Bijlage 8 – Quickscan flora en fauna

Bijlage 9 – Stikstofonderzoek

Bijlage 10 – Bodemonderzoeken

Bijlage 11 – Weging van het waterbelang

Bijlage 12 – Archeologisch inventariserend veldonderzoek

Bijlage 13 – Omgevingsdialoog

Bijlage 14 – Kaart voorstel werkingsgebieden

Ruimte. Mensen.
Toekomst.

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

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

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

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

movares smart urban engineering