

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ruimtelijke motivering Ontwikkeling Grootdonkweg 4 te Eerde

Gemeente Meierijstad

Definitief

movares smart urban engineering

colofon

projectnaam
Ruimtelijke motivering Ontwikkeling Grootdonkweg 4 te Eerde

datum
9 januari 2026

projectnummer
P07353

opdrachtgever
Particulier

Movares | BRO Adviseurs B.V.
projectleider
JRi

projectteam
AvdO

bron kaft
BRO

review
JRi

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

movares smart urban engineering



Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Projectgebied 5
1.3 Proces 6
1.4 Leeswijzer 7

2 Beschrijving bestaande situatie 8

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 Relatie met het 'Omgevingsplan gemeente Meierijstad' 11

4 Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving 13
4.1 Rijksbeleid en Rijksregels 13
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie 13
4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 13
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 14
4.1.4 Conclusie 14
4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 14
4.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse leefomgeving' 14
4.2.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant 15
4.2.3 Brabantse Agenda Wonen 19
4.2.4 Conclusie 20
4.3 Regionaal beleid 20
4.3.1 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant 20
4.3.2 Regionale Energiestrategie (RES) Noordoost-Brabant 21
4.3.3 Conclusie 21
4.4 Beleid waterschap Aa en Maas 21
4.4.1 Waterbeheerplan 2022-2027 21
4.4.2 Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024 22
4.4.3 Conclusie 22
4.5 Beleid gemeente Meierijstad 22
4.5.1 Ontwerp Toekomstvisie Meierijstad 22
4.5.2 Actieplan Woningbouw 2021 (woningbouwoffensief) 23
4.5.3 Woonzorgvisie 2024 23
4.5.4 Welstandsnota Meierijstad 2018 24
4.5.5 Kansen voor Kwaliteit 24
4.5.6 Handreiking kwaliteitsverbetering 25
4.5.7 Conclusie 27

5 Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving 28
5.1 Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren 28
5.1.1 Toetsingskader 28
5.1.2 Onderzoek 28
5.1.3 Conclusie 29
5.2 Geluid 29
5.2.1 Toetsingskader 29
5.2.2 Onderzoek 30
5.2.3 Conclusie 31
5.3 Luchtkwaliteit 31
5.3.1 Toetsingskader 31
5.3.2 Onderzoek 32
5.3.3 Conclusie 32
5.4 Activiteiten en milieuzonering 33
5.4.1 Toetsingskader 33
5.4.2 Onderzoek 33
5.4.3 Conclusie 34
5.5 Geur 34
5.5.1 Toetsingskader 34
5.5.2 Onderzoek 34
5.5.3 Conclusie 35
5.6 Spuitzones 35
5.6.1 Toetsingskader 35
5.6.2 Onderzoek 35
5.6.3 Conclusie 36
5.7 Omgevingsveiligheid 36
5.7.1 Toetsingskader 36
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 46
5.13.1 Toetsingskader 46
5.13.2 Onderzoek 47
5.13.3 Conclusie 47
5.14 Weging van het waterbelang 47
5.14.1 Toetsingskader 47
5.14.2 Onderzoek 48
5.14.3 Conclusie 48
5.15 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 48
5.15.1 Toetsingskader 48
5.15.2 Onderzoek 49
5.15.3 Conclusie 50
5.16 Mer-beoordeling 51
5.16.1 Toetsingskader 51
5.16.2 Onderzoek 51
5.16.3 Conclusie 51

6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid 52
6.1 Financieel-economische haalbaarheid 52
6.2 Maatschappelijke verantwoording 52
6.2.1 Participatie en omgevingsdialoog 52
6.2.2 Vaststellingsprocedure 52
6.2.3 Beroep 52

7 Doorvertaling naar het omgevingsplan en 'regels op de kaart' 53

8 Belangenafweging en conclusie 55
8.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 55
8.2 Conclusie 55

SEPARATE BIJLAGEN

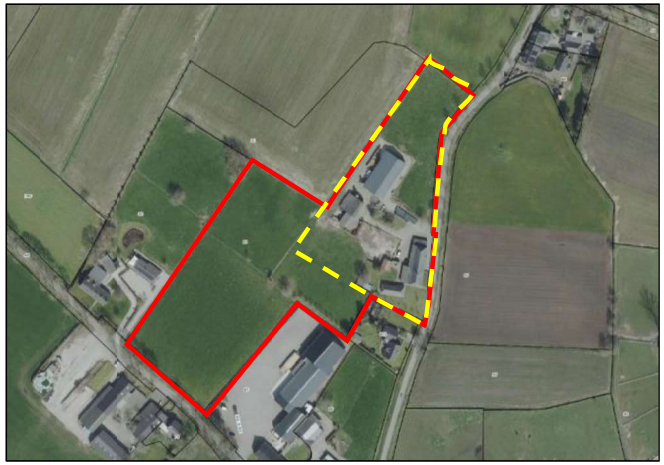
Bijlage 1 – Tekeningen bestaande situatie
Bijlage 2 – VO bouw- en verbeterplan splitsing
Bijlage 3 – Landschappelijk inpassingsplan, berekening kwaliteitsbijdrage, beplantingsvoorstel en offerte meerkosten behoud en herstel cultuurhistorische waarden
Bijlage 4 – AAB advies
Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 6 – Quickscan milieuaspecten, incl. geur en volksgezondheid
Bijlage 7 – Onderzoek geurhinder veehouderijen
Bijlage 8 – Quickscan flora en fauna
Bijlage 9 – Stikstofonderzoek
Bijlage 10 – Verkennend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 11 – Weging van het waterbelang
Bijlage 12 – Omgevingsdialoog
Bijlage 13 – Certificaat Ruimte-voor-Ruimtetitel
Bijlage 14 – Kaart voorstel werkingsgebieden

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op het perceel aan Grootdonkweg 4 te Eerde, in de gemeente Meierijstad, de bestaande langgevelwoonboerderij om te zetten naar een burgerwoning met de functie 'Wonen' en deze te splitsen. De nieuwe woning (nr. 2) wordt gerealiseerd in het voormalige stalgedeelte van de boerderij. Daarnaast omvat het plan de bouw van een nieuwe garage van 50 m^2 (nr. 5), behorend bij de nieuwe woning.

Een deel van de bestaande schuur (nr. 7) (60 m^2) en de open veldschuur (nr. 8) (346 m^2) zullen worden behouden. Ook het bestaande bijgebouw op het perceel van het bestaande woonhuis (voorhuis) (nr. 1), dat deels in gebruik is als mantelzorgwoning (nr. 3) (88 m^2), blijft behouden.



Figuur 1.1 Aanduiding projectgebied (rode omlijning) met aanduiding te wijzigen deel (gele stippenlijn) (bron: BAG Viewer)

Binnen het plan is sloop voorzien van circa 207 m^2 aan bebouwing, namelijk een gedeelte (160 m^2) van de schuur aan de noordwestzijde van het perceel (zie rode arcering bij nr. 6) en een bestaand bijgebouw/schuur van 47 m^2. Tevens wordt bestaande verharding van circa 400 m^2 verwijderd.

Tot slot zal de huidige agrarische bedrijfsvoering geleidelijk worden afgebouwd tot een omvang van maximaal 20 runderen, met een verwachte afbouwperiode van circa 3 tot 5 jaar.

Het planvoornemen past niet binnen de huidige enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' 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 op gronden met een agrarische bestemming een woonfunctie niet is toegestaan, 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).

1.2 Projectgebied

De projectlocatie is gelegen tussen het dorp Eerde en de Rijksweg A50, in het landelijke gebied van de gemeente Meierijstad. In deze omgeving zijn diverse functies aanwezig, waaronder woningen, agrarische activiteiten en (industriële) bedrijven. Ten noordoosten van het projectgebied ligt de Rijksweg A50, gevolgd door het bedrijventerrein De Dubbelen. Het dorp Eerde bevindt zich in het zuidwesten. De overige omgeving betreft voornamelijk uit agrarische percelen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie R, nummer 83, met een totale oppervlakte van



Figuur 1.2 Overzicht toekomstige situatie bebouwing (bron: BRO)

23.390 m². Het te wijzigen deel in het omgevingsplan betreft een gedeelte van het perceel, oftewel de grond waarop in de huidige planologische situatie een bouwvlak voor agrarische doeleinden is gelegen (zie figuur 1.1). In de huidige situatie bevindt zich op dit deel een bedrijfswoning en een agrarisch bedrijf. Met voorliggend planvoornemen wordt de huidige staat van het terrein gewijzigd. 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.

De wijziging ziet toe op het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonfunctie (2 woningen in de vorm van de te splitsen boerderij), het toestaan van statische opslag in een bestaand bijgebouw tot maximaal 346 m2, het mogen realiseren van een garage van maximaal 50 m2, en het toekennen van een agrarische functie zonder bouwvlak op de gronden die niet meer voor bebouwing in aanmerking komen en thans onderdeel uitmaken van het agrarische bouwvlak.

OPA

Vervolgens zal fase 2 van de voorgenomen ontwikkeling, ofwel de feitelijke splitsing van de langgevelwoonboerderij en de toevoeging van een bijgebouw (garage), een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een (binnenplanse) omgevingsplanactiviteit (OPA), dan wel zal de bouwactiviteit gemeld moeten worden.

Een binnenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die voldoet aan de regels in het omgevingsplan, maar waar toch een vergunningplicht voor geldt (bijlage onderdeel A, Omgevingswet). Door middel van een wijziging van het omgevingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonfunctie en deels een agrarische functie zonder bouwvlak voor het hobbymatig houden van rundvee, waardoor de beoogde ontwikkeling voldoet aan de voorschriften van het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad.

Voor een omgevingsvergunning voor een OPA moet in beginsel de reguliere voorbereidingsprocedure worden doorlopen. De beslistermijn begint te lopen vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt. De beslistermijn is bij de reguliere procedure (in beginsel) 8 weken. Het bevoegd gezag kan de beslistermijn 1 maal met maximaal 6 weken verlengen. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Melding

Onder de Omgevingswet kan er bij bepaalde bouwwerkzaamheden sprake zijn van de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan de vergunningplichtige bouwactiviteiten voor bouwwerken met een dak en bouwwerken zonder dak.

Artikel 2.25. (aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit: bouwwerken met een dak)

Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten, geldt voor een bouwactiviteit, voor zover die betrekking heeft op een gebouw of ander bouwwerk met een dak en dat gebouw of andere bouwwerk:

a. niet op de grond staat;
b. hoger is dan 5 m;
c. bij meer dan een bouwlaag, is voorzien van een verblijfsgebied op de tweede bouwlaag of hoger;
d. is voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
e. als gevolg van de bouwactiviteit een hoofdgebouw wordt; of
f. een bouwwerk is waaroverheen een weg, spoorweg of waterweg loopt.

De activiteit voldoet aan enkele criteria van artikel 2.25. Daarom dient gekeken te worden of de activiteit onder de uitzondering van artikel 2.27, lid 1 onder b of artikel 2.27, lid 2 Bbl valt. Dit is niet het geval, op basis hiervan is een omgevingsvergunning of melding benodigd voor de bouwactiviteit.

Gelet op het voorgaande dient nog gekeken te worden of de activiteit onder gevolgklasse 1 van artikel 2.17 Bbl valt. Zo ja, dan geldt wel een meldingsplicht voor de bouwactiviteit. Zo nee, dan is een omgevingsvergunning nodig voor de bouwactiviteit.

Artikel 2.17. (bouwactiviteiten die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen)

1 Categorieën bouwwerken als bedoeld in artikel 7ab, eerste lid, van de Woningwet zijn bouwactiviteiten die vallen onder gevolgklasse 1 als bedoeld in het tweede lid.

2 Een bouwactiviteit valt onder gevolgklasse 1 als:

a. de bouwactiviteit geen rijksmonument, voorbeschermd rijksmonument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, gemeentelijk monument of voorbeschermd gemeentelijk monument betreft;

b. de bouwactiviteit alleen ten dienste staat van een gebruiksfunctie als bedoeld in het derde lid;

c. de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk waar voor het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk een gebruiksmelding als bedoeld in artikel 6.7, eerste lid, is vereist;

d. bij de bouwactiviteit geen gelijkwaardige maatregel wordt toegepast in verband met een in dit besluit uit het oogpunt van constructieve veiligheid of brandveiligheid gestelde regel;

e. bij de bouwactiviteit geen toepassing is gegeven aan NEN 6060 of NEN 6079 bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment;

f. de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk dat behoort tot een geval waarin een milieubelastende activiteit vergunningplichtig is op grond van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

3 De gebruiksfunctie, bedoeld in het tweede lid, onder b, is:

a. een niet in een woongebouw gelegen grondgebonden woonfunctie, niet zijnde een woonfunctie voor zorg of een woonfunctie voor kamergewijze verhuur, en nevenfuncties daarvan;

b. een woonfunctie en nevenfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk een drijvend bouwwerk betreft;

c. een niet in een logiesgebouw gelegen grondgebonden logiesfunctie;

d. een industriefunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk uit niet meer dan twee bouwlagen bestaat;

e. een industriefunctie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, voor zover gelegen in een bijbehorend bouwwerk van niet meer dan twee bouwlagen;

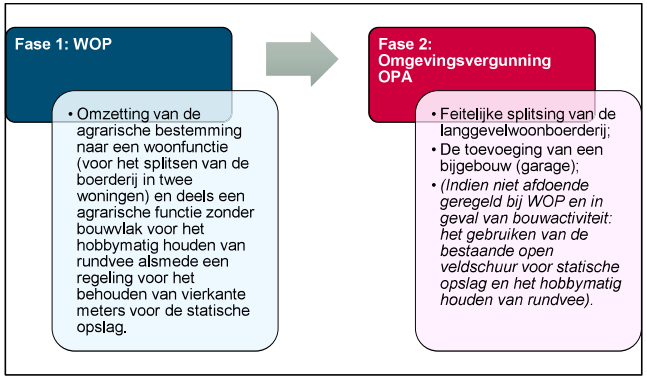
f. een bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde voor een infrastructurele voorziening bestemd voor langzaam verkeer, voor zover niet gelegen over een rijks- of provinciale weg en met een te overbruggen afstand van niet meer dan 20 meter; of

g. een ander bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde dat niet hoger is dan 20 meter, met uitzondering van een infrastructurele voorziening bestemd voor verkeer anders dan bedoeld onder f en bouwwerken met een waterkerende functie.

4 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwactiviteiten die verbouwen betreffen.

Uit het voorgaande volgt dat de activiteit niet zondermeer onder gevolgklasse 1 van artikel 2.17 Bbl valt. Er wordt niet aan alle criteria uit lid 2 voldaan. Ook wanneer de vergunningencheck op het Omgevingsloket wordt gedaan, volgt dat voor het splitsen en toevoegen van één woning in de boerderij een vergunning voor de bouwactiviteit nodig is. Voor de garage is ook een vergunning nodig, omdat deze hoger wordt dan 5 meter.

In figuur 1.3 is een schematisch overzicht weergegeven van de procedure en planonderdelen per fase.



Figuur 1.3 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 tussen het dorp Eerde en de Rijksweg A50, in het landelijke gebied van de gemeente Meierijstad. De directe omgeving kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies, waaronder woningen, agrarische activiteiten en (industriële) bedrijven. Ten noordoosten van het projectgebied ligt de Rijksweg A50, gevolgd door het bedrijventerrein De Dubbelen. Het dorp Eerde bevindt zich in het zuidwesten. De overige omgeving betreft voornamelijk uit agrarische percelen.

Op het perceel zelf bevinden zich momenteel een agrarisch bedrijf en een bijbehorende bedrijfswoning met diverse bijgebouwen, waaronder een bijgebouw in gebruik als mantelzorgwoning, een openveldschuur en twee andere schuren.

De boerderij op deze locatie dateert oorspronkelijk uit 1883. Het betreft een karakteristiek langgeveltype, typerend voor het traditionele agrarische landschap in deze regio. Het hoofdgebouw is opgetrokken in baksteen en heeft een zadeldak met keramische dakpannen. De gevels zijn voorzien van een gevarieerde raampartij, bestaande uit traditionele houten ramen, deels voorzien van luiken, hetgeen bijdraagt aan de historische uitstraling. Het dak is relatief laag in aanzet en heeft een gelijkmatige, flauwe helling. Centraal op het dak bevindt zich een kleine dakruiter met ventilatiekap. De huidige boerderij bestaat uit een woondeel (links) en een voormalig agrarisch deel (rechts), herkenbaar aan het grotere geveldeel met brede dubbele deuren.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie R, nummer 83, met een totale oppervlakte van 23.390 m².



Figuur 2.1 Weergave huidige situatie boerderij (bron: Google Maps)



Figuur 2.3 Weergave huidige situatie open veldschuur (bron: Google Maps)



Figuur 2.2 Weergave bijgebouw in gebruik als mantelzorgwoning (bron: Google Maps)

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beschrijving planvoornemen

Hoofdgebouw

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande langgevelboerderij (bedrijfswoning) omgezet naar een burgerwoning en gesplitst. De nieuwe woning (nr. 2) wordt gerealiseerd in het voormalige stalgedeelte van de boerderij. 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-cultuurhistorisch 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 (nr. 1), wat de splitsing ruimtelijk en architectonisch tot een logische keuze maakt.

Bijgebouwen

Daarnaast omvat het plan de bouw van een nieuwe garage van 50 m² (nr. 5), behorend bij de nieuwe woning.

Een deel van de bestaande schuur (nr. 7) (60 m²) en de open veldschuur/koeienstal (nr. 8) (346 m²) zullen worden behouden. De open veldschuur/koeienstal wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van koeien en statische opslag (stalling). Op 21 juni 2024 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) een bedrijfsbezoek afgelegd aan de Grootdonkweg 4 te Eerde. Op basis van het ter plaatse gevoerde overleg met de initiatiefnemer, de door de gemeente verstrekte stukken en aanvullend onderzoek, is de AAB van mening dat de schaal waarop de initiatiefnemer rundvee wil blijven houden kan worden gekwalificeerd als hobbymatig. Het gehele AAB-adviesbesluit met de overwegingen is opgenomen in de bijlagen. De bestaande loods staat op voldoende afstand (meer dan 25 meter) van de te splitsen woonboerderij.

De schuur (nr. 7) van circa 60 m² fungeert als werktuigenloods en vervult meerdere functies. Het dient als centraal waterverdeelpunt voor de koeienstal. Hier wordt het drinkwater verdeeld naar zowel de drinkbakken binnen in de stal als die buiten, ook voor de paarden en pony's. Tevens bevat het de meterkast ten behoeve van de koeienstal. Daarnaast is er een wifikast aanwezig die dient voor de bewakingscamera's gericht op het toezicht op de dieren, met de mogelijkheid tot uitbreiding voor bouw- en erfbewaking. De loods biedt ook een veilige, afsluitbare opslagruimte voor onder andere de zitmaaier, tuingereedschap, loader, overige gereedschappen, elektrische fietsen en een werkscooter. Tevens vindt er opslag van brandstof plaats voor de loader en trekker, veilig opgeslagen in een Dolav opvangbak.

Ook het bestaande bijgebouw, dat deels in gebruik is als mantelzorgwoning (nr. 3) (88 m²), blijft behouden.

Binnen het plan is sloop voorzien van circa 207 m² aan bebouwing, namelijk een gedeelte (160 m²) van de schuur aan de noordwestzijde van het perceel (zie rode arcering bij nr. 6) en een bestaand bijgebouw/schuur van 47 m². Tevens wordt bestaande verharding (circa 400 m²) verwijderd.

Beëindiging agrarische bedrijfsvoering

Tot slot zal de huidige agrarische bedrijfsvoering geleidelijk worden afgebouwd, met een verwachte afbouwperiode van circa 3 tot 5 jaar. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn hierover afspraken gemaakt.

Overige inrichting

Op het perceel wordt een nieuwe inrit aangelegd, zodat beide woningen over een eigen, afzonderlijke inrit beschikken die aansluit op de Grootdonkweg. Verder beschikt elke woning over twee parkeerplaatsen. De verdere



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

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.

3.2 Ruimtelijke randvoorwaarden splitsing

De bestaande woonboerderij betreft een langgevelboerderij. Het pand is opgenomen in bijlage 4 'Overzicht beeldbepalende panden en cultuurhistorisch waardevolle panden' van de Welstandsnota Meierijstad 2018. Volgens dit overzicht is de langgevelboerderij aangemerkt als een beeldbepalend pand. De boerderij heeft echter geen beschermde status als Rijks- of gemeentelijk monument. De langgevelboerderij komt in aanmerking voor splitsing, mits daarbij een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de belangrijke cultuurhistorische en beeldkwaliteitswaarden. Deze voorwaarde, zoals vermeld in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is hier van toepassing en wordt in acht genomen. In de bijlagen is een offerte opgenomen met betrekking tot de meerkosten in verband met het behoud en het herstel van de cultuurhistorische waarden. In de planregels worden voorwaarden gesteld met betrekking tot het behoud en verbeteren van de belangrijke cultuurhistorische en beeldkwaliteitswaarden voor een omgevingsvergunning voor de splitsing.

Door Van Hooft Architecten is hiertoe een bouwplan/verbeterplan opgesteld (zie bijlage) en dat plan is voorgelegd aan de gecombineerde welstands-/monumentencommissie. De commissie vindt het plan op hoofdlijnen voorstelbaar. Met de gemaakte opmerkingen is rekening gehouden bij de aanpassing/uitwerking. In het verbeterplan zijn maatregelen voorzien ter behoud en versterking. Het gaat hierbij om het herstellen van traditioneel metselwerk, het terugbrengen van een opkamerraam en treffen van bouwkundige maatregelen om de huidige gevels doelmatig te kunnen behouden. Het verbeteren en behouden van de beeldbepalende kenmerken is als verplichting en tegenprestatie opgenomen voor het splitsen van de boerderij.

De bestaande status en de reeds vastgelegde waarden van het pand worden niet onevenredig aangetast met de voorgenomen splitsing.

3.3 Landschappelijke inpassing

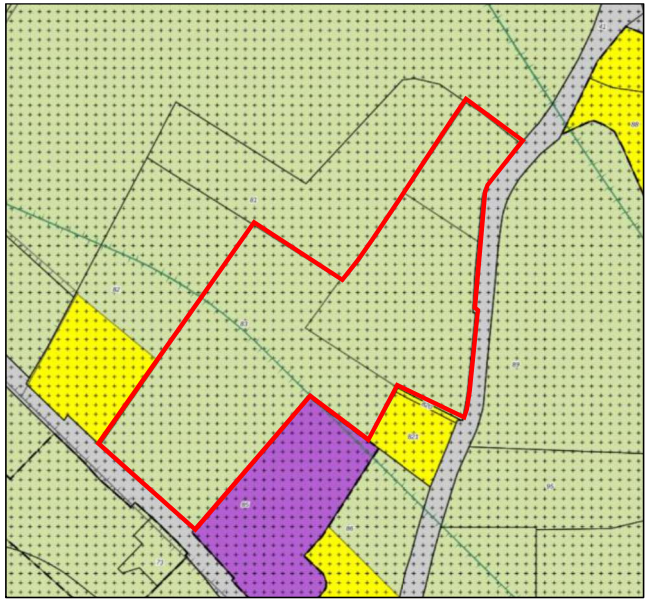
Het plangebied ligt in de oude ontginningen. Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij 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.

Landschapskenmerken

- 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.

Historie
Van oudsher is het landschap van de oude ontginningen hoog en droog, wat het meest geschikt is voor de agrarische bedrijfsvoering. Het gebied is vanuit vroeger een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. De verkavelingsstructuur is door de jaren heen wat grootschaliger geworden. Daarnaast is de weg 'De Horstjens' al een lange tijd een belangrijk structuurbepalend onderdeel van de locatie. Dit is te zien aan de vestigingen van bebouwing/bedrijven langs de weg die samen een lint vormen.
Op het perceel hebben zich relatief weinig veranderingen voorgedaan. In de afgelopen 120 jaar zijn er bebouwingen gebouwd en afgebroken, wat leidt tot de huidige situatie van een woonboerderij met veehouderij. Als laatste is aan de noordzijde de (half) open veestal en aan de zuidzijde het bijgebouw dat deels dienst doet als mantelzorgwoning toegevoegd. De A50 is waarneembaar vanaf de voorzijde van het perceel.

De landschappelijke inpassingkaart uit figuur 3.1 geeft een overzicht van de algemene terreinindeling, waar in paragraaf 3.1 reeds op in is gegaan. Verder zijn er diverse vergroeningsmaatregelen, zoals het aanplanten van erfbomen, het plaatsen van knotwilgen (22 stuks), het behoud van bestaande bomen, de aanleg van bloem- en kruidenrijk grasland, en de aanleg van knip- en scheerhagen, zoals beschreven in paragraaf 3.4 'Klimaatadaptatie en duurzaamheid', in kaart gebracht en is aangetoond dat de te leveren kwaliteitsverbetering ruimschoots voldoet aan de voorwaarden die vanuit het gemeentelijke en provinciaal beleid hieraan worden gesteld, zoals beschreven in paragraaf 4.2 en 4.5. Zo wordt er ingezet op behoud en versterking van het beeldbepalende pand, worden en aanvullende en landschapsversterkende maatregelen genomen en wordt er asbest verwijderd en verharding geamoveerd. In de bijlagen is een rapportage met het landschappelijk inpassingsplan, kwaliteitsverbetering en een beplantingsvoorstel opgenomen.



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

3.4 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Met het planvoornemen wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie-maatregelen om een ecologisch verantwoorde leefomgeving te creëren. Wat betreft klimaatadaptatie staan vergroeningsmaatregelen centraal. Het project omvat de implementatie van diverse groene elementen, waaronder het aanplanten van erfbomen en knotwilgen en het aanleggen van knip- en scheerhagen (circa 1 meter hoog). Door deze groenvoorzieningen krijgt water een prominente rol. Deze aanpak draagt namelijk bij aan het voorkomen van wateroverlast bij hevige neerslag en het vasthouden van water voor drogere periodes, wat hittestress minimaliseert. De vergroeningsmaatregelen dragen bij aan lokale infiltratie van hemelwater. Hemelwater, afkomstig van de daken, kan op een natuurlijke wijze worden afgevoerd naar onderliggende groenstroken.

3.5 Relatie met het 'Omgevingsplan gemeente Meierijstad'

Ter plaatste van het projectgebied aan de Grootdonkweg 4 te Eerde 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 waarden'. In figuur 3.2 is de uitsnede van het bestemmingsplan met het projectgebied in rode omlijning weergegeven.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn ingevolge van artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat:
(…)
j. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
(…)
k. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
(…)
l. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';
(…)
q. een plattelandswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
r. 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;
(…)
v. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

(…)

met de daarbij behorende:

x. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
y. groenvoorzieningen;
z. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
aa. parkeervoorzieningen;
bb. tuinen, erven en terreinen;
cc. voorzieningen van algemeen nut.

Verder staat in artikel 4.8.8 een regeling opgenomen over het wijzigen van de bestemming naar ‘Wonen’.

4.8.8 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 potentiële 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 enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ 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 ‘kleinschalig cultuurlandschap’, ‘toerisme’, ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied 1’ en ‘vrijwaringszone – radar’. De relevantie hiervan en de omgang hiermee wordt nader besproken in hoofdstuk 5 ‘Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving’.

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 met waarden’, 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 500m^2 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 het geleidelijk afbouwen van de huidige agrarische bedrijfsvoering dragen bij aan het verduurzamen van het gebied en voldoen aan de provinciale ambitie om herbestemmings- en transformatieopgaven binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Dit sluit aan bij de woningbouwopgave van de provincie, waarbij uitbreiding vooral binnen bestaande gebieden wordt gezocht. 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;
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.

Artikel 5.77 Wonen
Lid 1
Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:
a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
    1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;
    2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
    3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.

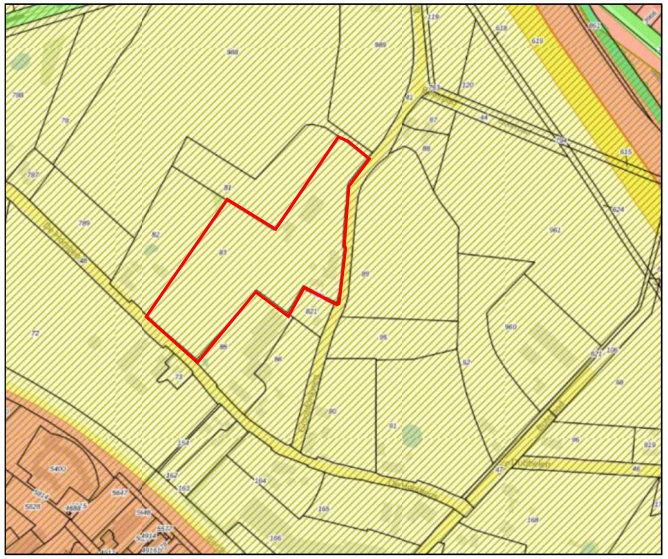
Lid 2
In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:
a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
    1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
    2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Lid 3
In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

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, waaronder wonen, zijn binnen dit gebied in beginsel niet toegestaan.

Er zijn in de verordening echter uitzonderingen opgenomen, waaronder een uitzondering voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning bij beëindiging van het agrarische bedrijf (artikel 5.77) en het splitsen van een karakteristieke woonboerderij met als doel het versterken van de omgevingskwaliteit (artikel 5.14, lid 4). De beoogde ontwikkeling voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning conform artikel 5.77. De splitsing van de woonboerderij is mogelijk op basis van artikel 5.14.

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.



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

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.

Er is sprake van een herbestemming binnen een bestaand ruimtebeslag. 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.

Ontwikkelingsrichting gebied
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' opgesteld, wat dient als afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Het doel van deze rapportage is om te komen tot een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende(agrarische) bebouwing, waarbij de (directe) omgeving leidend is, een verbetering van de kwaliteit vereist is en de direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken.

In de notitie wordt onderscheid gemaakt in 3 verschillende functies, namelijk gebiedsgebonden, gebiedspassende en gebiedsstrijdige functies. Onderhavige ontwikkeling kan worden gezien als een gebiedspassende functie. De gemeente Meierijstad heeft de ontwikkelrichtingen voor gebieden nog niet specifiek uitgeschreven maar wel een kaart met gebiedstypologieën in het buitengebied van de gemeente opgesteld. Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstypologie Landelijk gebied, verwerving van functies. Een gebied binnen de gebiedstypologie Landelijk gebied, verweving van functies betreft een gebied waarbinnen bedrijfsfuncties, agrarische functies en wonen zich afwisselen. Een boerderijsplitsing in combinatie met het hobbymatig houden van rundvee, is een passende ontwikkeling binnen de beleidsnotitie Kansen voor Kwaliteit en de gebiedstypologie Landelijk gebied, verweving van functies.

Kwaliteitsverbetering
Binnen het plan is sloop voorzien van circa 207 m² aan bebouwing. Tevens wordt bestaande verharding van circa 400 m² verwijderd. Hierdoor kan niet voldaan worden aan de basisinspanning van 250 m2 sloop, die normaal gesproken vereist is om een bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Echter, wordt voorzien in een extra tegenprestatie, waarbij meerwaarde wordt gecreëerd voor omgevingskwaliteit. Ter compensatie stelt de initiatiefnemer een alternatieve oplossing voor, namelijk kwaliteitsverbetering. Hierbij is gerekend met een vergoeding van €42 per m². Deze kwaliteitsverbetering wordt behaald door middel van een investering in het behoud en herstel van beeldbepalende en cultuurhistorische elementen van de boerderij, het verwijderen van verharding en van asbest.

Daarnaast beschikt de initiatiefnemer over een halve Ruimte voor Ruimtetitel (ter waarde van (€ 62.500,-) voor de splitsing van de boerderij (zie bijlage voor geanonimiseerde versie van het certificaat).

In onderstaande tabel is de omvang van de kwaliteitsverbetering afgezet tegen de te plegen investering. Opgemerkt dient te worden dat een deel van de investering volgt uit de provinciale regelingen (omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en boerderijsplitsing) en een deel volgt uit de kaders van het gemeentelijk beleid (behoud extra m2 bijgebouwen en groter 'bestemmingsvlak' voor de functie wonen.
Voor een nadere uiteenzetting van de tegenprestatie wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen landschappelijk inpassingsplan en naar paragraaf 4.5.6.

N.B. in de tabel zijn zowel de vereisten vanuit het provinciaal beleid (geel aangeduid) als die vanuit het gemeentelijke beleid (blauw aangeduid) weergegeven. Duidelijk is dat zowel beschouwd naar type regeling als in totaliteit voldoende omgevingskwaliteit wordt toegevoegd.

Omvang tegenprestatie	omvang	norm	totaal
Boerderijsplitsing	1	€ 62.500,00	€ 62.500,00
Tegenprestatie voor extra woonbestemming van €25,-/m2, kwaliteitsbijdrage is 20% van de waardevermeerdering	365	€ 25,00	€ 1.825,00
Inzet 207 m2 sloop schuur voor omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning nog 43 m2 te kort, deze komt erbij als extra kwaliteitsverbetering	43	€ 42,00	€ 1.806,00
Meermeters bij woonbestemming 646 - 300 (2x150) m2	346	€ 60,00	€ 20.760,00
subtotaal			€ 86.891,00
Titel (€62.500,-) is reeds aangekocht			€ 62.500,00
Resterende tegenprestatie			€ 24.391,00

Tegenprestatie fysieke maatregelen	omvang	norm	totaal
Fysieke maatregel: verwijderen asbest en verharding			
verharding rondom stallen verwijderen	400	€ 8,50	€ 3.400,00
Asbest verwijderen (€2,- per m2)	160	€ 2,00	€ 320,00
subtotaal sloop			€ 3.720,00
Fysieke maatregel: kwaliteitsverbetering landschap			
Aankoop en aanplanten wilgen (knotbomen)	22	€ 25,73	€ 566,06
Beheer* hagen	95	€ 26,34	€ 2.502,30
Beheer* knotbomen	22	€ 60,06	€ 1.321,32
subtotaal kwaliteitsverbetering landschap			€ 4.389,68
Fysieke maatregel: behoud en versterken cultuurhistorische waarde (deel toe te rekenen aan Prov. Regeling)			€ 1.806,00
Fysieke maatregel: behoud en versterken cultuurhistorische waarde (deel toe te rekenen aan gemeentelijke regeli			€ 14.589,50
Totaal tegenprestatie fysieke maatregelen			€ 24.505,18
Totaal balans kwaliteitsverbetering			€ 114,18
			Voldoet
Vereisten/maatregel vanuit gemeentelijk beleid			
Vereisten/maatregel vanuit provinciaal beleid			
*voor een periode van 6 jaar			
*normbedragen zijn gebaseerd op de Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant 2023			

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

Het projectgebied ligt niet in de nabijheid van een A- of B-watergang, 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

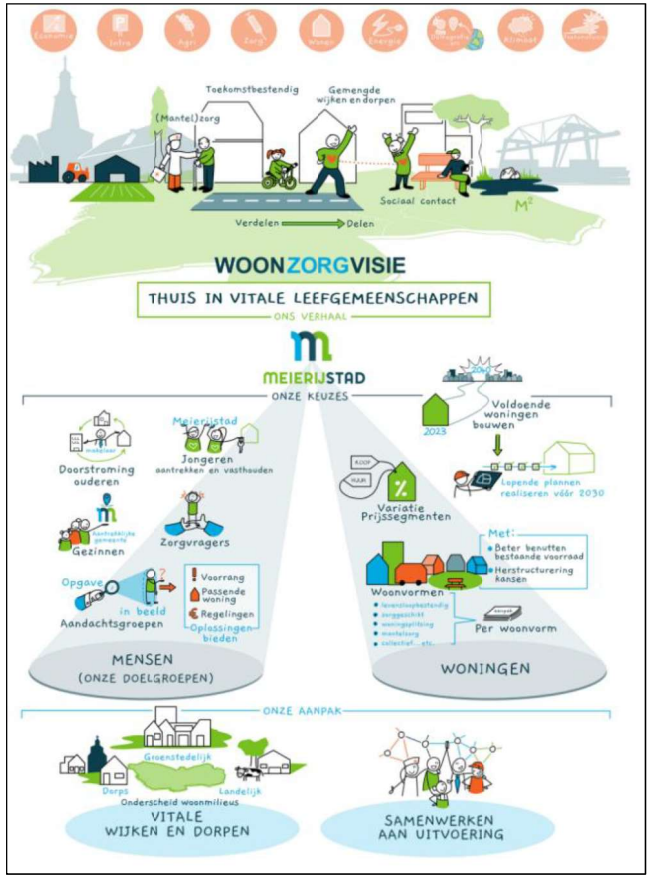
Het plan sluit aan bij het ontwerp van de Toekomstvisie Meierijstad. Het projectgebied is gelegen in de kleine kern Eerde. Met de voorgenomen ontwikkeling blijft het landelijke karakter en de dorpse identiteit behouden. De duurzame herbestemming van de grond naar Wonen past binnen de visie op een vitaal 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 het geleidelijk afbouwen van de agrarische bedrijfsvoering 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.



Figuur 4.2 Samenvatting Woonzorgvisie 2024 (bron: Woonzorgvisie 2024)

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 geleidelijk 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.

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. In paragraaf 3.2 'Ruimtelijke randvoorwaarden splitsing' is hierop 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 oprukkende verstedelijking. De gemeente Meierijstad heeft het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' vastgesteld (d.d. 10 juli 2020), wat dient als afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing. 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.

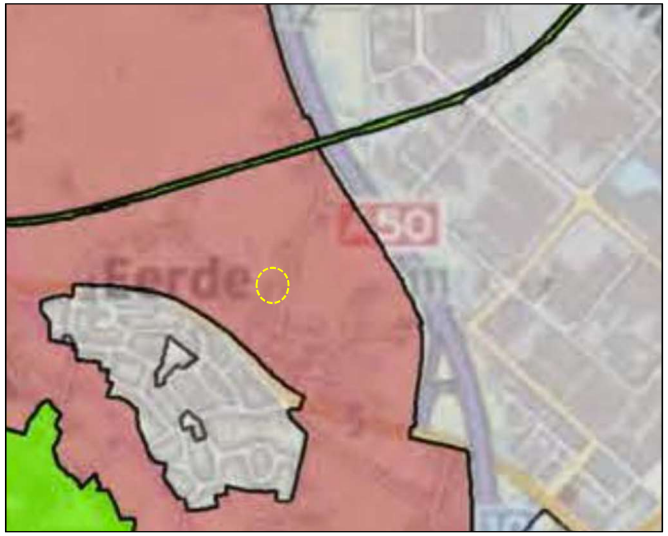
In onderhavige ruimtelijke motivering is er onderbouwd dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van het behouden van cultuurhistorisch waardevol erfgoed in de vorm van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en splitsing daarvan. De burgerwoning kan worden gezien als nieuwe economische 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 bebouwing en het amoveren van een deel van het verhard oppervlak tot een kwaliteitsimpuls voor het gebied en leidt tot een open ruimte.



Figuur 4.3 Kaart gebiedstypologieën met globale aanduiding projectgebied (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 de karakteristieke woonboerderij met bijgebouwen alsmede het behouden van een stal voor het hobbymatig houden van rundvee en statische opslag.

Het planologisch kader ziet er op hoofdlijnen als volgt uit (zie ook hoofdstuk 7 en de als bijlage opgenomen 'kaart voorstel werkingsgebieden':

- Woning-links+rechts: Wonen met aanduiding dat ter plaatse 2-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan in de vorm van te splitsen karakteristieke en beeldbepalende boerderij;
- Woning-links: toestaan van de standaard aan 150 m² bijgebouwen. In feitelijk zin gaat het dan om de te behouden bijgebouwen van resp. 60 en 88 m²;
- Woning-rechts: toestaan van de standaard aan 150 m² bijgebouwen. In feitelijk zin zal het gaan om de realisatie van een garage van ca. 50 m²;

Stal voor het hobbymatig houden van rundvee en statische opslag: deze wordt bestemd/aangeduid als 'specifieke vorm van Wonen – opslag en hobbymatig houden van vee' met een maximum oppervlak van 346 m² en afwijkende goot- en bouwhoogte, waarbij een relatie wordt gelegd met de exploitatie/beheer met de linker woning.

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 halve Ruimte-voor-Ruimtetitel ter waarde van € 62.500,-. Deze titel is door initiatiefnemer reeds aangekocht bij de provincie (zie verder paragraaf 4.2.2).

Omzetting van agrarisch bedrijf naar wonen

De omzetting van een agrarisch bedrijf naar wonen met verkleining van het bestemmingsvlak tot maximaal 1.500 m², behoud van enkele bijgebouwen tot maximaal 300 m² wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling, waarvoor een landschappelijke inpassing is benodigd.

De kwaliteitsverbetering die hier tegenover staat bestaat uit sloop van minimaal 250 m² aan bedrijfsbebouwing. Hier wordt gedeeltelijk aan voldaan (voorzien is in de sloop van 207 m²). Initiatiefnemers doen voor het tekort aan sloop een alternatieve kwaliteitsinvestering (zie verder paragraaf 4.2.2).

Behoud stal

Vanwege het behoud van de stal (346 m² met als toegelaten activiteit statische opslag en hobbymatig houden van vee) vindt er een overschrijding plaats van het aantal m² aan (bij)gebouwen en dit onderdeel wordt gezien als een categorie 3 ontwikkeling. De stal is qua toegelaten activiteiten niet te beschouwen als een volwaardige woonactiviteit en ook is het niet de bedoeling en ruimtelijk-landschappelijk ook niet gewenst dat de gronden direct rondom de stal voor wonen worden gebruikt of ingericht worden als (sier)tuin. Vandaar dat ervoor gekozen is dit gedeelte los zien van het andere deel van de ontwikkeling en deze gronden aan te wijzen als een specifieke vorm van agrarische hobbymatige activiteiten al dan niet in combinatie met statische opslagactiviteiten. Door het werkingsgebied van deze activiteit samen te voegen met de linkerwoning (zuidelijke woning) en de stal, wordt duidelijk gemaakt dat de uit te oefenen activiteiten in de stal qua exploitatie (hobbymatig conform het advies van de AAB) gekoppeld is aan de bewoners van de linkerwoning. Duidelijk wordt eveneens dat de aard van de activiteiten duidelijk anders is dan 'wonen' en dat de stal ook niet voor berging bij wonen mag worden gebruikt.

Voor de te berekenen tegenprestatie voor het behoud van de stal, wordt aangesloten op de bepaalde forfaitaire waarde voor extra vierkante meter bijgebouw. Dit is 60 euro per m2. De te behouden stal is 346 m2 groot en de tegenprestatie is voor dit onderdeel €20.760,-.

'Bestemmingsvlak' wonen

Gelet op de toekomstige indeling van het erf en de daarmee samenhangende werkingsgebieden, zal het werkingsgebied dat de functie 'Wonen' krijgt voor de linkerwoning 1.865 m² worden en komt daarmee boven de in het beleid opgenomen maat van 1.500 m² per bestemmingsvlak uit. Hiervoor is dan conform de 'Handreiking kwaliteitsverbetering' een aanvullende investering gevraagd van 20% van de waardevermeerdering. In dit geval het verschil in waarde van een agrarisch bouwvlak (€25,- p/m²) naar tuin bij wonen (klasse tussen 1.500 en 2.000 m², € 50 p/m²). Deze investering is in navolgende tabel inzichtelijk gemaakt en er is een onderbouwing gegeven voor de tegenprestatie.

De kwaliteitsverbeteringsmaatregelen

De kwaliteitsverbeteringsmaatregelen bestaan uit:

- het verwijderen van verharding en asbest uit de gebouwen;
- aanleg en beheer van landschapsversterkende maatregelen in de vorm van de aanleg en het beheer van een karakteristieke knotwilgenrij en het beheer van enkele hagen;

- het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden aan de te splitsen boerderij inzetten[1].

De hierboven beschreven investeringen zijn in navolgende tabel inzichtelijk gemaakt. In de planregels zijn verplichtingen opgenomen voor de realisatie en instandhouding van de voorgestelde maatregelen. Aangetoond is dat wordt voldaan aan de gevraagde (extra) kwaliteitsinvestering op grond van het gemeentelijke beleid.

N.B. in de tabel zijn zowel de vereisten vanuit het provinciaal beleid (geel aangeduid) als die vanuit het gemeentelijke beleid (blauw aangeduid) weergegeven. Duidelijk is dat zowel beschouwd naar type regeling als in totaliteit voldoende omgevingskwaliteit wordt toegevoegd.

Omvang tegenprestatie	**omvang**	**norm**	**totaal**
Boerderijsplitsing	1	€ 62.500,00	€ 62.500,00
Tegenprestatie voor extra woonbestemming van €25,-/m2, kwaliteitsbijdrage is 20% van de waardevermeerdering	365	€ 25,00	€ 1.825,00
Inzet 207 m2 sloop schuur voor omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning nog 43 m2 te kort, deze komt erbij als extra kwaliteitsverbetering	43	€ 42,00	€ 1.806,00
Meermeters bij woonbestemming 646 - 300 (2x150) m2	346	€ 60,00	€ 20.760,00
subtotaal			**€ 86.891,00**
Titel (€62.500,-) is reeds aangekocht			€ 62.500,00
Resterende tegenprestatie			**€ 24.391,00**
Tegenprestatie fysieke maatregelen	**omvang**	**norm**	**totaal**
Fysieke maatregel: verwijderen asbest en verharding			
verharding rondom stallen verwijderen	400	€ 8,50	€ 3.400,00
Asbest verwijderen (€2,- per m2)	160	€ 2,00	€ 320,00
subtotaal sloop			**€ 3.720,00**
Fysieke maatregel: kwaliteitsverbetering landschap			
Aankoop en aanplanten wilgen (knotbomen)	22	€ 25,73	€ 566,06
Beheer* hagen	95	€ 26,34	€ 2.502,30
Beheer* knotbomen	22	€ 60,06	€ 1.321,32
subtotaal kwaliteitsverbetering landschap			**€ 4.389,68**
Fysieke maatregel: behoud en versterken cultuurhistorische waarde (deel toe te rekenen aan Prov. Regeling)			**€ 1.806,00**
Fysieke maatregel: behoud en versterken cultuurhistorische waarde (deel toe te rekenen aan gemeentelijke regeli			**€ 14.589,50**
Totaal tegenprestatie fysieke maatregelen			**€ 24.505,18**
Totaal balans kwaliteitsverbetering			€ 114,18
			Voldoet
Vereisten/maatregel vanuit gemeentelijk beleid			
Vereisten/maatregel vanuit provinciaal beleid			
**voor een periode van 6 jaar*			
**normbedragen zijn gebaseerd op de Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant 2023*			

4.5.7 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Meierijstad en de voorgestelde maatregelen voor kwaliteitsverbetering zijn in lijn met de gevraagde investering op grond van het beleid.

[1] Door Van Hooft Architecten is hiertoe een bouwplan/verbeterplan opgesteld en dat plan is voorgelegd aan de gecombineerde welstands-/monumentencommissie. De commissie vindt het plan op hoofdlijnen voorstelbaar. Met de gemaakte opmerkingen is rekening gehouden bij de aanpassing/uitwerking. In het verbeterplan zijn maatregelen voorzien ter behoud en versterking. Het gaat hierbij om het herstellen van traditioneel metselwerk, het terugbrengen van een opkamerraam en treffen van bouwkundige maatregelen om de huidige gevels doelmatig te kunnen behouden. Initiatiefnemer heeft offertes opgevraagd voor de kosten van deze maatregelen. Normaliter wordt deze investering gezien als een kwaliteitsverbeterende maatregel die kan worden ingezet als bereiken van voldoende omgevingskwaliteit en in mindering wordt gebracht op de halve Ruimte-voor-Ruimtetitel. Echter heeft initiatiefnemer vanwege de dreigende uitverkoop van titels destijds niet de gelegenheid gehad om een maatwerktitel te kunnen kopen en is een volledige halve titel aangekocht.

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

Het planvoornemen is erop gericht om de parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. Aangezien wordt verwacht dat de nieuwe parkeernota binnenkort wordt vastgesteld, wordt in deze memo reeds geanticipeerd op dit nieuwe beleid. Daarom wordt uitgegaan van de conceptversie van de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025'[2].

Volgens deze concept nota wordt Eerde als 'weinig stedelijk' beschouwd en valt het projectgebied binnen de zone 'buitengebied' (gebied F). Met het planvoornemen is sprake van de gebruiksfunctie 'wonen'. Met de beoogde splitsing is sprake van een twee-onder-een-kap woning. Gelet op het voorgaande is de categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' van toepassing, met de bijbehorende parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers per woning. Op basis hiervan dienen 4 parkeerplaatsen (2*1,9 = 3,8, 2*0,3 = 0,6), 3,8+0,6 = 4,4) op eigen terrein te worden gerealiseerd[3]. Op eigen terrein bestaat voldoende ruimte om in dit aantal parkeerplaatsen te voorzien.

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. Het voorgenomen woningbouwproject is een functie die verkeer genereert. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Voor de berekening wordt opnieuw uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en

[2] https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2025-1081/1/bijlage/exb-2025-1081.pdf
[3] Bij het berekenen van de parkeervraag wordt rekenkundig afgerond op hele parkeerplaatsen. Dit betekent dat er tot en met 0,49 naar beneden wordt afgerond, en dat er vanaf 0,50 naar boven wordt afgerond. Dit volgt uit de conceptversie van de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025'

de gebiedszone 'buitengebied'. De minimale verkeersgeneratie die hierbij hoort is 7,4 mvt/etmaal per woning. De maximale verkeersgeneratie bedraagt 8,2 mvt/etmaal per woning.

7,4*1,11 (vermenigvuldiging van weekdag naar werkdag)*2 woningen = 16,428 mvt/etmaal (minimale verkeersgeneratie)

8,2*1,11 (vermenigvuldiging van weekdag naar werkdag)*2 woningen = 18,204 mvt/etmaal (maximale verkeersgeneratie)

Uitgaande van het voorgaande komt de totale verkeersgeneratie op een minimum van 17 mvt/etmaal en een maximum van 19 mvt/etmaal.

Gelet op de ligging nabij oorspronkelijke wegen binnen de kern is de verwachting dat de bestaande weginfrastructuur deze 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. Derhalve worden er geen belemmeringen verwacht.

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[4]

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 onderhavige ontwikkeling is er sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelig gebouw. Volgens artikel 3.21 van het Bkl zijn gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan geluidsgevoelige gebouwen. Omdat geluid van grote invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat van bewoners en hun gezondheid, zijn regels over geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming geluidsgevoelige gebouwen opgesteld onder de Omgevingswet.
Het projectgebied ligt binnen de invloedssfeer van de Rijksweg A50 (100/120 km/uur). Op basis hiervan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage is als separate bijlage toegevoegd. Hieronder volgt de conclusie.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden
Het berekende geluid van gemeentelijke wegen is nihil, de standaardwaarde van 53 dB wordt dan niet overschreden.

Het berekende geluid van rijkswegen bedraagt maximaal 52 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 50 dB overschreden maar de grenswaarde van 60 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht.
Het berekende geluid van provinciale weg N622 bedraagt maximaal 38 dB. Hiermee worden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Gevelwering en woon- en leefklimaat
Benodigde gevelwering
Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 53 dB ter plaatse van de oostgevel van de woning. De vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k bedraagt dan maximaal 53 – 33 = 20 dB. Een onderzoek gevelwering is dan niet aan de orde.

Woon- en leefklimaat
De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'redelijk' tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.6.1 en

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

3.6.2 van de rapportage kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Het gezamenlijk geluid op de gevel van de te splitsen langgevelwoonboerderij is 53 dB. Dit wordt opgenomen als voorschrift in de planregels en vastgelegd in de omgevingsvergunning.

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. Op circa 400 meter aan de overzijde van de rijksweg A50 is het bedrijventerrein De Dubbelen gelegen. Gelet op de afstand en de tussenliggende functies (woningen en rijksweg A50) worden geen akoestische belemmeringen verwacht.

5.2.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gezamenlijke geluidbelasting van 53 dB op de gevel van de te splitsen langgevelwoonboerderij wordt opgenomen als voorschrift in de planregels en wordt later vastgelegd in de omgevingsvergunning.

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
43068	17,1968	16,5428	6	9,3197	2030
52003	17,1865	16,5401	6	9,3187	2030
27824	17,3206	16,5569	6	9,3247	2030
2427	17,8145	16,6214	6	9,3474	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 19 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)	19
	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', gezien de verschillende voorkomende functies. Met het planvoornemen is sprake van de toevoeging van een milieugevoelige activiteit, namelijk een gebouw 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 aan de Grootdonkweg 4 te Eerde bevinden. De rapportage is in de bijlagen opgenomen. Hierna volgt de conclusie.

Uitwaartse milieuzonering

De beoogde woningen vormen geen milieuhinderlijke activiteit. Als nevenactiviteiten worden statische opslag en het hobbymatig houden van vee mogelijk gemaakt. Volledigheidshalve zijn deze activiteiten beoordeeld.

Tabel 5.5 Milieuhinderlijke factoren (bron: rapportage quickscan milieuaspecten)

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Zone / afstand (m)	
		Geluid	Geur
Statische opslag	SBI 52109 Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	Zone 1 (tot 30 m)	FM (0 of 10 m)
Hobbymatig rundvee	SBI 0141, 0142 Fokken en houden van rundvee	Zone 1 (tot 30 m)	Zone 3 (tot 100 m)

Deze activiteiten vinden plaats aan in de bestaande open veldschuur, die op meer dan 100 meter van geluid- en geurgevoelige objecten ligt. De nevenactiviteiten vormen geen bron van hinder ter plaatse van geluid- en geurgevoelige objecten in de omgeving.

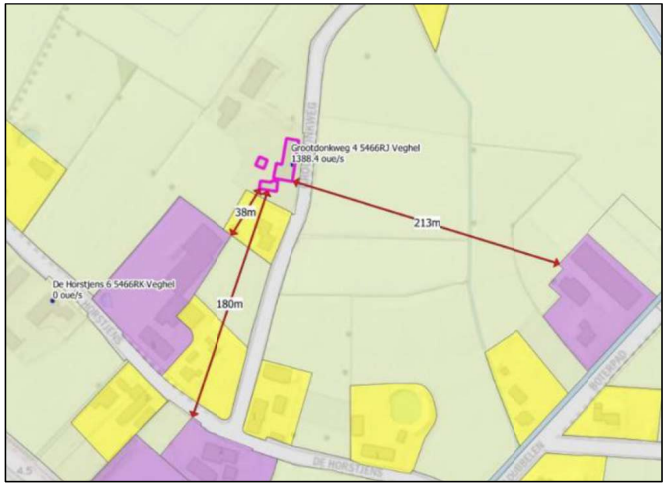
Inwaartse milieuzonering

De beoogde woningen vormen een milieugevoelige activiteit. Op basis van het Omgevingsplan zijn de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving bepaald (zie navolgende tabel).

Tabel 5.6 Milieuhinderlijke activiteiten (bron: rapportage quickscan milieuaspecten)

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Zone / afstand (m)	
		Geluid	Geur
De Horstjens 5 Van Den Boogaart BP: Veehandelsbedrijf	SBI 4623 Grth in levende dieren Divers, max zone 2	Zone 3 (tot 100 m)	Zone 2 (tot 50 m)
De Horstjens 2 Plezantmeubel BP: Ambachtelijk bedrijf	SBI 41, 42, 43 3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² Divers, max zone 1	Zone 1 (tot 30 m)	FM (0 of 10 m)
Boterpad 1 G.M. van der Pol BP: Bouwtimmerbedrijf	SBI 0111, 0113 - Akkerbouw en fruitteelt Divers, max zone 2	Zone 1 (tot 30 m)	FM (0 of 10 m)

Uit figuur 5.1 blijkt de beoogde woningen op voldoende afstand van de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving liggen.



Figuur 5.1 Richtafstanden (bron: rapportage quickscan milieuaspecten)

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.

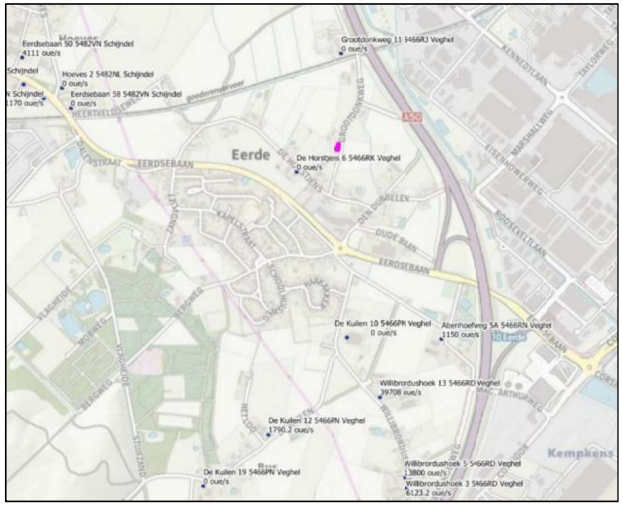
De gemeente Meierijstad heeft in haar omgevingsplan het milieuaspect ‘geur’ in paragraaf 22.3.6 opgenomen. De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Op grond van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen 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’[5] (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

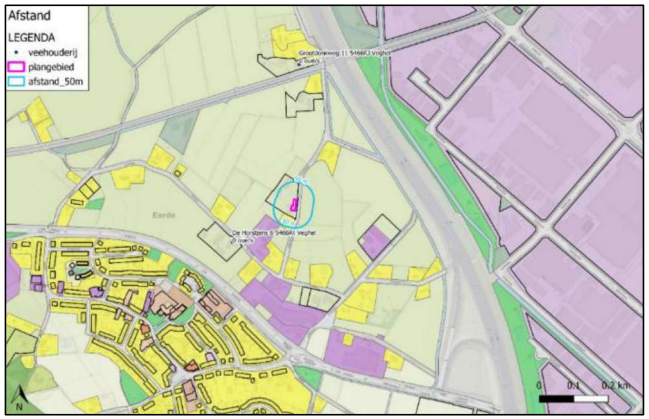
In de omgeving van de projectlocatie zijn meerdere intensieve veehouderijen gelegen (zie figuur 5.2). Gelet op het planvoornemen is een onderzoek geurhinder veehouderijen uitgevoerd. De rapportage is als separate bijlage opgenomen.



Figuur 5.2 Veehouderijen in de omgeving (bron: onderzoek geurhinder veehouderijen)

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

Afstanden
Uit figuur 5.3 blijkt dat er geen bouwvlakken van andere veehouderijen binnen 50 meter van het plangebied zijn gelegen. 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. Daarom worden de belangen van veehouderijen niet geschaad. Hierbij is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden. Omdat wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van afstanden.



Figuur 5.3 Afstand veehouderij (bron: onderzoek geurhinder veehouderijen)

Voorgrondbelasting
Binnen het plangebied is sprake van een geurnorm van 14 ouE/m3. Gelet op de geuremissie van de omliggende veehouderijen in relatie tot de afstand tot het plangebied is de veehouderij aan de Willibrordushoek 13 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 veehouderij aan de Willibrordushoek 13 is een berekening van de voorgrondbelasting uitgevoerd. Voor de veehouderijen is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden volgens de omgekeerde werking van de geurwetgeving. Hierbij is uitgegaan van één emissiepunt op de rand van het bouwvlak van de veehouderij, zo dicht mogelijk bij het plangebied. De hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van de rand van het plangebied bedraagt 0,7 ouE/m3. Er wordt voldaan aan de geurnorm van 14,0 ouE/m3. De veehouderijen worden niet in de belangen geschaad. De waarde 0,7 ouE/m3 komt volgens overeen met een 'Zeer goed' woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat is beter dan het woon- en leefklimaat dat op grond van de geurnorm van 14,0 ouE/m3 aanvaardbaar wordt geacht.

Achtergrondbelasting
De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. Op basis van KRD Noord-Brabant (export op 17 januari 2025) zijn de relevante veehouderijen geselecteerd en zijn de totale geuremissie en de overige (algemene) parameters voor de geurberekeningen bepaald. De achtergrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 1,11 ouE/m3. Deze waarde komt overeen met een 'Zeer goed' woon- en leefklimaat.
Kortom, uit het onderzoek volgt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat veehouderijen niet in de belangen worden 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
In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich agrarische percelen die hoofdzakelijk bestaan uit graslanden en akkers waarop gewassen, zoals maïs, worden geteeld (zie figuur 5.4). Op de maïspercelen kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Dit kan leiden tot de verspreiding van spuitnevel (drift). Conform de geldende wet- en regelgeving moet tussen agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, zoals woningen, een spuitzone van 50 meter worden aangehouden.

De afstand tussen de omliggende agrarische percelen en de woonboerderij bedraagt minder dan 50 meter. Hierdoor kan de wettelijke spuitzone niet overal volledig in acht worden genomen. Een belangrijke nuancering is dat uitsluitend aan de noordwestzijde van het plangebied maïs wordt geteeld, waardoor de afstand daar minder dan 50 meter bedraagt. In de toekomstige situatie zullen zich echter bomenrijen en bijgebouwen (stallen) bevinden tussen dit maïsperceel en de woonboerderij. Deze groenstructuur en bebouwing vormen een fysieke barrière en verminderen de drift richting de woonboerderij. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de bescherming van de gezondheid en veiligheid van de toekomstige bewoners. Op basis hiervan kan een kortere afstand dan 50 meter acceptabel worden geacht.

Verder geldt dat er in de huidige situatie al sprake is 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. Het plan voorziet dus uitsluitend in de splitsing van de bestaande woning in twee wooneenheden. Er wordt dus géén nieuwe gevoelige functie toegevoegd; de woonfunctie was en is reeds aanwezig. Ook wordt een groot deel van de gronden die als tuin worden aangemerkt, in de huidige situatie al als tuin gebruikt. Daarmee blijft de huidige ruimtelijke situatie in essentie gelijk: de afstand tot omliggende agrarische percelen verandert niet. De agrariër(s) had(den) 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[6]:

(…)
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.

Daarnaast bestaan de overige omliggende percelen grotendeels uit graslanden. Voor graslanden geldt geen spuitzone. Voor zover het gaat om percelen waar wél gewassen worden geteeld en mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, liggen deze percelen op een afstand van meer dan 50 meter. Zo ligt bijvoorbeeld perceelnr. 75 (maïsgrond) op circa 55 meter van de nieuwe woning die ontstaat door splitsing in het voormalige stalgedeelte. De graslanden op het perceel van de boerderij zelf, die het dichtstbij de woonboerderij liggen, zijn in eigendom van de initiatiefnemer en worden niet bespoten. De initiatiefnemer is bereid om in het omgevingsplan een zone op te nemen op zijn eigen gronden, waarin het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt verboden.

Kortom, gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is en dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige beperking van de gronden van de omliggende agrariers.



Figuur 5.4 Weergave agrarische percelen en aanduiding projectgebied (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

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

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 5.5 worden de risicobronnen in de omgeving van het projectgebied geïllustreerd.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de rijksweg A50, die is aangemerkt als risicovolle transportroute. Een klein gedeelte van het perceel valt binnen het bijbehorende gifwolkaandachtsgebied. Dit betreft uitsluitend het bestaande bijgebouw (de openveldschuur), waarin geen langdurig verblijf van personen plaatsvindt. De nieuwe woning (de gesplitste woonboerderij) ligt buiten dit aandachtsgebied. Vanwege de beperkte verblijfsduur in het



Figuur 5.5 Uitsnede risicokaart (bron: Atlas Leefomgeving)

bijgebouw en de situering van de woning buiten het aandachtsgebied worden vanuit externe veiligheid geen belemmeringen verwacht.

Verder is het projectgebied niet gelegen binnen een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied van andere risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen, zoals bedrijven, buisleidingen en windturbines. 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.

Kortom, hiermee wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet leidt tot onaanvaardbare risico's vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

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[7]. 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[8]. 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 (Den Bosch noord – Eerde, FE222) bevindt zich op een afstand van ongeveer 750 meter van het projectgebied. Uit de Netkaart volgt dat ten aanzien van deze hoogspanningslijn kan worden uitgegaan van een magneetveldzone van 100 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.

[7] https://iplo.nl/thema/praktijksituaties/hoogspanningsverbinding/toelaten/toelaten-gevoelige-gebouwen/
[8] https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen/netkaart

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[9]. 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 zijn dan 0,4 microtesla[10]. 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[11]. 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 750 meter. 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 leef-

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

omgeving 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.

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 een deel van de bestaande agrarische bebouwing (schuur) en het amoveren van een deel van het verhard oppervlak op de locatie 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 is opgenomen in de bijlagen als onderdeel van de quickscan milieuaspecten.

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[12].

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 hieraan 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.

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

Trillingen zijn aanvaardbaar als de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen (zie tabel 5.7 en 5.8) uit de artikelen 5.87 en 5.87a van het Bkl worden overgenomen (conform artikel 5.86 Bkl). Volgens 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 5.7 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 5.8 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.

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.[13]

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.

[13] ‘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:

- 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 de verdere uitvoering van het planvoornemen wordt het voorgaande in acht genomen.

Stikstof
Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn ‘Loonse en Drunese Duinen & Leemkuilen’ op circa 17,6 km afstand en ‘Strabrechtse Heide & Beuven’ op circa 17,8 km afstand. Uit de stikstofberekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. In de berekening van de gebruiksfase is rekening gehouden met het houden van maximaal 20 koeien en de samenhangende emissies daarvan.
Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht op grond van artikel 8.74b lid 1 Bkl.

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. De rapportage is in de bijlagen opgenomen. Hierna volgt de conclusie.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn buiten de waargenomen asbestverdachte daken geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal van boorpunten 01, 04, 05, 06, 07, 16, 17, 20, 27, 28, 30 en 31 zijn bijmengingen met baksteen en beton aangetroffen.

Asbest

Bij het uitkomende bodemmateriaal zijn in de grove fractie (> 20mm) geen asbestverdachte materialen waargenomen. Van de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie (< 20 mm) zijn in mengmonsters ABM1, ABM² en ABM 4 + 6 licht verhoogde gehalten aan asbest in de bodem aangetroffen. De gehaltes liggen onder de helft van de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.. Het uitvoeren van een nader onderzoek asbest wordt niet noodzakelijk geacht.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen overschrijdingen van de interventiewaarden zijn aangetoond. In de druipzones zijn ten aanzien van PCB geen interventiewaarde overschrijdingen aangetoond. Het freatisch grondwater in peilbuis 1 overschrijdt de voorkeurswaarde voor barium. Daar de signaleringswaarde niet wordt overschreden en de locatie zich niet bevindt binnen 100 meter van kwetsbaar gebied is nader grondwateronderzoek niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat asbestverontreinigingen vaak door menselijk handelen veroorzaakt worden en daardoor heterogeen verspreid kunnen zijn in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Het bereiken van resultaat in dit onderzoek is derhalve niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning en ervaring van het onderzoeksbureau, maar ook van factoren die buiten onze invloedsfeer vallen. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is mogelijk niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater zonder meer te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

5.13.3 Conclusie

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

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.

Grondwater

Het plangebied ligt deels hoger dan het openbaar gebied met een maaiveldhoogte van ca. 9,3 tot 9,8 m +NAP. Binnen het plangebied wordt de gemiddelde hoogste grondwaterstand verwacht op ca. 9,0 m +NAP. De oostelijk gelegen straat Grootdonkweg kent ter plaatse van het plangebied een hoogte van ca. 9,6 m +NAP. Door het aanhouden van het bestaand bouwpeil (minimaal 20 cm boven de kruin van de weg) worden er geen problemen verwacht in verband met grondwater en/of afstromend hemelwater. 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.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen A- of B-watergangen gelegen. Ook is er met het planvoornemen geen sprake van het onttrekken van grondwater en infiltreren van water. Het plan heeft daarmee geen invloed op oppervlaktewater in de omgeving.

Afvalwater

Bij de nieuwbouw zal, net als bestaand, op eigen perceel een gescheiden stelsel aangelegd worden. Het afvalwater wordt zoals bestaand aangesloten op het gemeentelijk drukrioolstelsel. Door het planvoornemen zal de toekomstige vuilwaterhoeveelheid naar verwachting beperkt toenemen. Naar verwachting kan het bestaand drukriool dit verwerken. Definitief uitsluitsel zal bij de verdere uitwerking worden berekend door de gemeente. Voor een wijziging aan de rioolaansluiting en bijhorende kosten dient te zijner tijd een aanvraag bij de gemeente Meierijstad ingediend te worden.

Hemelwater

Hemelwater zal, net als bestaand, ter plaatse in de bodem verwerkt worden of oppervlakkig afstromen naar de omliggende droogvallende greppels. Vanuit klimaat adaptief ontwikkelen wordt een, bij voorkeur bovengrondse, infiltratievoorziening direct nabij de nieuwe verharding geadviseerd. Het planvoornemen betreft de realisatie van een nieuw te bouwen garage (50 m²). 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 voor de nieuwbouw binnen het perceel een voorziening van ca. 3,0 m³ gerealiseerd te worden.

Opgemerkt wordt dat het hemelwater reeds lokaal verwerkt wordt en enkele bijgebouwen en verharding op het terrein worden gesloopt/verwijderd (totaal ca. 607 m²). Hierdoor is reeds sprake van een verhardingsafname en gezien de reeds gescheiden verwerking is op eigen terrein geen aanvullende voorziening noodzakelijk geacht.

Klimaatbestendig ontwikkelen

Vanuit het oogpunt van klimaatbestendig ontwikkelen dient volgens 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 (zie hoofdstuk 4 van de rapportage), vindt de ontwikkeling hydrologisch positief plaats en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten.

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[14]:

- 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 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' (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'.

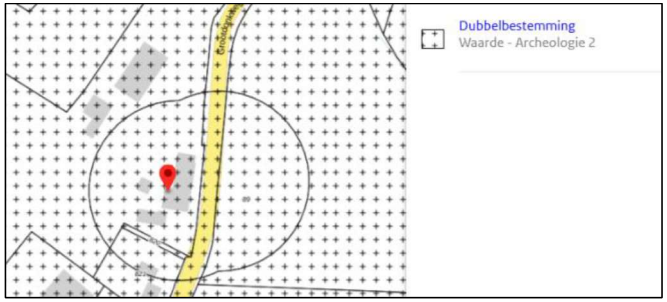
De gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2' (waaronder AMK-terreinen, andere terreinen van waarde, historische elementen met een buffer en zones waar militaire relicten worden verwacht) zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² 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 m² 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.

Op basis van deze dubbelbestemming geldt er geen archeologische onderzoeksplicht indien de bodemingrepen een oppervlakte hebben van minder dan 50, respectievelijk 250 m² en niet dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld. De grondwerkzaamheden bestaan in dit geval uit het verwijderen van verharding en bebouwing en het oprichten van nieuwe bebouwing in de vorm van een garage van maximaal 50 m2. In het kader van de planvorming heeft met het bevoegd gezag en de regio-archeoloog afstemming plaatsgevonden. Hieruit volgt dat voor het voorgenomen plan geen nader archeologisch onderzoek benodigd is. Tevens is de bodem in het plangebied al behoorlijk verstoord door de aanleg van verharding, ka-

[14] 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

bels en leidingen en bebouwing. In het kader van de omgevingsvergunning zal dit ten finale worden getoetst. In het omgevingsplan blijven de beschermingsregimes voor archeologie van toepassing.



Figuur 5.6 Uitsnede Paraplubestemmingsplan archeologie (bron: Ruimtelijke Plannen)

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 5.7.



Figuur 5.7 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.

De boerderij binnen het projectgebied betreft zelf een beeldbepalend pand. Bij de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met deze kwaliteiten. Het plan is voorgelegd aan de Monumenten- en Welstandscommissie. In paragraaf 3.2 'Ruimtelijke inpassing' is hier reeds op ingegaan. 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.

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[15].

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[16]. 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.

[15] https://data.overheid.nl/dataset/5630-cultuurhistorische-waardenkaart-2010--cultuurhistorische-landschappen
[16] 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 Grootdonkweg 4 te Eerde 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.

6.2 Maatschappelijke verantwoording

6.2.1 Participatie en omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de omwonenden om het plan voor de Grootdonkweg 4 te Eerde te bespreken. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat iedereen positief is over voorliggend planvoornemen. De omgevingsdialoog is in de bijlagen opgenomen.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

Voor de wijziging van het omgevingsplan wordt de uitgebreide procedure gevolgd. Het ontwerp-Omgevingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Door de provincie is een zienswijze ingediend. De provincie gaf aan dat een landschapsanalyse ontbrak. Deze is toegevoegd aan de ruimtelijke motivering. De omgevingsplanwijziging is vervolgens ter gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep bij de Raad van State open. 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.

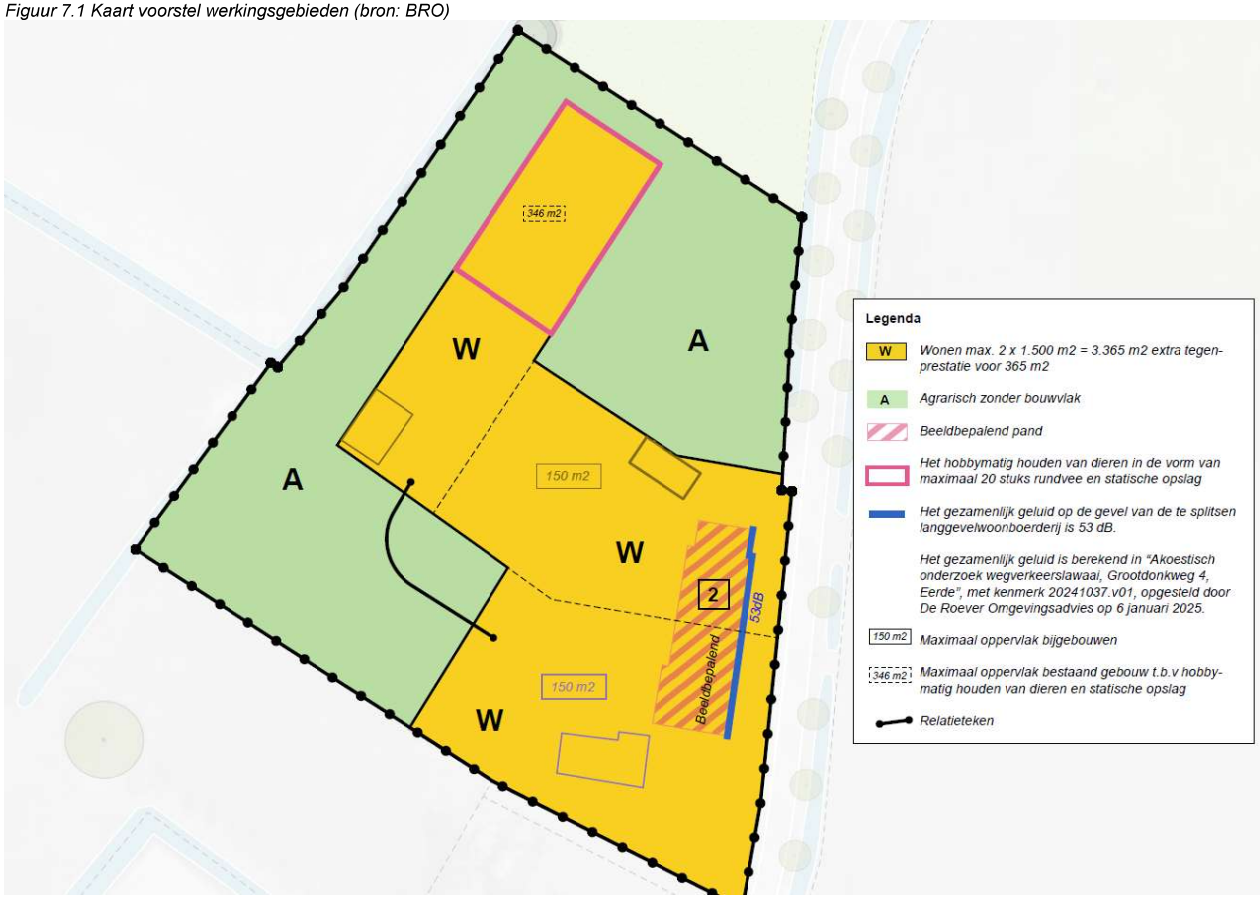
Wonen
De te splitsen woning zal bestaan uit een linker woning (zuidelijke woning) en rechter woning (noordelijke woning). Tevens kan de omgevingsnorm ‘2’ worden opgenomen, waarmee geregeld wordt dat ter plaatse 2 woningen zijn toegestaan. Er geldt een standaard maatvoering voor de bijgebouwen van 150 m².

Ter plaatse van de te splitsen woonboerderij wordt een aanduiding ‘beeldbepalend’ opgenomen, waarmee het behoud van de belangrijke cultuurhistorische en beeldkwaliteitswaarden van de woning en het uitvoeren van het versterkingsplan wordt vastgelegd.

Het gezamenlijk geluid op de gevel van de te splitsen langgevelwoonboerderij is 53 dB. Het gezamenlijk geluid is het totale geluid van de verschillende geluidbronnen op die gevel. Het gezamenlijk geluid moet worden vastgelegd in de omgevingsvergunning. Voorschrift voor gezamenlijk geluid dat opgenomen moet worden in de planregels:

Artikel x
a. *Het gezamenlijk geluid op de gevel van de te splitsen langgevelwoonboerderij is 53 dB.*

Figuur 7.1 Kaart voorstel werkingsgebieden (bron: BRO)



b. *Het gezamenlijk geluid is berekend in "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Grootdonkweg 4, Eerde", met kenmerk 20241037.v01, opgesteld door De Roever Omgevingsadvies op 6 januari 2025.*

Algemeen en overige activiteiten/functies

- Het hobbymatig houden van dieren in de vorm van maximaal 20 stuks rundvee en het gebruik van een bestaand gebouw wordt als specifieke activiteit binnen de contouren van de bestaande stal toegestaan. Hiertoe wordt een omgevingsnorm opgenomen voor het maximaal oppervlak (346 m²) en goot- en bouwhoogte (5 resp. 8 meter);
- De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels;
- Het huidige agrarische bouwvlak vervalt en ter plaatse is agrarisch grondgebruik mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' (vastgesteld op 27 januari 2021);
- 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).

In figuur 7.1 en in de bijlagen 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 de Grootdonkweg 4 te Eerde adequaat gemotiveerd is.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1 – Tekeningen bestaande situatie

Bijlage 2 – VO bouw- en verbeterplan splitsing

Bijlage 3 – Landschappelijk inpassingsplan, berekening kwaliteitsbijdrage, beplantingsvoorstel en offerte meerkosten behoud en herstel cultuurhistorische waarden

Bijlage 4 – AAB advies

Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 6 – Quickscan milieuaspecten, incl. geur en volksgezondheid

Bijlage 7 – Onderzoek geurhinder veehouderijen

Bijlage 8 – Quickscan flora en fauna

Bijlage 9 – Stikstofonderzoek

Bijlage 10 – Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 11 – Weging van het waterbelang

Bijlage 12 – Omgevingsdialoog

Bijlage 13 – Certificaat Ruimte-voor-Ruimtetitel

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.com

movares smart urban engineering