



omgevingsvergunning

Vrijwilligerswoningen St. Barbara Vlinderhoven Wijbosch

Meerijstad

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	5-9-2024
IMRO IDN	NL.IMRO.1948.20240607-0001
PROJECT	20240607
PROJECTLEIDER	
OPDRACHTGEVER	Vlinderhoven BV
PROJECTNUMMER	
AUTEUR	
STATUS	concept

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Ruimtelijke motivering		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	7
1.3	Vergunningsprocedure	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het project en zijn omgeving	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	15
2.3	Activiteiten en met omgevingsplan strijdige activiteiten	23
2.4	Milieueffectrapportage	23
Hoofdstuk 3	Participatie	24
3.1	Algemeen aanvraagvereiste participatie	24
3.2	Omgevingsdialoog	24
Hoofdstuk 4	Beleidskader en toetsing daaraan	26
4.1	Rijk	26
4.2	Provincie	28
4.3	Regio	35
4.4	Gemeente Meierijstad	37
4.5	Waterschap	37
Hoofdstuk 5	Beoordelingsregels	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	39
5.3	Stedenbouw en welstand	40
5.4	Bedrijven en milieuzonering	42
5.5	Mobiliteit en parkeren	43
5.6	Ecologie: soortenbescherming	44
5.7	Ecologie: gebiedsbescherming	46
5.8	Luchtkwaliteit	47
5.9	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	50
5.10	Geluid door activiteiten	53

5.11	Geur	54
5.12	Omgevingsveiligheid	57
5.13	Cultureel erfgoed	60
5.14	Bodem	62
5.15	Water	63
5.16	Gezondheid	66
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	69
6.1	Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal	69
6.2	Kostenverhaal	69
Hoofdstuk 7	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	71
Bijlagen		73
Bijlage 1	Uitnodiging Omgevingsdialoog 25-7-2024	75
Bijlage 2	Presentatie omgevingsdialoog	77
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna	93
Bijlage 4	Aanvullend ecologisch onderzoek	133
Bijlage 5	Stikstofdepositieonderzoek memo	155
Bijlage 6	Stikstofdepositieberekening	161
Bijlage 7	Verkennd bodemonderzoek	169
Bijlage 8	Verslag omgevingsdialoog	215



Ruimtelijke motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om 6 tiny houses te plaatsen op de gronden van de zorgorganisatie Laverhof in Wijbosch, gemeente Meierijstad. Deze tiny houses zijn bedoeld voor vrijwilligers om ze duurzaam in te kunnen zetten in de ouderenzorg. De tiny houses blijven maximaal 20 jaar staan en worden daarna weggehaald.

Waarom zijn deze kleinschalige woningen op deze plek wenselijk?

De langdurige zorg in Nederland staat voor grote uitdagingen als gevolg van de toenemende vergrijzing: de zorgkosten lopen op, het tekort aan zorgprofessionals neemt toe, waardoor de werkdruk toeneemt en de kwaliteit van de zorg voor (en de daginvulling van) ouderen met intensieve zorgvragen onder druk staat. Nederland kent talloze zorglocaties waar sinds jaar en dag specialistische zorg wordt geboden. Deze locaties zijn vaak gesitueerd aan de rand van dorpen of steden, waardoor inclusie en integratie niet vanzelfsprekend plaatsvindt. Tegelijkertijd is de rust en ruimte van deze locaties zeer bevorderlijk voor het welbevinden van de kwetsbare mensen die er wonen.

Laverhof is een zorgorganisatie die zich richt op de beweging van zorggemeenschap naar leefgemeenschap, met een focus op netwerkvorming, samenwerking en kwaliteit van leven voor al haar cliënten. Laverhof zoekt daarbij proactief naar nieuwe manieren om het leven van haar cliënten en hun naasten te ondersteunen, het welzijn te bevorderen en de verbinding met de lokale gemeenschap te versterken. Daarnaast is de duurzame inzet van vrijwilligers onontbeerlijk om de zorg voor ouderen toekomstbestendig te maken. Laverhof is de samenwerking aangegaan met sociale onderneming Butterfly Effect BV om deze verandering van zorglocatie naar zorgzame gemeenschap mede vorm te geven.

Wij-Hoven

Stichting Laverhof werkte in 2020 aan de voorbereiding van een strategische herpositionering voor de locatie Wijbosch. Kern van de strategie is dat deze woon-, gemeenschaps- en zorgvoorziening het kloppende hart van Wijbosch en Schijndel moet zijn. Het doel is dat er een wederkerige relatie ontstaat tussen de inwoners van Wijbosch en deze voorzieningenlocatie.

Laverhof heeft met de ontwikkeling van Wij-Hoven het initiatief genomen om een buurt met sterke sociale infrastructuur tot stand te brengen in Wijbosch, omdat zij als organisatie behoefte hebben aan de verdere en stevigere ontwikkeling van het dorp. Een van de belangrijke en urgente redenen is het goed kunnen zorgen voor de aanwas van voldoende en gekwalificeerd personeel en voldoende vrijwilligers, met een toenemende vergrijzing is dat een echte uitdaging.

Vlinderhoven BV ondersteunt zorgorganisaties bij de realisatie van zorgzame gemeenschappen door en het werven, huisvesten en coachen van buurtverbinders: bewoners die op vrijwillige basis een bijdrage willen leveren aan de sociale cohesie van de gemeenschap waar zij wonen.

Vlinderhoven BV i.o.

Laverhof en Butterfly Effect werken samen bij de ontwikkeling van zorgzame leefgemeenschappen, waar

mensen met en zonder zorgvraag met elkaar samen leven, met erkenning voor ieders talenten en kwetsbare kanten. Doelstelling van het project is om buurtverbinders te huisvesten op Locatie Wijbosch, zodat deze bewoners onderdeel worden van de leefgemeenschap. Aansluitend op die doelstelling zijn de partijen voornemens om 6 tiny houses plaatsen. De beoogde tiny houses maken daarmee onderdeel uit van de maatschappelijke functie en zijn niet los daarvan te bewonen.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied omvat het perceel kadastraal bekend Gemeente Schijndel, sectie D, perceelnummer 7780, aan de rand van Laverhof locatie Wijbosch.



Figuur: Weergave kadastraal perceel (Bron: Kadastralekaart.nl)

De tiny houses worden op het zuiden van het zorgterreiden geplaatst aan de oostelijke zijde. Dit gedeelte is momenteel in gebruik als tuin van het zorgcentrum. De beoogde locatie is hieronder weergegeven.



Figuur: Weergave van het projectgebied rood omkaderd

1.3 Vergunningsprocedure

Het initiatief is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Meierijstad. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is met de gemeente afgesproken om te gaan voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

1.3.1 Bevoegd gezag

Het college van B&W is het bevoegd gezag bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een bopa.

1.3.2 Voorbereidingsprocedure

Op de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is de reguliere procedure van toepassing.

1.3.3 Adviesrecht

Op 23 mei 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad vastgesteld in welke gevallen de gemeenteraad van haar adviesrecht gebruik moet maken voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. De planlocatie ligt in het buitengebied. Voor activiteiten van aanvragen in het buitengebied die niet passen binnen de beleidsthema's uit de gebiedsvisie 'Buitengebied in ontwikkeling' heeft de raad adviesrecht.



Aangezien de gebiedsvisie van de gemeente Meierijstad enkel verwijst naar Veghel, passen in principe alle activiteiten in het buitengebied daarbuiten niet in deze visie en is het adviesrecht van toepassing.

Het adviesrecht betekent in dit geval dat de gemeenteraad om advies moet worden gevraagd voorafgaand aan de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning voor de bopa door het college. Het advies van de gemeenteraad is bindend.

1.3.4 Participatie

In paragraaf 3.2 wordt verder ingegaan op het participatietraject.

1.3.5 Verwerken verleende omgevingsvergunningen

In artikel 4.17 van de Omgevingswet is opgenomen dat de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) verwerkt in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de bopa. Deze verplichting geldt pas vanaf 1 januari 2032.

Op 3 november 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad besloten het wijzigen van het omgevingsplan voor het verwerken van verleende omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik en aanwezige bebouwing in het projectgebied. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor het projectgebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe hiermee rekening is gehouden in de aanvraag. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 het project getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. Uiteindelijk volgt in hoofdstuk 7 de slotconclusie ten aanzien van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijke situatie

Het projectgebied bevindt zich op het terrein van zorgcomplex Laverhof te Wijbosch. Ten noorden bevindt zich het zorgcomplex met bijbehorende functies zoals het dorpscentrum de Schakel en de Anna Hospice. Ten westen van het zorgcomplex bevindt zich de basisschool van Wijbosch. Behorende bij het zorgcomplex is een moestuin ten westen van het projectgebied aanwezig. Rondom het projectgebied en de tuin van het Laverhof liggen agrarische gronden. Ten zuidoosten van het projectgebied bevindt zich een dierenwinkel.



Figuur: Luchtwegave van de locatie met rode arcering van het projectgebied

Het projectgebied zelf bestaat uit een grasveld met rondom bomen en een haag. De tuin, weergegeven in onderstaande afbeeldingen, wordt gebruikt door de zorgbehoevenden en hun begeleiders voor wandelingen en rust in een open en groene omgeving.



Figuur: Foto projectgebied in zuidoostelijke richting



Figuur: Foto projectgebied in zuidelijke richting



Figuur: Foto projectgebied in westelijke richting

2.1.2 Tijdelijk deel van het omgevingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt, vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, het zogenaamde tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit zijn een aantal voormalige besluiten, plannen en regelgeving die door de gemeenten in een gebiedsdekkend omgevingsplan moeten worden verwerkt en vastgesteld. Omdat dit gebiedsdekkende omgevingsplan nog niet is vastgesteld door gemeente Meierijstad, geldt het 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' bestaande uit:

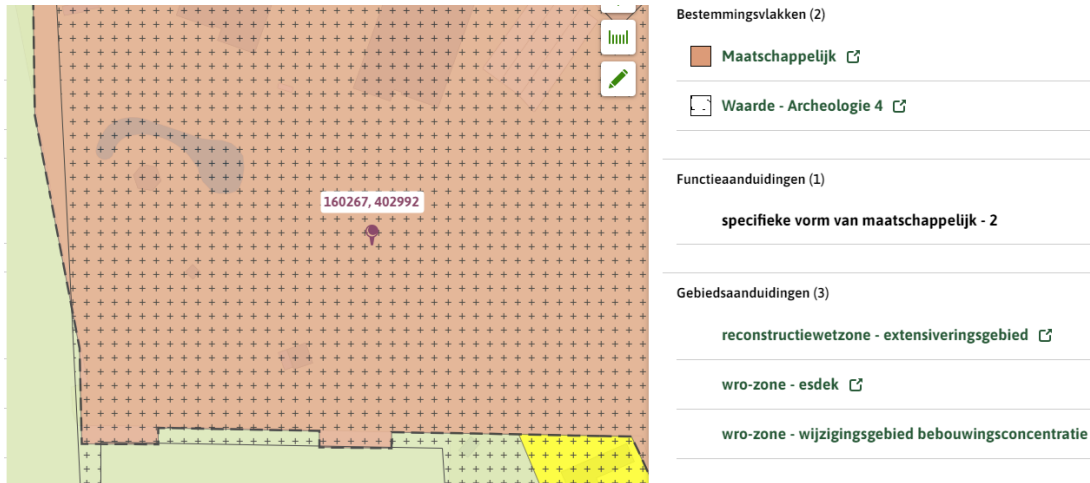
1. Vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen ter plaatse van het projectgebied zijn:
 - a. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied', vastgesteld 27-6-2013.
 - b. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herijking' vastgesteld 24-9-2015.
 - c. Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren' vastgesteld 31-1-2019.
 - d. Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen- laaghangend fruit' vastgesteld 27-1-2021.
 - e. Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie' , in voorbereiding en gaat pas na vaststelling deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.
2. Lokale verordeningen
Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren de gemeentelijke geurverordening, verordening afvoer regen- en grondwater en erfgoedverordening (archeologische monumentenzorg). In dit geval is van toepassing:
 - a. Verordening tot wijziging van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad (1e wijziging), voor wat betreft de regels over regen- en grondwater.
3. Bruidschat
 - a. voorrangsbepalingen en overgangsrecht;
 - b. regels over bouwwerken, open erven en terreinen;
 - c. regels over milieubelastende activiteiten;

- d. regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond;
- e. regels over overige gemeentelijke omgevingsvergunningen.

2.1.3 Relevante regels omgevingsplan

Voormalige bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied'



Figuur: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (Bron: Regels op de kaart)

Bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk'

Het projectgebied heeft in het voormalige bestemmingsplan 'Landelijk gebied' de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, ondersteunende horeca en water en waterhuishoudkundige doeleinden (artikel 17.1.1).

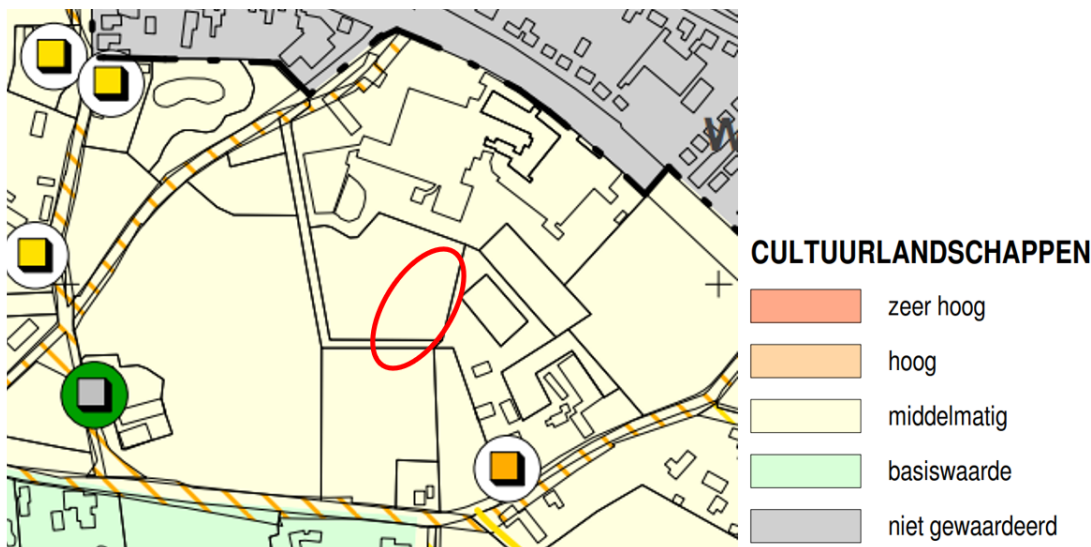
Bouwregels

Voor het Kloostercomplex Barbara / zorginstelling aan de Eerdsebaan 1 geldt een bebouwingspercentage van 40% (artikel 17.1.2 sub a.). Er mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de maatschappelijke bestemming (artikel 17.2.1).

Waarde-Archeologie 4

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m² en dieper dan 0,3 meter ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld;

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking'



Figuur: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' (Bron: Cultuurhistorische inventarisatie en waardering van het buitengebied van de gemeente Schijndel)

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren (artikel 37.2.1).

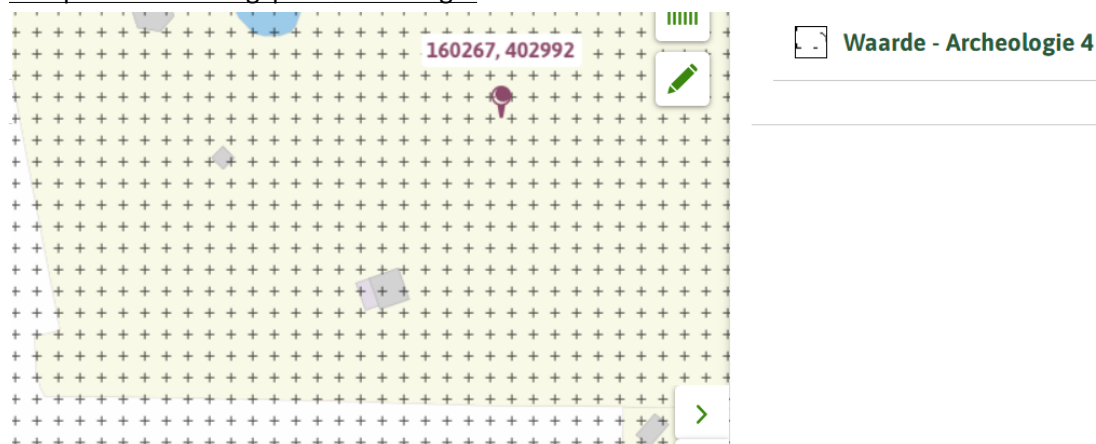
Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden. De normen, zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, dienen in acht te worden genomen (artikel 2).

Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')

Hierin zijn in artikel 7 regels opgenomen over wonen in het buitengebied. In artikel 7.2 staat dat het bestaande aantal (bedrijfs)woningen niet mag toenemen.

Paraplubestemmingsplan archeologie



Figuur: Uitsnede 'paraplubestemmingsplan archeologie' (Bron: Regels op de kaart)



Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 30 centimeter ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd (artikel 5.2).

Lokale verordeningen

Verordening fysieke leefomgeving

Gemeente Meierijstad beschikt over een Verordening fysieke leefomgeving. De bepalingen uit deze verordening die over archeologie (hoofdstuk 4) en afvoer van hemelwater (hoofdstuk 5) gaan, maken deel uit van het omgevingsplan.

Voor wat betreft archeologie zijn bepalingen opgenomen over archeologische monumenten en een vangnetbepaling archeologie. Binnen het projectgebied is geen sprake van een archeologisch monument. De vangnetbepaling is alleen van toepassing in gevallen dat een voormalig bestemmingsplan niet in een passende regeling voor archeologie voorziet. Met het bestemmingplan 'Landelijk gebied' is hier voor dit projectgebied echter al in voorzien, waardoor de vangnetbepaling in dit geval niet relevant is.

Voor wat betreft hemelwater is een verplichting opgenomen om op eigen terrein hemelwater te verwerken. Bij voorliggend project wordt rekening gehouden met deze verplichting (zie paragraaf 5.15). Er is op voorhand echter geen strijdigheid met dit parapluplan.

Geurverordening

Daarnaast beschikt gemeente Meierijstad over de Gebiedsgerichte geurverordening Veghels Buiten, die eveneens deel uitmaakt van het omgevingsplan. Zoals de naam aangeeft is de geurverordening gebiedsgericht. Het projectgebied valt niet binnen (de invloedssfeer van) de geurverordening. Deze is dan ook niet relevant voor dit project.

Bruidsschat

De bruidsschat bevat onder andere bepalingen over vergunningvrij bouwen. Het is niet mogelijk om dit project in zijn geheel vergunningvrij te realiseren.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Op het terrein van de zorgorganisatie Laverhof in Wijbosch worden 6 houten tiny houses geplaatst voor een tijdelijke periode van maximaal 20 jaar. Daarna worden ze op een duurzame manier verwijderd.

Tiny houses passen binnen woonconcept Wij-Hoven

De tiny houses worden gesitueerd aan de rand van het terrein van zorgcomplex Laverhof in Wijbosch. Het zorgcomplex maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Wij-Hoven, zoals omschreven in het masterplan Wij-Hoven, zie subparagraaf 2.2.2. De tiny houses passen in het woonconcept van het masterplan Wij-Hoven. Ze

vormen een unieke woonvorm van samenleven met verschillende doelgroepen, waarmee tegelijk tegemoet wordt gekomen aan de grote vraag naar huisvesting. Daarnaast dragen de 6 tiny-houses bij aan het 'goed kunnen zorgen voor de aanwas van voldoende vrijwilligers' als onderdeel van een nieuwe leefgemeenschap voor Wijbosch.

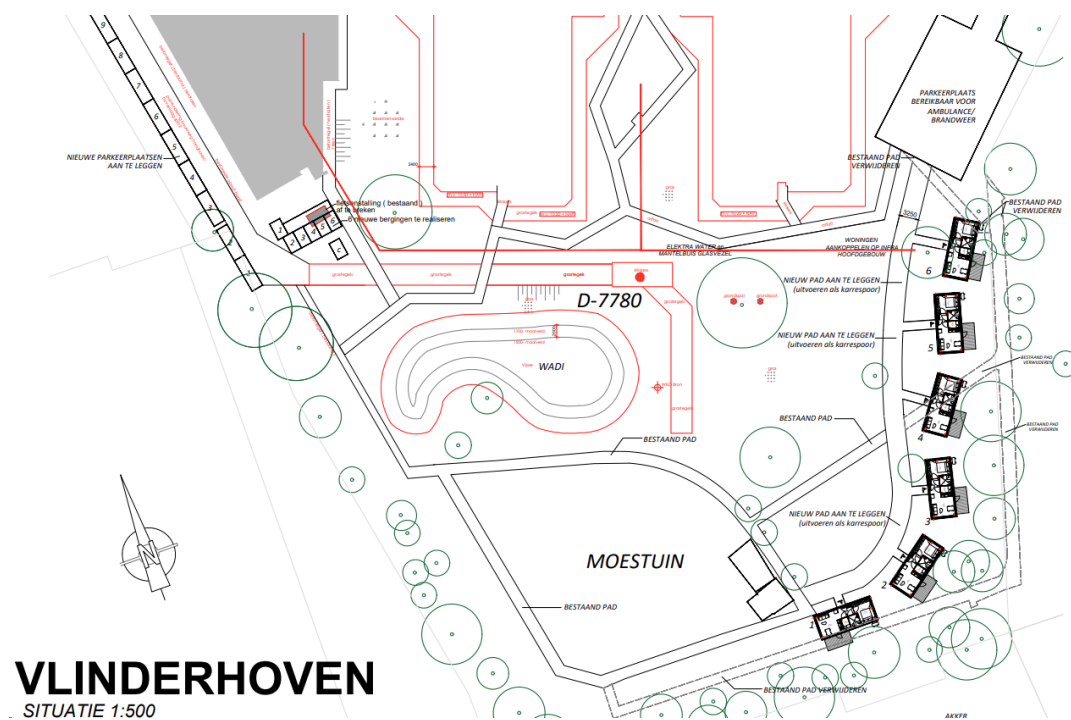
Daarmee passen de tiny houses binnen de visie en ambitie van de ontwikkeling Wij-Hoven.

Natuurlijke inbedding

De beoogde ontwikkeling is gericht op het natuurlijk inbedden van kleinschalige woningen in de natuur, met een minimale belasting van de ondergrond. De woningen hebben, dankzij de houten afwerking, een natuurlijke uitstraling.

Verplaatsbaarheid

Daarnaast biedt de verplaatsbaarheid van de woningen de mogelijkheid om deze nieuwe vorm van samenwerking tussen vrijwilligers, ouderen met een intensieve zorgvraag en zorgprofessionals op een gedegen manier te ontwikkelen, maar tegelijkertijd flexibiliteit te behouden voor toekomstige ontwikkelingen van het gebied na 20 jaar.



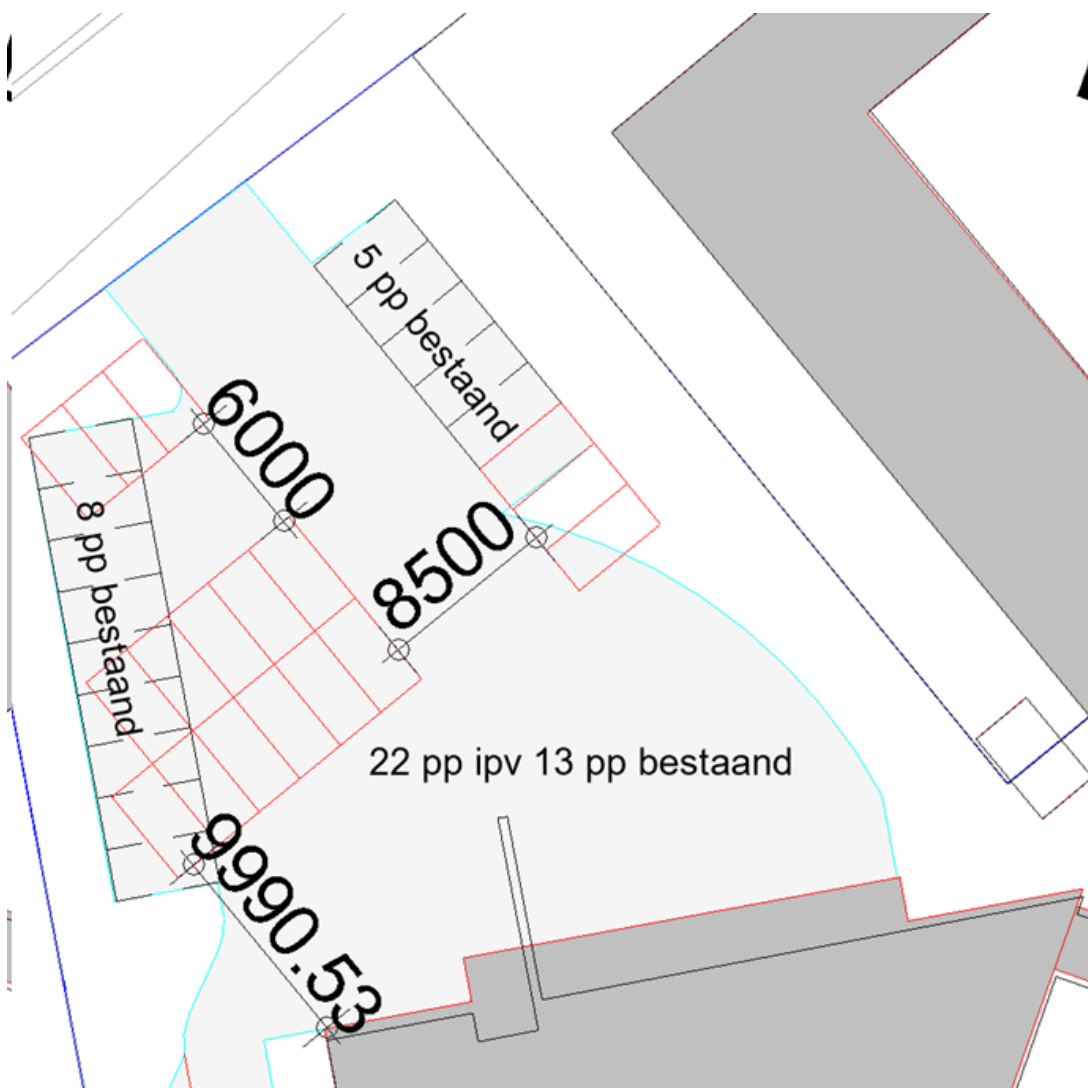


Figuur: Uitsnede plattegrond beoogde ontwikkeling met de tiny houses in de zuidoost hoek van het terrein, de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het service gebouw en de bergingen in het service gebouw (rood omkaderd) (Bron: LA Architecten Ingenieurs)

Parkeren en bergingen

Aan de noordzijde van het servicegebouw van Laverhof worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de tiny houses. De parkeerplaats met 13 bestaande parkeerplaatsen wordt uitgebreid naar 22 parkeerplaatsen. Ze zijn te bereiken via de bestaande uitrit op de Schoolstraat.

De bergingen van de tiny houses worden gesitueerd in het servicegebouw. De bergingen zijn met een eigen ingang vanaf de zuidzijde bereikbaar.



Figuur: Van 13 bestaande parkeerplaatsen naar 22 parkeerplaatsen in totaal



Figuur: Invulling bergingen in het service gebouw

Locatiekeuze

De locatie van de tiny houses aan de rand van het terrein van Laverhof is een bewuste keuze op basis van de volgende afwegingen en omstandigheden:

- In aansluiting op de zorggebouwen, is het niet mogelijk om de tijdelijke woningen dichterbij te plaatsen om verband met de toegangsweg en blusplaats van de brandweer. Er wordt een nieuw pad aangelegd met een minimale breedte van 3,25 meter om alsnog te kunnen voldoen aan de eisen van de brandweer. Dit pad wordt overigens gerealiseerd als karrenspoor om het landelijke karakter ter plaatse in stand te houden.
- In het kader van rust en privacy, is de afstand tot de wooncomplexen bepaald zodat vrijwilligers die in de tiny houses wonen niet altijd in contact of zicht staan van de cliënten.
- De moestuin en dierenverblijf zijn een belangrijke functie van het zorgcomplex en moet in het kader van de lokale gemeenschap zeker in stand blijven. Daarnaast heeft dit ook een functie in de beleving en dagactiviteiten van de bewoners.
- De groenstrook in het middenterrein wordt gebruikt voor activiteiten van de school, zoals voor sport maar ook voor buitenschoolse activiteiten.
- De locatie van de parkeerplaatsen aan de rand van het park zorgt ervoor dat het autoverkeer over het terrein beperkt is.
- Bestaande bomen blijven behouden. Bij de plaatsing van de tiny houses alsmede de beoogde wadi is rekening gehouden met zowel de bovengrondse- als ondergrondse groeiruimte van deze bestaande bomen.

Het project kan op een natuurlijke wijze worden ingepast in de omgeving. Onderstaande afbeelding laat zien

hoe de tiny houses aansluiten met het uiterlijk op de natuurlijke omgeving.

De tiny houses bestaan uit een gebruiksoppervlakte van 35 m² met bijbehorende buitenmaten van 10 x 4 meter. Deze woningen sluiten aan bij het bouwbesluit en BENG-norm. Onderstaande figuur laat een impressie van de beoogde tiny houses zien.



Figuur: Indicatie uiterlijk tinyhouses op zorgcomplex Laverhof (Bron: CK architecten)

2.2.2 Wij-Hoven

Wij-Hoven is ‘een eigentijdse versie van wat de Zusters van Liefde de afgelopen 130 jaar al deden’. De eigen doelstellingen van bestaande en nieuwe ontwikkelingen vormen voor de gezamenlijke transformatie naar een eigentijdse leefgemeenschap een sterk uitgangspunt voor de gemeenschap van Wijbosch. Het idee voor de toekomst van Wijbosch en van het klooster en haar omgeving, is geïnspireerd op het Leefgoed Concept.

De belangrijke uitgangspunten met betrekking tot het woonconcept zijn:

- Wij-Hoven geeft ruimte aan een unieke vorm van samenleven voor iedereen; jong,oud, rijk, arm, met en zonder beperking;
- Wij-Hoven heeft als doel om een leefomgeving te creëren waar de inwoners in Wijbosch kunnen samenleven, leren, wonen en werken.

Uit marktonderzoek is gekomen dat de ontwikkeling nodig is om adequate huisvesting van diverse doelgroepen in Schijndel te borgen, en daarmee de leefbaarheid van het dorp Wijbosch.

Vrijwilligers

Laverhof heeft met de ontwikkeling van Wij-Hoven het initiatief genomen om een buurt met sterke sociale infrastructuur tot stand te brengen in Wijbosch, omdat zij als organisatie behoefte hebben aan de verdere en stevigere ontwikkeling van het dorp.

Met een aantal belangrijke, urgente en met elkaar samenhangende redenen:

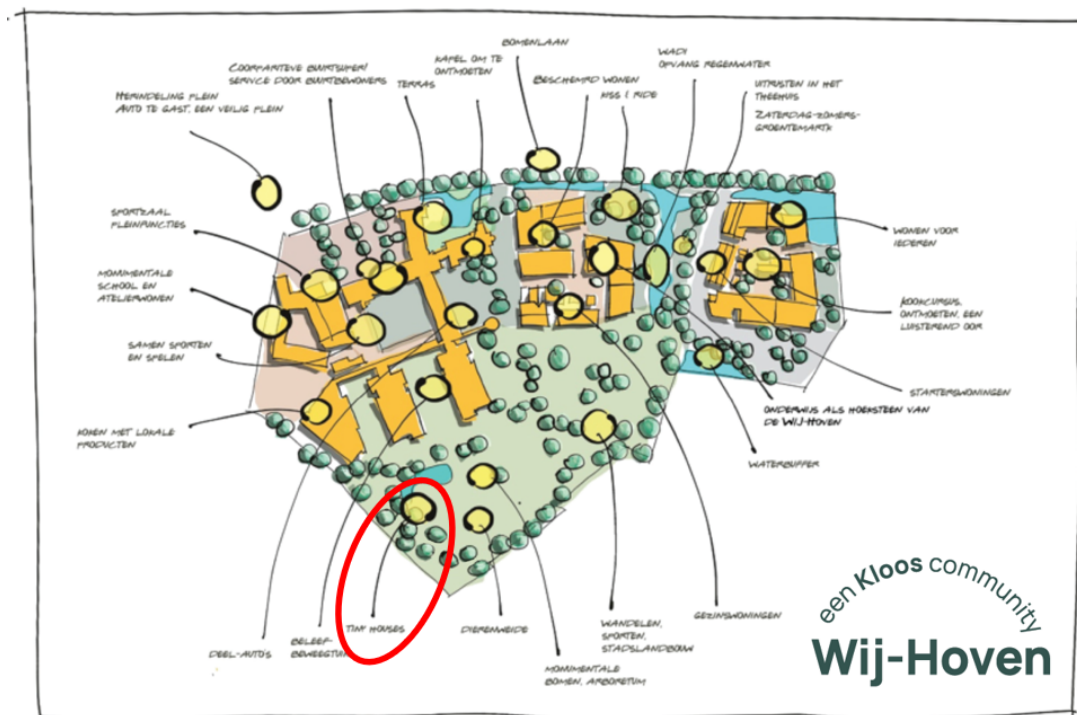
1. Goed kunnen zorgen voor de aanwas van voldoende en gekwalificeerd personeel en voldoende vrijwilligers, met een toenemende vergrijzing is dat een echte uitdaging;
2. Behoeft aan passende woningen voor starters en ouderen die zelfstandig kunnen wonen;

3. Behoeftte aan goede opleidingsmogelijkheden om voldoende aan talentontwikkeling te kunnen doen;
4. En er is een sterke behoefte aan een uitbreiding van het woonaanbod en activiteitenaanbod voor hun cliënten.

Tiny-houses

In het masterplan Wij-Hoven is in de achtertuin van zorgcomplex Laverhof een locatie aangeduid voor tiny-houses (rood omcirkeld in onderstaande figuur).

De figuur hieronder geeft schematisch weer hoe Wij-hoven in de toekomst zal gaan groeien.



Figuur: Masterplan Wij-Hoven

2.2.3 Motivering project

Doelstellingen project

De hoofddoelstelling van de tiny houses bij dit zorgcomplex is het bevorderen van sociale inclusie door het plaatsen van 6 verplaatsbare woningen voor buurtverbinders op Locatie Wijbosch.

De onderliggende maatschappelijke doelen zijn:

- Integratie van informele en professionele zorg, ter bevordering van de kwaliteit van leven van ouderen met een intensieve zorgvraag.
- Ontwikkeling van nieuwe zorgconcepten als antwoord op toenemend tekort aan zorgprofessionals.
- Verschuiving van bezit naar beleving: kleiner wonen met meer ruimte voor ervaringen als bron van zingeving.
- Toenemende vraag naar kleinschalige woonvormen voor het stijgend aantal eenpersoonshuishoudens.
- Vitalisering van woongemeenschap van Wijbosch en Locatie Wijbosch, zodat dit cultureel erfgoed zijn maatschappelijke waarde behoudt.

Uitgangspunten project

Het project is gericht op het huisvesten van vrijwilligers die een structurele bijdrage leveren aan het welzijn van de ouderen die op Locatie Wijbosch wonen (2 dagdelen/week). Dit vrijwilligerswerk is niet vrijblijvend, maar wordt vastgelegd in een vrijwilligersovereenkomst die d.m.v. een koppelbeding wordt verbonden aan de huurovereenkomst.

Hier horen nog een aantal overige uitgangspunten bij:

- De huur van de woningen blijft onder de huurtoeslaggrens, zodat de woningen voor zoveel mogelijk mensen betaalbaar zijn.
- De grond blijft eigendom van Laverhof en wordt verpacht aan Vlinderhoven B.V. gedurende de looptijd van het project.
- Butterfly Effect draagt zorg voor de werving en selectie van de vrijwilligers en het beheer van de huisjes.
- De beoogde locatie heeft een maatschappelijke bestemming. Het project kan gerealiseerd worden op basis van een tijdelijke afwijking van het omgevingsplan voor 20 jaar.
- Butterfly Effect wordt ondersteund door de provincie via Stérk Brabant en Avance Impact bij het monitoren van de sociale impact.

Verandertheorie Butterfly Effect



Figuur: De verandertheorie van Butterfly Effect, ontwikkeld in samenwerking met Stérk Brabant en Avance Impact.

De social impact van de buurtverbinders wordt op de volgende wijze geborgd door Butterfly Effect:

- selectie buurtverbinders samen met zorgorganisatie
- verbinding van huur- en vrijwilligersovereenkomst middels een koppelbeding
- coaching van buurtverbinders door Butterfly Effect
- halfjaarlijkse evaluatie social impact door Butterfly Effect
- verklaring omtrent gedrag als voorwaarde voor selectie buurtverbinders

Conclusie

Bovenstaande toont aan dat de tiny houses alleen gehuurd kunnen worden door vrijwilligers die zich op basis van een vrijwilligersovereenkomst inzetten voor het zorgcomplex, doordat de huurovereenkomst is gekoppeld aan het vrijwilligersovereenkomst. De tiny houses zijn dus niet vrij beschikbaar op de markt voor andere woningzoekenden. De tiny houses hebben dus een directe link met de maatschappelijke voorziening en staan niet op zichzelf.

2.3 Activiteiten en met omgevingsplan strijdige activiteiten

Het projectvoornemen is strijdig met het omgevingsplan op de volgende onderdelen:

- Er is een omgevingsvergunning nodig om omgevingsvergunningplichtige werk en werkzaamheden uit te voeren binnen de waarde cultuurhistorisch waardevolle elementen.
- Het aantal (bedrijfs)woningen in het buitengebied mag niet toenemen.
- De functie wonen is niet toegestaan binnen de maatschappelijke bestemming.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Om het project te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig om af te mogen wijken van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan: de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Deze bopa gaat gepaard met een toelichting waarin gemotiveerd wordt dat met het voorgenomen project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend document bevat die motivering.

2.4 Milieueffectrapportage

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een bopa projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt. Als hier het Omgevingsplan wordt genoemd, wordt hieronder ook de omgevingsvergunning voor een bopa verstaan.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa wordt aangevraagd, betreft de realisatie van 6 tijdelijke tiny houses. Gezien de aard en omvang van het project wordt dit niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Participatie

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. In dit hoofdstuk wordt daarom aandacht besteed aan dit onderdeel van het besluitvormingsproces.

3.1 Algemeen aanvraagvereiste participatie

Gemeente Meierijstad heeft een handreiking burgerparticipatie, met daarin de stelregel: hoe groter en veelomvatter het initiatief, hoe belangrijker het is om de omgeving te betrekken. Het project Vlinderhoven is een relatief kleine ontwikkeling, maar is wel gepresenteerd aan ruim 150 belanghebbenden, zie onderstaande paragraaf over de omgevingsdialoog.

3.2 Omgevingsdialoog

Op 8 juli 2024 is een uitnodiging verstuurd naar bewoners in de buurt voor een omgevingsdialoog op donderdag 25 juli 2024, zie Bijlage 1. In Bijlage 2 is de concept presentatie voor deze omgevingsdialoog te vinden.

Aanleiding en doel

Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag aangeven of participatie heeft plaatsgevonden (artikel 7.4, lid 2 Omgevingswet). Goede participatie maakt een plan of initiatief beter. Deze samenwerking tussen belanghebbenden, gemeente en initiatiefnemer kan het plan inhoudelijk verbeteren en verrijken, bijvoorbeeld door lokale kennis te benutten. Daarbij draagt het bij aan de besluitvorming, door alle belangen in beeld te brengen en hierdoor beter rekening kan worden gehouden met deze belangen. Dit kan bijdragen aan het draagvlak van het plan.

In oktober 2021 zijn Laverhof en Butterfly effect een samenwerking aangegaan ten aanzien van de ontwikkeling van een zorgzame gemeenschap door het huisvesten van buurtverbinders: bewoners die met hun talent bij willen dragen aan de sociale cohesie en het welbevinden van alle bewoners van de gemeenschap. In samenwerking met de gemeente Meierijstad is gekozen voor een geschikte locatie, rekening houdend met de aanwezige flora en fauna. Laverhof en Butterfly Effect worden samen eigenaar van de woningen en richten hiervoor een gezamenlijke projectorganisatie op: Vlinderhoven. Het projectgebied bevindt zich op het terrein van zorgcomplex Laverhof in Wijbosch.

Laverhof zet als zorgorganisatie in op het versterken van gemeenschappen zodat de kwetsbare ouderen die door hen ondersteund worden, zolang mogelijk onderdeel kunnen blijven van de gemeenschap waar ze wonen. De gemeenschap van Wijbosch is al nauw verbonden met locatie Sint Barbara, en er vinden al allerlei activiteiten plaats waarbij buurtbewoners en kwetsbare ouderen elkaar ontmoeten. Laverhof wil deze ontwikkeling versterken door buurtverbinders te huisvesten in de tuin van locatie Sint Barbara.

Butterfly Effect is een sociale onderneming, die in 2018 gestart met het huisvesten van vrijwilligers op zorglocaties, om daarmee verbinding van mens tot mens te versterken. Zij doen dit vanuit de visie dat zowel mensen met een zorgvraag als vrijwilligers baat hebben bij een leefgemeenschap waar zij samen het dagelijks leven vormgeven.



Participatie heeft eind juli 2024 plaatsgevonden door een informatiebijeenkomst waar de bewoners vragen konden stellen.

Hoe was de voorbereiding?

Voorafgaande aan de recente presentatie van eind juli, is er eind 2023 een omgevingsdialoog geweest voor naastliggende gebied aan zorgcomplex Laverhof. De informatiebijeenkomst presenteerde een masterplan over het project Wijkhoven, te Wijbosch. Wijk-Hoven in Wijbosch wordt een sociaal leefbare wijk waar mensen en organisaties een toekomstige gemeenschap zullen vormen waar wonen & welzijn, ontmoeten en (Be)leven, zorg en ondersteuning, leren en werken onderdeel van uitmaken.

Tijdens deze presentatie is de ontwikkeling van de tiny houses ook kort toegelicht tijdens deze bijeenkomst.

Deze bijeenkomst gelden niet als een officiële omgevingsdialoog, dus is er eind juli 2024 nog een informatiebijeenkomst georganiseerd, gericht op de ontwikkeling op het Laverhof terrein. Het verslag van deze avond is opgenomen als bijlage 8. Tijdens deze avond, zijn de plannen toegelicht over de ontwikkeling van een zorgzame gemeenschap door het huisvesten van buurtverbinders: de plaatsing van 6 tiny houses. In de afgelopen jaren is in samenwerking met de gemeente onderzocht welke locatie geschikt is voor deze woningen. Hierbij is er rekening gehouden met de in het gebied aanwezige flora en fauna. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor 20 jaar maar deze is nog lopende.

Naar verwachting worden de woningen in de eerste helft van 2025 geplaatst met een bouwtijd van ongeveer 3 maanden.

Wat vindt de omgeving?

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat de bezoekers van de informatiebijeenkomst geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling van 6 tiny houses op het Laverhof terrein. Tijdens de informatiebijeenkomst op 25 juli 2024 konden de belangstellenden en belanghebbende (buurt) het beoogde plan tijdens een presentatie bekijken. Er werd een enkele kritische vraag gesteld over de datum van de omgevingsdialoog en of de buurtbewoners uit Wijbosch voorrang krijgen op de woningen. Verder kwam er geen inhoudelijke feedback op het plan.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en toetsing daaraan

In dit hoofdstuk wordt beknopt het relevante ruimtelijke beleidskader beschreven op de verschillende overheidsniveaus (rijk, provincie, regionaal, waterschap en gemeente).

4.1 Rijk

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Toetsing

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes, die in de toelichting van de NOVI zijn vertaald naar 21 Nationale belangen. Gezien de aard van dit project zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

- 
- (2) Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
 - (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;
 - (13) Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 5.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Dat geldt ook voor een omgevingsvergunning waarmee van het omgevingsplan wordt afgeweken. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die aansluit op de woningbehoeften.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 2 kan worden opgemerkt dat in Hoofdstuk 5 het project aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd, gevolgd door een algehele afweging van het project in Hoofdstuk 7. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het project sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Ten aanzien van nationaal belang 13 kan worden opgemerkt dat in paragraaf 5.3 wordt beschreven hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. In deze paragraaf wordt er getoetst aan de hand van de welstandskaat van de gemeente Meeijstad en of deze niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota.

Overige nationale belangen zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

Conclusie

Het project past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Omgevingsbesluit regelt onder meer welk bestuursorgaan bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen, de betrokkenheid van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming, procedures en een aantal op zichzelf staande onderwerpen zoals de milieueffectrapportage. Het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving geven aan, aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan dan ook regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- 
- waarborgen van de veiligheid
 - beschermen van de waterbelangen
 - beschermen van de gezondheid en van het milieu
 - beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
 - behoud van ruimte voor toekomstige functies
 - behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten
 - bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Toetsing

Met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) is voor het projectgebied bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor dit project relevant zijn. Uit raadpleging van 'Regels op de kaart' blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Het Bkl stelt binnen dergelijke gebieden regels aan maximale bouwhoogten van windturbines om verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Dit project voorziet niet in windturbines en gelet op de bouwhoogten die mogelijk worden gemaakt vormt dit project geen belemmering voor de werking van het nabijgelegen radarstation.

Voor zover thematische instructieregels uit het Bkl van belang zijn voor dit project, vindt een afweging van deze instructieregel plaats in Hoofdstuk 5 van deze motivering.

Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan op het besluit kwaliteit leefomgeving.

4.2 Provincie

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

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

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.



Voor sommige van ambities zijn regels nodig om ze te kunnen realiseren. Provincie Noord-Brabant heeft daarom een Omgevingsverordening vastgesteld. In volgende subparagraaf wordt het project getoetst aan de instructieregels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.2 TAM-Omgevingsverordening

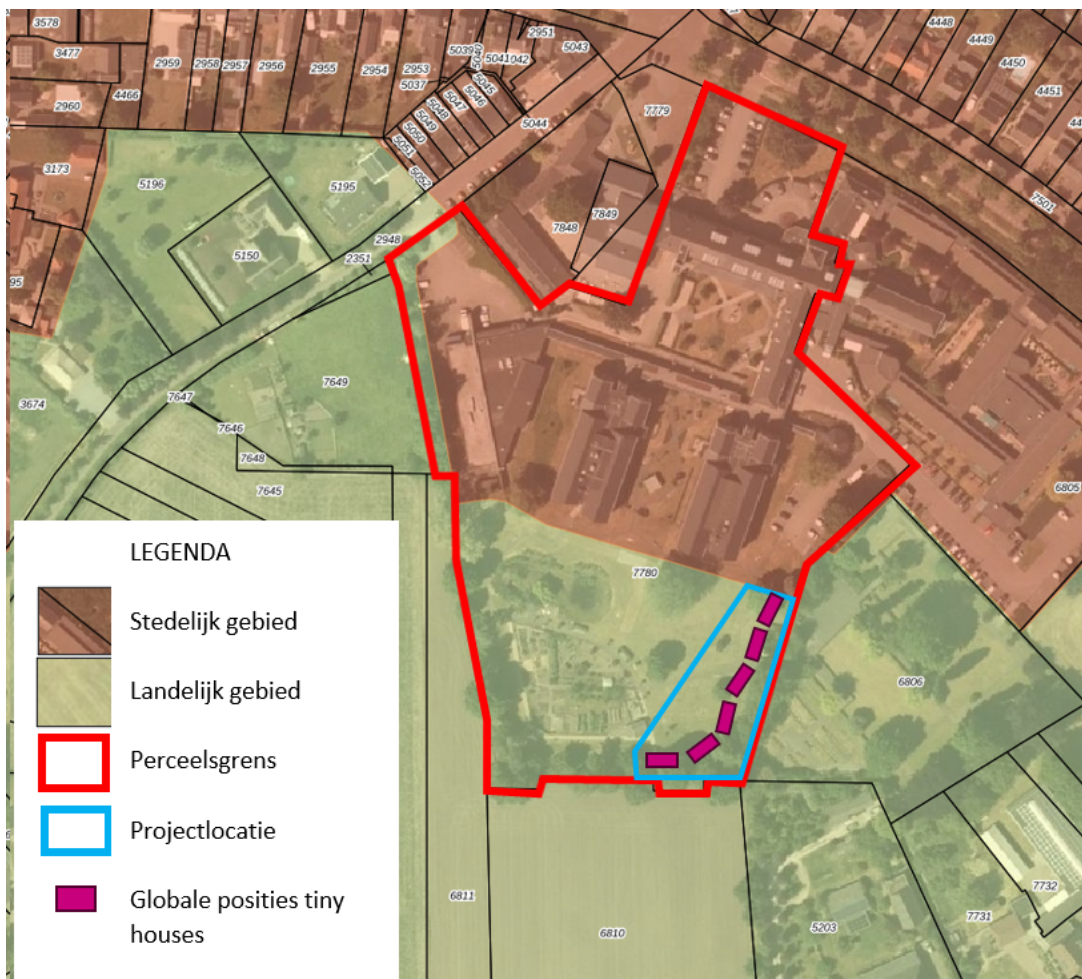
De TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 december 2023 vastgesteld door Provinciale Staten. In de TAM-Omgevingsverordening staan regels voor:

- Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Toetsing

In dit geval zijn alleen de instructieregels voor gemeenten relevant. Hierna wordt aan deze instructieregels getoetst. De instructieregels zijn in de meeste gevallen gekoppeld aan een werkingsgebied. Volgens de verbeelding van de Omgevingsverordening ligt het projectgebied binnen Landelijk gebied (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant). Andere werkingsgebieden zijn niet relevant voor deze ontwikkeling.

Daarnaast gelden te allen tijde de algemene instructieregels 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies'.



Figuur: Uitsnede 'TAM-Omgevingsverordening' met globale situering tiny houses binnen projectlocatie t.o.v. perceel en stedelijk gebied (Bron: Regels op de kaart)

Landelijk gebied

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden (artikel 5.77 lid 1 sub a.). In afwijking van het eerste lid onder sub a. is een toename van het aantal burgerwoningen wel mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in artikel 5.12, en wanneer de woningen worden gerealiseerd met toepassing van artikel 5.14 of afdeling 5.5 Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit (artikel 5.77 lid 2 sub a.).

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1:

Een omgevingsplan kan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

- Binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren

in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en

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

Toets lid 1

Zoals op bovenstaande figuur inzichtelijk is gemaakt, ligt het projectgebied zelf in het landelijk gebied en grenst deze direct aan het stedelijk gebied van Wijbosch. De locatie maakt ook onderdeel uit van een perceel dat grotendeels binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen. Dit gehele perceel maakt in de bestaande situatie onderdeel uit van het zorgcomplex en is in dat geheel ook ruimtelijk/visueel ingericht als één geheel. In de feitelijke bestaande situatie maakt het projectgebied dus geen onderdeel uit van het landelijk gebied maar kan dit gezien worden als stedelijk gebied.

- a. De realisatie van 6 tiny houses is financieel en ruimtelijk alleen haalbaar als ze op de gronden van het zorgcomplex worden geplaatst. Zoals aangegeven ligt het zorgcomplex zelf binnen stedelijk gebied. Binnen het formeel vastgelegde stedelijk gebied is echter niet voldoende ruimte om de 6 tiny houses te plaatsen. In de tuin van het zorgcomplex is daar wel ruimte voor, deze tuin ligt net in het Landelijk gebied maar valt wel onder hetzelfde perceel en maakt onderdeel uit van het zorgcomplex;
- b. De tiny houses worden nadrukkelijk tijdelijk vergund, na de duur van 20 jaar worden de tiny houses verwijderd en wordt de locatie teruggebracht in zijn oorspronkelijke staat/huidige invulling. De transformatie van leegstaand vastgoed is in deze situatie niet aan de orde, omdat de tiny houses beoogd zijn als tijdelijk ontwikkeling, niet permanent.

De realisatie van de tiny houses op deze locatie is een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien deze gronden voorheen braakliggend waren en dus niet in gebruik. Met de tijdelijke invulling met tiny houses wordt de beschikbare ruimte, die ruimtelijk en visueel al onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied en van het zorgcomplex, beter benut.

- c. Zie hierna toets Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap en Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting;
- d. In paragraaf 4.3.1 staat beschreven dat volgens het beleid Brabantse Agenda Wonen de vraag naar tijdelijk wonen groeit. In die paragraaf wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de regionale afspraken;
- e. Hierna worden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies getoetst. Hierbij moet invulling worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit;
- f. Deze 'stedelijke ontwikkeling' is net buiten het stedelijk gebied beoogd, namelijk in de tuin van het zorgcomplex. Waarbij het zorgcomplex wel in het stedelijk gebied valt, maar de tuin in het landelijk gebied. Deze tuin is met bomen en lagere houtopstanden omzoomd, waardoor de tuin vanaf de op afstand gelegen woningen niet is te zien. De omliggende woningen zullen dus geen zicht hebben op de nieuwe tiny houses. Het stedelijk gebied krijgt er aan de rand dus 6 tiny houses bij, zonder dat het stedelijk gebied visueel wordt uitgebreid.



Figuur: Aanzicht vanaf Loosbraak op de tuin van het Laverhof (Bron: Google Streetview, mei 2023)

Lid 2:

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Toets lid 2:

De realisatie van 6 tijdelijke tiny houses wordt niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Belangrijker is echter dat de ontwikkeling in samenhang met de bestaande stedelijke structuur wordt ingepast. Het perceel van het zorgcomplex is één geheel dat ook als één geheel landschappelijk is ingepast. De formele begrenzing van het stedelijk- en landelijk gebied sluit dan ook niet aan op de bestaande situatie, zie ook de onderbouwing onder lid 1. Het planvoornemen past binnen het perceel en de daarbijbehorende landschappelijke inpassing maar voorziet voornamelijk in een duidelijke ruimtelijk en functionele afronding van het stedelijke gebied. De situering van de tiny houses is ook vormgegeven op een manier waarop duidelijk wordt dat het hier om een afronding gaat. De positionering in combinatie met de bestaande houtopstanden nodigt niet uit om (in de toekomst) meer wooneenheden te plaatsen.

In paragraaf 2.2.2. is reeds ingegaan op het Masterplan Wij-Hoven. In dit plan wordt ruimte geboden aan een mix van (woon)functies waarmee de kern Wijbosch aan de oost- en zuidzijde wordt afgerond. Het Masterplan voorziet aan de oostzijde in de realisatie van een nieuw bebouwingscluster met een relatief hoge bebouwingsintensiteit. Dit initiatief doorloopt een eigen planologische procedure. De realisatie van de 6 tiny houses aan de zuidzijde draagt bij aan de ruimtelijke afronding van de kern Wijbosch doordat hiermee in zuidelijke richting in afnemende bebouwingsintensiteit nieuwe (tijdelijke) woningen met een kleine plattegrond worden gerealiseerd. Zeker in combinatie met de bestaande landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals hieronder wordt beschreven.

Met de realisatie van deze tiny houses wordt daarnaast ook specifiek voorzien in de behoefte aan woningen voor eenpersoonshuishoudens ten behoeve van vrijwilligers in de zorg. Daarmee wordt ook aangesloten op het masterplan Wij-hoven.

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.

Toets artikel 5.11:

Voor de toepassing van de kwaliteitsverbetering van het landschap is gekeken naar de Brabantbrede uitgangspunten notitie. Deze notitie beschrijft de uitgangspunten die door gemeenten en provincie in samenwerking tot stand zijn gekomen. Bij planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied moet altijd invulling worden gegeven aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Bij stedelijke ontwikkelingen is de basisinspanning voor de landschappelijke tegenprestatie bepaald per m² op 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Dit kan worden gestort in een landschapsfonds, of worden geïnvesteerd in een landschapsplan. Die investering moet buiten het (toekomstig) stedelijk gebied landen.

Rondom de tiny houses zullen geen privé-tuinen worden aangelegd die uitgeefbaar zijn. Men gebruikt de groene ruimte rondom de tiny houses gezamenlijk.

Voor de ontwikkeling van de 6 tiny houses geldt dat de grond wordt gepacht van Laverhof door Vlinderhoven BV voor een bedrag van € 2.028,- per jaar. Met indexatie van 2% per jaar vormt dit over 20 jaar een bedrag van € 48.350. 1% hiervan komt neer op €483,50 afgerond €500,-.

Deze €500 wordt geïnvesteerd in het planten van een boom. Samen met de bewoners wordt deze boom op het erf bij de tiny houses geplant.

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.

Toets lid 1:

- a. Het projectgebied bevindt zich in de tuin van het zorgcomplex Laverhof. Binnen dit complex zijn zorg en wonen met zorg de belangrijkste activiteiten. Voor het verlenen van deze zorg zijn veel zorgmedewerkers en vrijwilligers nodig. Voor hen zijn faciliteiten binnen het complex gerealiseerd waardoor zij hun werk kunnen uitvoeren. Deze faciliteiten bestaan, ruimtelijk gezien, uit voldoende parkeerplaatsen en ruimten waarin zij zich voor kunnen bereiden op hun werkzaamheden. Tijdelijke huisvesting voor vrijwilligers op het terrein van het zorgcomplex past bij goed werkgeverschap om faciliteiten aan te bieden om zorgmedewerkers en vrijwilligers zo goed mogelijk aan hen te binden.
- b. Tijdelijke huisvesting bieden aan vrijwilligers in de vorm van slechts 6 tiny houses brengt minimale extra verkeersbewegingen met zich mee, zie paragraaf 5.5. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. De woningnood is dermate groot, dat deze 6 tiny houses niet zorgen voor leegstand elders. Er blijft voldoende tuin over voor de bewoners van het zorgcomplex om in te kunnen ontspannen.
- c. KWALITEITSVERBETERING
- d. De 6 tiny houses zijn tijdelijk, na maximaal 20 jaar worden ze verwijderd en krijgt dit gedeelte van de tuin zijn tuinfunctie weer terug. Er is geen sprake van sloop van leegstaand of overtollige bebouwing. Kwaliteitsverbetering vindt op een andere manier plaats, zie ook onder sub c. Is deze onderbouwing voldoende? We gaan dus niet slopen.

Lid 2:

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

Toets lid 2:

Voor een investering met een bedrag van € 500,- wordt geen deskundige van de provincie ingeschakeld. De provincie beoordeelt het plan voor de kwaliteitsverbetering wel.



Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 5.1.2 van de TAM-Omgevingsverordening is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Toets artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik:

Bij deze ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De tiny houses zijn gepositioneerd binnen het huidige maatschappelijke bestemmingsvlak. Daarbinnen bestaan geen bouwvlakken. Ze worden geplaatst in de tuin van het zorgcomplex. Er verandert niets aan de aanzicht van het zorgcomplex van buitenaf. Het terrein van het zorgcomplex wordt dus niet uitgebreid. Nadat de tiny houses zijn geplaatst, blijft er nog steeds voldoende ruimte over in de tuin voor de bewoners om te kunnen ontspannen.

Toets artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering:

De tiny houses worden maximaal 20 jaar op deze locatie geplaatst en daarna weggehaald. Doordat de huisjes in zijn geheel worden geplaatst op een aantal bevestigingspunten, is het niet nodig de bodem diep te roeren.

De bestaande bomen blijven behouden, waardoor er geen inbreuk wordt gedaan op het lokale natuurnetwerk. De nieuwe bewoners parkeren hun auto's bij de bebouwing van het hoofdgebouw, het is niet mogelijk met de auto tot aan de tiny houses door te rijden.

Door de houten constructie verstoren de tiny houses het landschap zo min als mogelijk. De tiny houses zullen van buiten het zorgcomplex ook niet te zien zijn door de bestaande houtopstanden.

Na maximaal 20 jaar zullen de tiny houses worden verwijderd en wordt het projectgebied weer in de oude staat hersteld. Er zullen geen onomkeerbare effecten optreden.

Toets artikel 5.10 Meerwaardecreatie:

De meerwaardecreatie zit hem voornamelijk in het sociale en economische aspect. Door tiny houses voor vrijwilligers beschikbaar te stellen, worden de leef- en woonkosten voor een vrijwilliger verlaagd en heeft deze persoon meer tijd beschikbaar voor het bieden van aandacht en zorg aan de hulpbehoevenden van het zorgcomplex Laverhof.

Daarnaast wordt meerwaarde geleverd door het planten van de nieuwe boom

4.3 Regio

4.3.1 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en



wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. “Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.”

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Projecten die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd de stijgende vraag naar tijdelijke huisvesting, ook wel 'permanente tijdelijkheid' beschreven, als aanvulling op de bestaande woningaanbod. Als het erom gaat (meer) ruimte te bieden aan tijdelijke woonvormen wordt nog wel eens gewezen op belemmeringen in de regelgeving, soms ook de provinciale. Echter, in de praktijk blijkt er al veel te kunnen en zijn knelpunten in goed overleg vaak vrij snel weg te nemen. en tijdelijk aanbod aan woonruimte (al dan niet in leegstaand vastgoed) kan ook bijdragen om op korte termijn (meer) tempo te maken in de bouw en bestaande woningtekorten te verminderen.

Bovendien kan het ook iets betekenen om op middellange en langere termijn de piek in de woningbehoefte op te vangen.

Toetsing

Dit project voorziet in de toevoeging van 6 tijdelijke maatschappelijke wooneenheden aan de woningvoorraad. De woningen worden gerealiseerd door middel van nieuwbouw op eigen terrein, behorende bij de zorginstelling, tegen het bestaand stedelijk gebied.

Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op de toenemende vraag naar tijdelijk wonen ruimte voor 'bijdragen om op korte termijn (meer) tempo te maken in de bouw en bestaande woningtekorten te verminderen', waaronder een ontwikkeling als deze.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering november 2023) is voor de subregio Uden-Veghel, waartoe Wijbosch (gemeente Meierijstad) behoort, geïndiceerd dat de woningvoorraad toeneemt met ongeveer 7.055 woningen voor de periode 2024-2035. Daarbij is voor de gemeente Meierijstad geïndiceerd dat deze bandbreedte een toename van 4.540 woningen betreft. De toevoeging van 6 tijdelijke woningen, met een specifiek maatschappelijk karakter, op basis van dit ruimtelijk besluit past ruimschoots binnen deze bandbreedte.

Zoals in de motivering van het project in paragraaf 2.2.3 is geconcludeerd, zijn het geen reguliere woningen die voor iedere woningzoekende beschikbaar is, alleen vrijwilligers van het Laverhof kunnen hier wonen zolang ze vrijwilligerswerk blijven doen.



Conclusie

Gelet op het voorgaande past het bouwplan binnen de woningbouwafspraken uit de Brabantse Agenda Wonen.

4.4 Gemeente Meierijstad

4.4.1 Omgevingsvisie Meierijstad

In het kader van de Omgevingswet stelt iedere gemeente een eigen omgevingsvisie vast. Hierin staat op hoofdlijnen hoe de gemeente zich wil ontwikkelen op de lange termijn en welke strategische keuzen daarvoor gemaakt moeten worden. Gemeente Meierijstad werkt momenteel aan een Toekomstvisie Meierijstad 2035, dat als omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet zal worden vastgesteld.

De Toekomstvisie wordt in vier fases opgesteld: Dromen, Denken, Durven en Doen. Fase 1, Dromen, is inmiddels afgerond. In deze fase kon iedereen zijn of haar ideale toekomstbeeld voor Meierijstad kenbaar maken. Bijvoorbeeld via een korte online vragenlijst of de tekenwedstrijd. Op dit moment bevindt gemeente Meierijstad zich in fase 2, Denken. Daarbij gaat men dieper nadenken over alle ingeleverde droombeelden en vindt een analyse van belangrijke trends en ontwikkelingen binnen en buiten Meierijstad plaats. Later volgen de fases Durven en Doen. In deze fases worden keuzes gemaakt en worden de stappen bedacht die nodig zijn om het toekomstbeeld te bereiken.

Aangezien de toekomstvisie nog niet als omgevingsvisie is vastgesteld heeft deze nog geen status. Het is nu nog niet mogelijk om het initiatief te toetsen aan de omgevingsvisie van de gemeente.

4.5 Waterschap

Er moet voldaan worden aan de beoordelingsregels voor een BOPA-omgevingsvergunning die in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan (www.vng.nl). Daarnaast moet een BOPA voldoen aan de instructieregels van de provincie (Omgevingsverordening) en, in het geval van water, aan de Waterschapsverordening van het waterschap.

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.

- 
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
 3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust 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.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Waterschapsverordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Waterschapsverordening

De Waterschapsverordening omvat samen met de Omgevingswet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Waterschapsverordening is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Waterschapsverordening verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Waterschapsverordening vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Toetsing

Binnen of in de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen waterlopen van het waterschap. Met de tiny houses wordt maximaal 244 m² bodem geroerd, de uiteindelijk verharding tijdens de gebruiksfase van de tiny houses is zelfs nog minder, aangezien de woningen middels een aantal poeren aan de grond zijn bevestigd. De toename van verhard oppervlak is dus minder dan 500 m², er zijn geen bergingsmaatregelen nodig.

Conclusie

Er geldt geen verplichting voor bergingsmaatregelen voor deze ontwikkeling.



Hoofdstuk 5 Beoordelingsregels

5.1 Inleiding

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een bopa.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Het Bkl geeft geen uitsluitel wanneer een ontwikkeling moet worden gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Geldende jurisprudentie onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening / Besluit ruimtelijke ordening is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing, of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Toetsing

Het project voorziet in de toevoeging van 6 tiny houses voor tijdelijk gebruik van 20 jaar en is daardoor geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is daardoor niet noodzakelijk een ladderonderbouwing uit te voeren.

Conclusie

De ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

5.3 Stedenbouw en welstand

Stedenbouw en welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29). Heeft de gemeente geen welstandsnota en ook geen beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken? Dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De regel geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

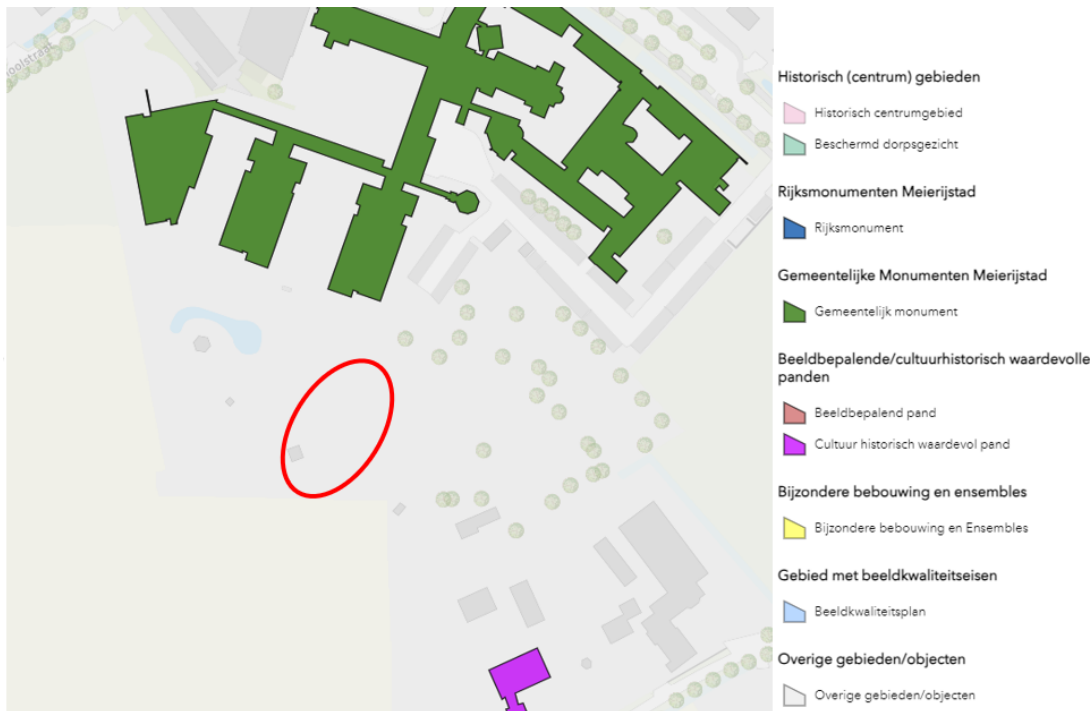
Repressief welstand

De excessenregeling ziet erop toe dat gemeenten een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Ow gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS). De excessenregeling is (met name) van toepassing op bestaande situaties en is minder relevant voor het beoordelen van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Toetsing

Gemeente Meierijstad heeft de welstandsbeoordeling voor een groot deel losgelaten. De welstandsbeoordeling blijft beperkt tot:

1. de centrumgebieden van Schijndel, Veghel, Sint-Oedenrode en Erp;
2. monumenten;
3. beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden;
4. bijzondere bebouwing en ensembles;
5. gebieden met een beeldkwaliteitseisen;
6. nieuwbouw in de overige gebieden.



Figuur: Uitsnede Welstandskaat gemeente Meerijstad, met projectgebied rood omcirkeld (Bron: Welstandskaat)

Het projectgebied zelf bevat geen monument, beeldbepalend of cultuurhistorisch pand. Het maakt geen deel uit van bijzondere bebouwing of ensembles en is niet gelegen in een centrumgebied of gebied met beeldkwaliteitseisen.

Het projectgebied is gesitueerd op het terrein van het zorgcomplex aan de Eerdsebaan 1a, dit zorgcomplex is een gemeentelijke monument.

In alle gebieden die niet in paragraaf 4.2.1 tot en met 4.2.5 van de Welstandsnota Meerijstad 2018 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'.

Toetsing

De ontwikkeling kan op natuurlijke wijze worden ingepast in de omgeving. Het terrein maakt onderdeel uit van de maatschappelijke zorglocatie Laverhof, en is omzoomd met bomen, waarbij rekening is gehouden met het behoud van waardevolle bomen in het betreffende gebied. De tiny houses zijn zo gepositioneerd dat de zichtlijnen met de omliggende landelijke omgeving behouden blijven en nieuwe gecreëerd worden. Het plan maakt op die manier onderdeel uit van het totale geheel en valt vanuit de omgeving gezien ruimtelijk binnen het terrein van Locatie Wijbosch.

De beoogde ontwikkeling is gericht op het natuurlijk inbedden van kleinschalige woningen in de natuur, met een minimale belasting van de ondergrond. De woningen hebben, dankzij de houten afwerking, een natuurlijke uitstraling.

Daarnaast biedt de verplaatsbaarheid van de woningen de mogelijkheid om deze nieuwe vorm van samenwerking tussen vrijwilligers, ouderen met een intensieve zorgvraag en zorgprofessionals op een gedegen manier te ontwikkelen, maar tegelijkertijd flexibiliteit te behouden voor toekomstige ontwikkelingen van het gebied na 20 jaar.



Conclusie

De tiny houses doen geen afbreuk aan het zorgcomplex als waardevol gemeentelijke monument.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- voorkomen wordt dat de nieuwe woningen de bedrijfsuitvoering belemmeren.

Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten (met name geluid, geur, gevaar en stof) dient getoetst te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of bedrijven niet in hun bedrijfsuitoefening worden geschaad.

In het oude bestemmingplan is gebruik gemaakt van milieucategorieën en richtafstanden conform de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Onder de Omgevingswet wordt (voor nieuwe gevallen) gebruik gemaakt van milieuzonering nieuwe stijl, gebaseerd op milieugebruiksruimte. Om die reden wordt zowel onder de oude regeling als op basis van toekomstige regelingen beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefmilieu en of er invloed is op de huidige bedrijfsvoering van bedrijven.

Naast het wettelijk kader, waarbij de instructieregels uit het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) het kader vormen, dient rekening gehouden te worden met de gevolgen voor de gezondheid als gevolg van de volgende milieubelastende activiteiten:

- Geitenhouderijen;
- Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen;
- Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen.

Toetsing

Een nieuwe ontwikkeling mag geen inbreuk maken op de milieugebruiksruimte van omliggende activiteiten enerzijds en anderzijds moet ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de aanwezige toegestane activiteiten zijn de aspecten geluid en geur reeds getoetst in paragraaf 5.10 en 5.11.

De omliggende milieubelastende activiteiten waaronder de dierbenodigdheden (detailhandel) ten zuiden van het plangebied vormen verder geen hinderaspect ten aanzien van gevaar en geluid.

Zoals onderzocht in paragraaf 5.16, wordt ter plaatsen van het projectgebied geen hinder ondervonden van de emissies van geitenhouderijen, endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen en spuitzones vanwege gewasbescherming.

Conclusie



Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Mobiliteit en parkeren

Toetsingskader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Aangetoond dient te worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor het opvangen van de beoogde parkeerbehoefte en dat de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet.

Toetsing verkeer

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van kencijfers uit CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de 'Nota Parkeernormen Meijerijstad 2018'. De gemeentelijke parkeernormen zijn namelijk gebaseerd op de CROW-parkeerkencijfers, waarbij voor de kern Wijbosch wordt uitgegaan van een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk' en waarbij wordt uitgegaan van een kencijfer tussen het gemiddelde en het maximum van de bandbreedte. Voor de ligging van het wordt uitgegaan van 'rest bebouwde kom'.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 6 tiny houses, waarvoor wordt aangesloten bij de CROW-functie 'kleine eenpersoonswoning'. Op basis van de bovenstaande uitgangspunten leidt dit tot een kencijfer van 2,25 mvt/etmaal per woning. Voor de beoogde ontwikkeling leidt dit tot een verkeersgeneratie van $(6 \times 2,25 =) 13,5$ mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag. Voor het aspect verkeer is echter de gemiddelde werkdag maatgevend. Voor het omrekenen van weekdag naar werkdag wordt conform CROW-744 voor woonfuncties een omrekenfactor van 1,11 toegepast. Hiermee zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verkeerstoename van $(13,5 \times 1,11 =) 15,0$ mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Deze toename is dermate laag dat het effect op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van het omliggende wegennet verwaarloosbaar is.

Toetsing parkeren

De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de 'Nota Parkeernormen Meijerijstad 2018'. Binnen het gemeentelijke parkeernormenbeleid zijn er geen parkeernormen opgenomen voor een tiny house of eenpersoonswoning. In plaats daarvan wordt aangesloten bij de norm voor de meest vergelijkbare functie binnen het gemeentelijke parkeernormenbeleid, namelijk de functie 'serviceflat/aanleunwoning'. Voor deze functie geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Voor de beoogde ontwikkeling leidt dit tot een parkeerbehoefte van $(6 \times 1,3 = 7,8 =) 8$ parkeerplaatsen, waarvan 2 parkeerplaatsen voor bezoekers. Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van 9 nieuwe parkeerplaatsen op loopafstand van de woningen. Hiermee wordt de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling probleemloos opgevangen.

Conclusie

Het aspect parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor het projectvoornemen.

5.6 Ecologie: soortenbescherming

De activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa wordt aangevraagd en die mogelijke gevolgen heeft voor verblijfsplaatsen van beschermde dieren of planten, is een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

Voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bopa is het nodig om te onderzoeken of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten op de locatie waar de activiteit zal worden verricht of in de directe nabijheid van die locatie. Dit is de quickscan ecologie. Is het resultaat van de quickscan ecologie dat er aanwijzingen zijn dat specifieke beschermde soorten voorkomen, dan is aanvullend onderzoek nodig. Voor sommige flora- en fauna-activiteiten is een omgevingsvergunning nodig.

In alle gevallen geldt de specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit die er kort samengevat op neerkomt dat maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

Toetsing

Bij dit project kunnen verblijfsplaatsen van (beschermde) soorten verloren gaan, doordat bestaande paden worden verwijderd, een bestaande fietsenstalling wordt afgebroken en grondverzet wordt uitgevoerd. Mogelijk wordt groen gesnoeid, maar er zullen geen bomen worden gerooid. Deze activiteiten kunnen invloed hebben op eventueel aanwezige soorten. Om de mogelijkheid op deze soorten aan te tonen is een quickscan natuurwaarden (ecologie) uitgevoerd, zie Bijlage 3.

De conclusie van de quickscan luidt als volgt:

"Op basis van de quickscan natuurwaarden dient voorafgaand aan de werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van de onderzoekslocatie voor vleermuizen (vliegroute), steenmarter, bunzing en wezel en voor de roofvogels boomvalk, buizerd, havik, ransuil en sperwer.

Gelet op de bomen met holtes, de schuurtjes en knotwilgen op de onderzoekslocatie en het zorgcentrum ten noorden van de onderzoekslocatie, zijn schadelijke handelingen ten aanzien van vleermuizen te vermijden als mogelijke verblijfplaatsen functioneel en duurzaam behouden blijven. Additionele (bouw)verlichting richting deze elementen tijdens de werkzaamheden en eindfase dient te worden voorkomen en aanvliegroutes dienen vrij te worden gehouden. Indien een verlichtingstoename niet te voorkomen is dienen maatregelen genomen te worden om de toename tot een minimum te beperken, deze maatregelen kunnen worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. Daarnaast dienen maatregelen ten aanzien van de das opgenomen te worden in een ecologisch werkprotocol om verstoring van de burcht in de zuidwesthoek van het perceel te voorkomen.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen (globaal lopend van maart-half augustus).

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de

Omgevingswet wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Met betrekking tot de specifieke zorgplicht dienen eventuele konijnenholen ter plaatse van de werkzaamheden onder ecologische begeleiding verwijderd te worden. Bij de voorgenomen ingreep mogen enkel konijnenholen verwijderd worden die niet geschikt zijn als verblijfplaats voor de steenmarter. Dit kan worden beoordeeld door een ter zaken kundig ecooloog."

Naar aanleiding van de quickscan is in 2022 en 2023 aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de vleermuizen, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, boombalk, buizerd, havik, sperwer en ransuil, zie Bijlage 4.

De conclusie van het aanvullend ecologisch onderzoek luidt als volgt:

"De onderzoekslocatie bevat een potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor de steenmarter en maakt hierdoor deel uit van het essentiële leefgebied van deze soort. De bomenrij op de onderzoekslocatie dient als vliegroute voor de laatvlieger. Er zijn geen verblijfplaatsen van roofvogels en ransuil aangetroffen op of binnen de directe omgeving van de onderzoekslocatie. Verder is de das waargenomen tijdens het cameraonderzoek naar steenmarter en kleine marterachtigen. Deze das is naar verwachting afkomstig van de dassenburcht die zich in de zuidwesthoek van het perceel bevindt.

Ten aanzien van vleermuizen, steenmarter en das dienen maatregelen genomen te worden om negatieve effecten te voorkomen en de functionaliteit van verblijfplaatsen en/of vliegroutes te garanderen. Deze maatregelen dienen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. Indien het niet mogelijk is om verblijfplaatsen en/of vliegroutes duurzaam te behouden, dan zijn een ontheffingsaanvraag en mitigerende maatregelen aan de orde.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen (globaal maart-half augustus). Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Ten aanzien van de specifieke zorgplicht voor het konijn dient het eventueel verwijderen van konijnenholen onder ecologische begeleiding te gebeuren. Hierbij mogen enkel konijnenholen verwijderd worden die niet geschikt zijn als verblijfplaats voor de steenmarter. Dit kan worden beoordeeld door een ter zaken kundig ecooloog."

Het ecologisch werkprotocol met maatregelen om negatieve effecten op de vleermuizen, steenmarter en das te voorkomen zal gereed zijn bij aanvang van de werkzaamheden. Dit kan als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Conclusie

Een ecologisch werkprotocol moet worden opgesteld met maatregelen om negatieve effecten te voorkomen op vleermuizen, steenmarter en das.

Er zijn geen ontheffingen nodig om het project te kunnen realiseren binnen het projectgebied.

5.7 Ecologie: gebiedsbescherming

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl regels over het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- a. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- b. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- c. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een bopa-activiteit kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

Houtopstanden (bos)

Mocht de bopa-activiteit gevolgen hebben voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (dat wil zeggen: er moeten bomen worden geveld), gelden rijksregels uit het Bal. Bij vellen hoort een herplantingsplicht maar hierop bestaan uitzonderingen (zie artikel 11.111 Bal). Als de rijksregels voor vellen van toepassing zijn, is het vellen van houtopstanden verboden zonder eerst een melding te doen.



Toetsing

Het projectgebied ligt niet binnen een natuurgebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-netwerk is het gebied “Kampina & Oisterwijkse Vennen” dat op circa 12 km ten westen van het projectgebied is gelegen.

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 480 meter ten noorden van de onderzoekslocatie.

Uit de uitgevoerde quickscan natuurwaarden blijkt dat ten aanzien van Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland, ecologische verbindingzones en beschermde houtopstanden geen bezwaren worden voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden.

Directe negatieve effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn, vooral gelet op aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden, dan ook niet te verwachten.

Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd in Bijlage 5. Uit de berekening (Bijlage 6) blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

Ten slotte gaat dit project niet gepaard met het vellen van houtopstanden buiten de bebouwingscontour. Binnen het projectgebied zullen geen bomen worden gekapt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project geen (significant) negatieve effecten voor beschermde gebieden met zich meebrengt.

5.8 Luchtkwaliteit

Als een bopa betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde



concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

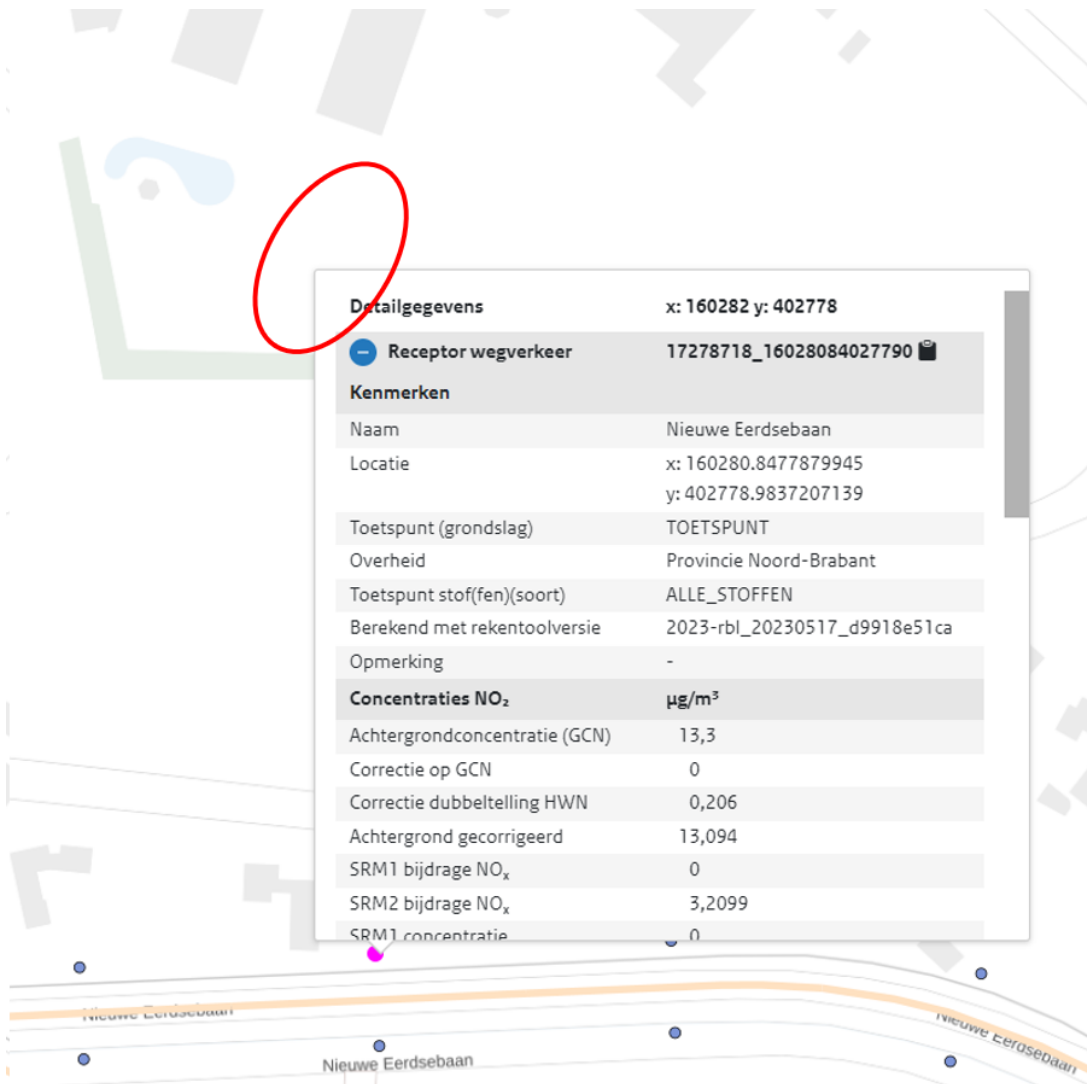
Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd. Gemeente Meierijstad heeft geen afwijkende omgevingswaarden vastgesteld, waardoor aan de wettelijke normen moet worden getoetst.

Toetsing

Dit project voorziet in de realisatie van 6 tiny houses ter plaatsen van een tuin van een zorgcomplex. In artikel 5.54 Bkl is bepaald dat een dergelijke activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het gaat om:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste maximaal 1.500 woningen, of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste maximaal 3.000 woningen.

Daarnaast is de gemeente Meierijstad niet aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof of stikstofdioxide. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven.



Figuur: Uitsnede CIMLK viewer, met het projectgebied rood omcirkeld en links de toetspunten aan het wegdeel 'Nieuwe Eerdsebaan' (Bron: CIMLK viewer)

Toetspunt:	Naamloos (locatie Nieuwe Eerdsebaan: x: 160280.8477879945 y: 402778.9837207139)			
Monitoringsronde:	2023			
Monitoringsjaar	NO ₂ -concentratie	PM ₁₀ -concentratie	PM ₁₀ -overschrijdingsdagen	PM _{2,5} -concentratie
2025	13,06 µg/m ³	15,97 µg/m ³	6	9,31 µg/m ³
2030	11,1 µg/m ³	14,94 µg/m ³	6	8,34 µg/m ³
Ten hoogst toelaatbaar (art. 2.4 en 2.5 Bkl)	40 µg/m ³ kalenderjaargemiddelde	40 µg/m ³ kalenderjaargemiddelde	35 dagen per kalenderjaar	

Uit de gegevens van de CIMLK viewer blijkt ook dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden.

Conclusie

Gelet op de luchtkwaliteit is het aanvaardbaar de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.9 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Wettelijk kader

Het Bkl kent met betrekking tot geluid instructieregels in hoofdstuk 3 en 5. De instructieregels in hoofdstuk 3 zijn bedoeld voor het beheersen van de geluidemissie door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (gericht op de bronbeheerder, vaststellen geluidproductieplafonds). De instructieregels in hoofdstuk 5 zijn specifiek bedoeld voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de aanleg of wijziging van het gebruik van gemeentewegen, waterschapswegen of lokale spoorwegen (zonder geluidproductieplafonds) en het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaanachtsgebied, waarbij rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. De regels van hoofdstuk 5 zijn ook van toepassing op een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het normenstelsel voor geluid op basis van het Bkl is samengevat weergegeven in onderstaande tabel 1. Daarnaast regelt hoofdstuk 5 het geluid van activiteiten (zie volgend).

Tabel 1: Standaardwaarden en grenswaarden geluid per geluidbronsort

Geluidbronsort	Standaardwaarde L_{den} [dB] ^{2,3}	Grenswaarde L_{den} [dB]	Grenswaarde L_{den} [dB]
		Vaststellen geluidproductieplafonds Aanleg/wijziging wegen/lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds	Nieuw geluidgevoelig gebouw
Provinciale wegen Rijkswegen	50	65 ¹	60
Gemeentewegen Waterschapswegen	53	70	70
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55	70	65
Industrieterreinen	50 L_{den} /40 L_{night}	60 L_{den} /50 L_{night}	55 L_{den} /45 L_{night}

7. Voor een provinciale weg die binnen de bebouwde kom ligt, kan bij de vaststelling van een geluidproductieplafond de grenswaarde met ten hoogste 5 dB worden overschreden, als die overschrijding redelijkerwijs niet is te voorkomen.
8. Of de waarde van het geluid bij volledige benutting van het geldende geluidproductieplafond ten tijde van de vaststelling.
9. Bij de wijziging van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg geldt de standaardwaarde of het geluid op geluidgevoelige gebouwen ten tijde van de wijziging.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Beheersing van de geluidemissie-vaststellen van geluidproductieplafonds (bronsoorten met gpp's). Afdeling 3.5 van het Bkl is gericht op de beheersing van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en van toepassing op geluidgevoelige gebouwen die zijn toegelaten (langer dan 10 jaar) op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en geheel of gedeeltelijk in een geluidaandachtsgebied liggen. Afdeling 3.5 is niet van toepassing op een geluidgevoelig gebouw op een industrieterrein of op een niet-geluidgevoelige gevel.

Bij het vaststellen van geluidproductieplafonds als omgevingswaarden (van toepassing bij provinciale wegen, rijkswegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) wordt eerst getoetst aan de standaardwaarden volgens tabel 1. Een overschrijding is mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt en er wordt voldaan aan de grenswaarden volgens tabel 1. Op basis van artikel 3.37 van het Bkl kan de grenswaarde worden overschreden als dat onvermijdelijk is.

Bij het overschrijden van de standaardwaarde wordt het gecumuleerde geluid beoordeeld. Het gecumuleerde geluid is niet genormeerd en de beoordeling hiervan kan op basis van bestuurlijke afwegingsruimte. In onderstaande tabel is een algemeen geaccepteerde kwaliteitsindicatie gegeven. Wanneer de afweging is gemaakt, wordt het gezamenlijk geluid bepaald.

Tabel: Kwaliteitsindicatie gecumuleerde geluidbelasting (bron: RIVM)

L_{den} [dB]	Geluidkwaliteit
<45	zeer goed
46-50	goed
51-55	redelijk
56-60	matig
61-65	tamelijk slecht
66-70	slecht
= 71	zeer slecht

In artikel 1.4 Omgevingsregeling staat wat de contouren zijn van wegen zonder geluidproductieplafonds: Wanneer voor lokale wegen waarvan een geluidaandachtsgebied moet worden bepaald geen verkeersgegevens bekend zijn en van die wegen de verkeersintensiteit hoger kan zijn dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal, worden contouren bepaald met de volgende afstanden van de rand van de contour tot de weg:

- Voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: ten minste 100 m;
- Voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u: ten minste 200 m; en
- Voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: ten minste 350 m.

Toetsing

Het gaat om het toelaten van geluidgevoelige gebouwen met een woonfunctie, namelijk 6 tiny houses. Toetsing

aan de instructieregels van het Bkl is nodig als deze worden toegelaten binnen een geluidaandachtsgebied van een geluidbronsort, zoals genoemd in tabel 1.

De Eerdsebeen is een 30 km/uur weg met een geluidaandachtsgebied van 100 meter. Het projectgebied ligt op grotere afstand. Toetsing is niet nodig.

De Schoolstraat en de Loosbraak zijn smalle 60 km/uur wegen. Deze wegen hebben een geluidaandachtsgebied van 200 meter. De Schoolstraat ligt op circa 175 meter van het projectgebied en de Loosbraak op circa 130 meter. Het projectgebied ligt daarmee binnen het geluidaandachtsgebied van deze wegen. Toetsing aan de instructieregels is nodig.

De Nieuwe Eerdsebaan is een provinciale weg waarvoor nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld. Dat betekent dat er overgangsrecht van toepassing is (artikel 3.5 Aanvullingswet geluid) die stelt dat de Wet geluidhinder nog van toepassing is. De geluidzone van de Nieuwe Eerdsebaan is 250 meter breed. Het projectgebied ligt op kortere afstand, circa 180 meter. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder is nodig.

Onderzoek

Schoolstraat en Loosbraak

De verkeersintensiteiten van deze wegen zijn laag. Deze smalle wegen zijn voornamelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van 9 augustus 2016 met documentnummer 2016wvl02/C01/RK ten behoeve van Loosbraak naast 43 zijn in Bijlage 1 de verkeersintensiteiten van de Loosbraak in 2011 opgenomen. Deze komen gemiddeld niet boven de 125 mvt/etmaal uit. Naar schatting zal deze verkeersintensiteit doorgerekend moeten worden naar het basisjaar (2011). Hiervoor is de standaard een autonome groei van 1% per jaar. Dit leidt naar een verkeersintensiteit van 143 mvt/etmaal. Dit betekent dat op het drukste moment van de dag een maximaal aantal van 14 auto's per uur rijden.

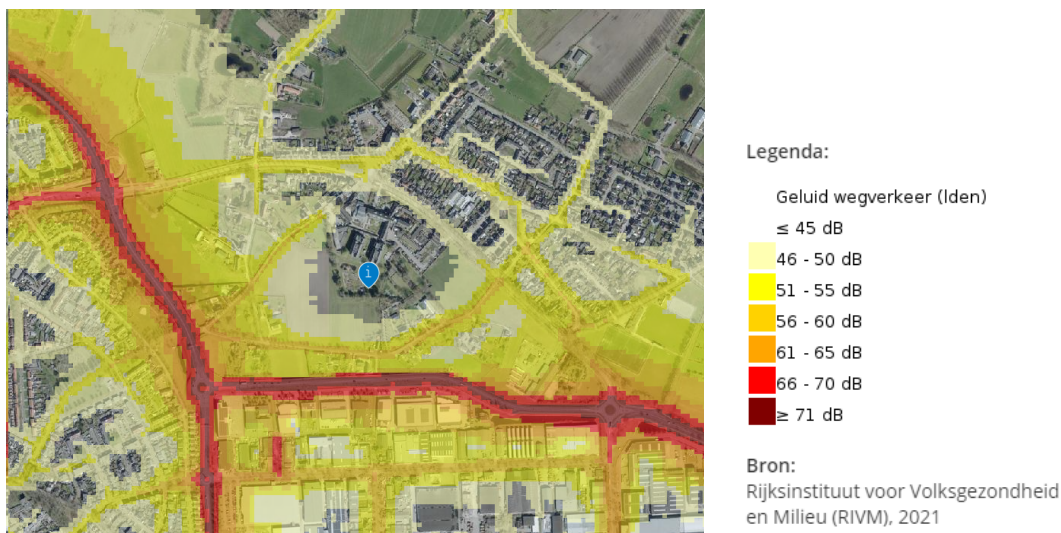
Het gebied is in de tussentijd niet veranderd waardoor kan worden aangenomen dat ook nu sprake is van een dergelijke lage intensiteit. Gezien de lage intensiteiten op deze wegen en de afstand tot het projectgebied zijn deze wegen akoestisch niet relevant. Er zal voldaan worden aan de standaardwaarde van 53 dB en het geluid wordt daarmee als aanvaardbaar beoordeeld.

Nieuwe Eerdsebaan

De nieuwe tiny houses worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB conform de Wet geluidhinder. Dit wordt hieronder kwalitatief onderbouwd.

Langs de Nieuwe Eerdsebaan ligt ter hoogte van het projectgebied een geluidscherm van circa 4 meter hoog. De verwachte geluidbelasting op basis van de kaart 'Geluid van wegverkeer – Atlas Leefomgeving' (figuur hieronder), welke tevens rekening houdt met de aanwezigheid van de wal, bedraagt 44 dB in 2021 op de meest zuidelijke grens van het projectgebied. Dit is de zone van het projectgebied die het dichtst bij de Nieuwe Eerdsebaan gelegen is. Dit is het gecumuleerde geluid van alle wegen samen in 2021 zoals afgebeeld op de figuur.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van tiny houses voldaan zal worden aan de standaardwaarden van 53 dB. De geluidbelasting wordt daarmee als aanvaardbaar beschouwd.



Figuur: Verwachte geluidbelasting projectgebied (Bron: Atlas leefomgeving)

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de woningen geen hinder zullen ondervinden van het wegverkeersgeluid op deze omliggende wegen. Een wegverkeerslawaaionderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.10 Geluid door activiteiten

Wettelijk kader

Activiteiten op industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden

Via een wijziging van het omgevingsplan worden als omgevingswaarden geluidproductieplafonds vastgesteld rondom industrieterreinen waar activiteiten worden verricht die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. Deze activiteiten zijn vastgelegd in artikel 5.78b van het Bkl. Van belang is de uitzondering van activiteiten waarvoor het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarborgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ op 50 meter niet meer bedraagt dan de standaardwaarden volgens tabel 3. De geluidproductieplafonds dienen te worden vastgesteld conform § 3.5.4 van het Bkl.

In het omgevingsplan worden regels opgenomen over activiteiten, gericht om te voldoen aan de geluidproductieplafonds.

Geluid vanwege activiteiten niet op een industrieterrein met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en voorziet erin dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is (opnemen van waarden in het omgevingsplan). Dit is het geval als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in onderstaande tabellen.

Tabel: Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)

L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)
-------------------------------------	----	----------	----------

Tabel: Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

Voor een activiteit op een in het omgevingsplan aangewezen bedrijventerrein, kunnen de waarden uit bovenstaande tabellen met 5 dB worden verhoogd voor geluidgevoelige gebouwen op datzelfde bedrijventerrein.

Voor een activiteit in een in het omgevingsplan aangewezen agrarisch gebied, kunnen de waarden uit bovenstaande tabellen met 5 dB worden verlaagd voor geluidgevoelige gebouwen binnen dat agrarisch gebied.

In een omgevingsplan kunnen andere waarden (ook hogere) worden opgenomen als in ieder geval wordt voldaan aan de binnenwaarden volgens de tabel met standaardwaarden in geluidgevoelige ruimten.

Toetsing

Het bedrijf met detailhandel in dierbenodigdheden aan Loosbraak 30 ligt op circa 65 meter afstand van het projectgebied. Voor detailhandel is de richtafstand slechts 10 meter. Hier wordt ruim aan voldaan.

Ten westen van het projectgebied is een basisschool en een kinderdagopvang gevestigd. Dit gebouw ligt op circa 100 meter afstand van het projectgebied en tussen het projectgebied en dit gebouw ligt bebouwing van het zorgcomplex. Ter plaatse van het projectgebied zal gezien de afstand en de afscherming geen hinder worden ondervonden van de school en de kinderdagopvang.

Binnen en rondom het zorgcomplex worden geen activiteiten uitgevoerd die voor overlast kunnen zorgen ter plaatse van het projectgebied. De bevoorrading middels vrachtwagens vindt aan de noordwestzijde plaats, aan de andere kant van bebouwing ten opzichte van het projectgebied.

Conclusie

Hinder door geluid van activiteiten vormt geen belemmering voor het projectvoornemen.

5.11 Geur

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen, industrie, horeca en (andere) milieubelastende activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient op grond van het Bkl rekening te worden gehouden met de geur door activiteiten op gebouwen. 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.



Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt.

Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle geldende bestemmingsplannen binnen een gemeente gezamenlijk het tijdelijke deel van het omgevingsplan geworden, totdat de gemeente één nieuw gebiedsdekkend omgevingsplan vaststelt. Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan hoort ook de geurverordening, mits de gemeente deze heeft vastgesteld. Tot slot behoort ook de zogenaamde bruidsschat tot het tijdelijke deel omgevingsplan. De bruidsschat bevat onder andere regels over geur door het houden van dieren, andere agrarische activiteiten, geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken en geur door het bereiden van voedingsmiddelen.

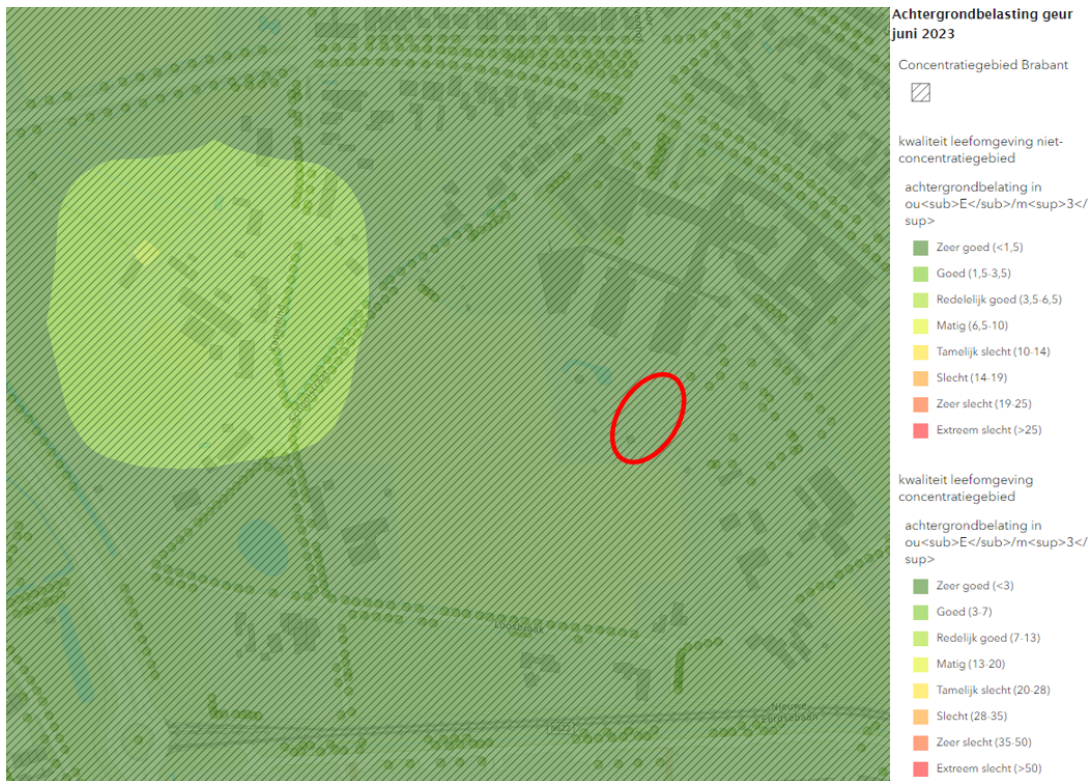
In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het project tijdelijk woningen mogelijk, die volgens het Bkl geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en klimaat ter plaatse van het projectgebied en of geurbelastende activiteiten met gebruikruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.

Geur van agrarische activiteiten

Het projectgebied ligt op circa 280 meter van het melkrundveebedrijf Kapeleind 7. In onderstaande figuur is te zien dat het projectgebied buiten de geurcontour van dit bedrijf ligt. Op basis van deze gegevens is ter hoogte van de projectlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur: Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur (projectgebied blauw omcirkeld) (Bron: <https://atlas.odzob.nl/>)

Naast geur afkomstig van landbouwdieren zelf (stallen) kan geur ook voortkomen uit andere agrarische activiteiten, zoals bij het telen van gewassen in de open lucht of in gebouwen, het opslaan van stoffen en onderhouden, repareren en schoonmaken van voer- en werktuigen, het exploiteren van een veehouderij (bijv. opslaan kuilvoer en vaste bijvoedermiddelen), en het behandelen van dierlijke meststoffen en het vergisten van plantmateriaal. Voor deze activiteiten geldt volgens paragraaf 5.1.4.6.4. van het Bkl een vaste afstand van veelal 100 meter in geval het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwingscontour geur (wat ongeveer overeenkomt met de bebouwde kom). Voor sommige activiteiten (bijvoorbeeld het niet afgedekt opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen, of opslag van mest in een mestbassin tot 350 m²) is een afstand van 50 meter voldoende.

Kapeleind 7 is het meest dichtstbijgelegen agrarisch bedrijf. Gelet op deze afstand wordt ruimschoots aan de vaste afstanden voor overige agrarische activiteiten uit het Bkl voldaan.

Daarnaast liggen er andere geurgevoelige objecten dicht bij de dichtstbijzijnde veehouderij vergeleken met de projectlocatie, welke daardoor maatgevend zijn.

Geur van overige activiteiten

Naast voorgenoemde specifieke gevallen kan geur ook veroorzaakt worden door bijvoorbeeld een horecagelegenheid of bedrijvigheid (bijvoorbeeld voedingsmiddelenindustrie of mengvoederindustrie). Hiervoor gelden in beginsel geen landelijke regels (Bkl), maar een gemeente is vrij om hier zelfs regels over op te nemen.

Het dorpscentrum De Schakel en het restaurant van het zorgcomplex bevinden zich in het midden van het



complex omringd door bebouwing. Ter plaatse van het projectgebied zal geen hinder worden ondervonden van deze activiteiten met betrekking tot geur.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het gelet op het aspect geur verantwoord om de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.12 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (paragraaf 5.1.2)

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar (ofwel 10^{-6}). Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het PR gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico / aandachtsgebieden

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met



4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Kwetsbare functies

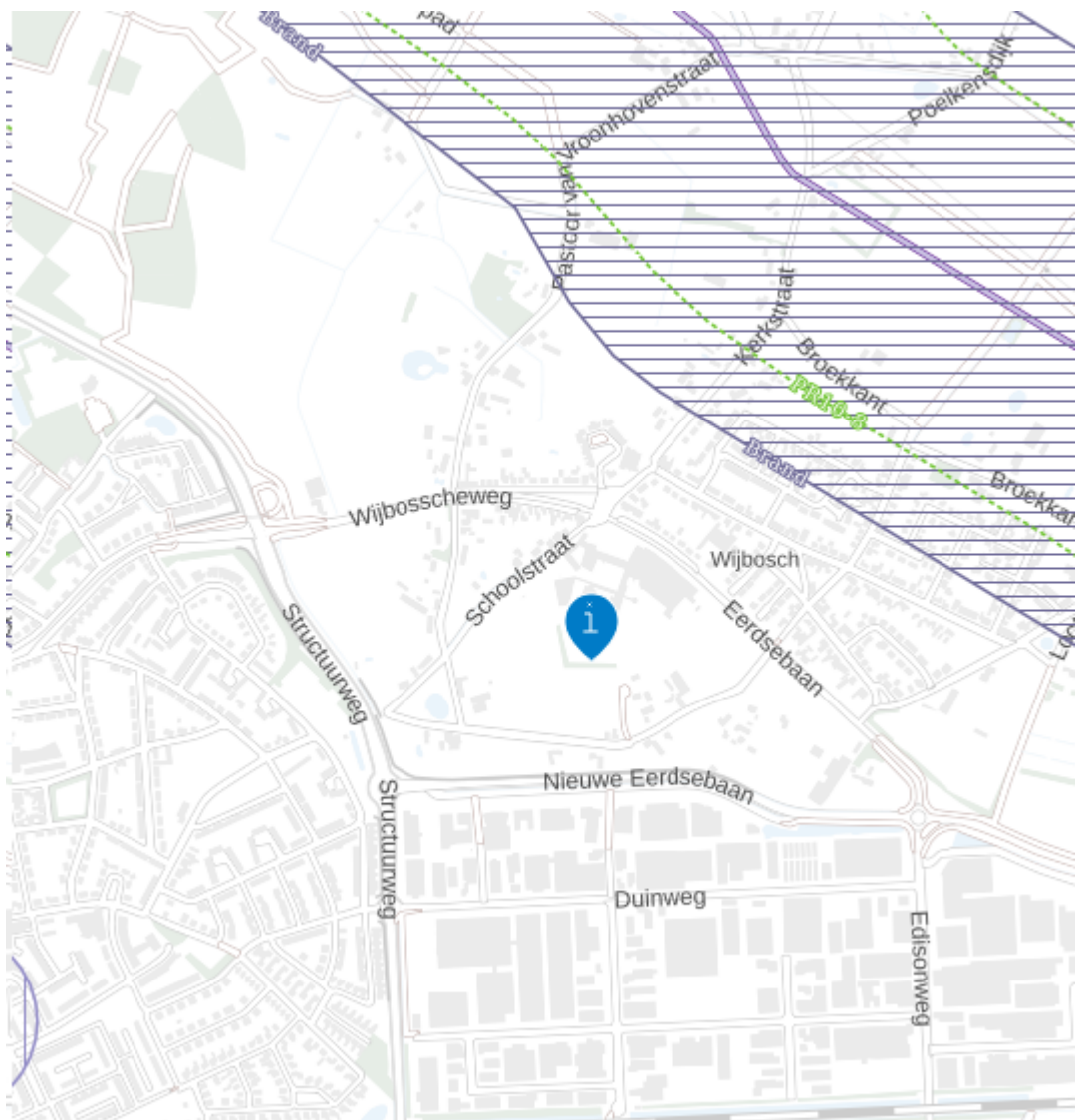
Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

- Hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

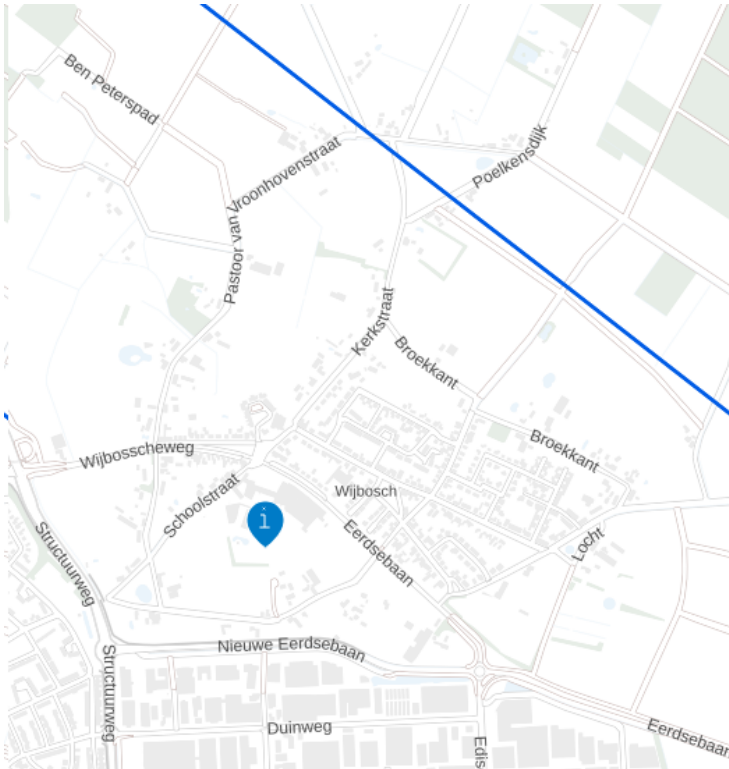
Toetsing

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (maatschappelijke woonfunctie) mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van die nieuwe woningen een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's. Met behulp van de kaart 'Veilige omgeving' van Atlas Leefomgeving kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur: Uitsnede kaart Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten van Atlas Leefomgeving (Bron: Ministerie IenW – Register externe veiligheid, 2023)

Toevoegend, de dichtsbijzijnde hoogspanningslijn ligt op een ruime 900 meter afstand van het plangebied. Deze afstand vormt geen belemmering voor de ontwikkeling of waarvoor de ontwikkeling een belemmering is.



Figuur: Uitsnede kaart hoogspanningslijnen (Bron: atlasleefomgeving)

Het projectgebied ligt niet binnen een risicozone van een weg of installatie. Het ligt op ruim voldoende afstand van risicobronnen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt omgevingsveiligheid aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.13 Cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed omvat archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap en dergelijke. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

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

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de



archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

5.13.1 Archeologie

Ter plaatse van het projectgebied geldt volgens bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (tijdelijk deel omgevingsplan Meerijstad) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m² en dieper dan 0,3 meter ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld.

Volgens het ontwerp paraplubestemmingsplan archeologie geldt ter plaatse van het projectgebied ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 30 centimeter ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

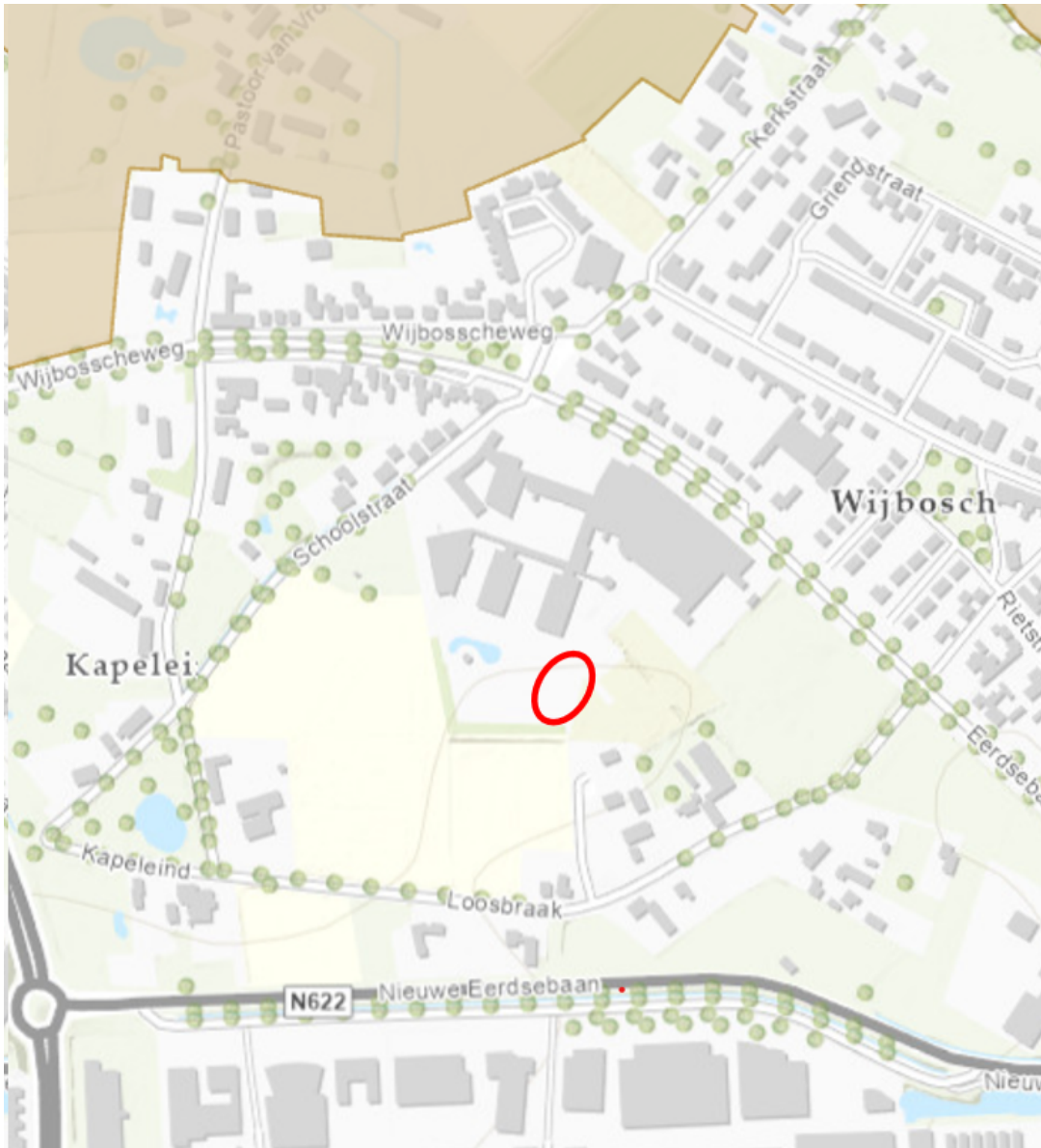
Toetsing

De grond wordt maximaal met een oppervlakte van 244 m² geroerd. Hierdoor is er geen archeologisch onderzoek nodig.

5.13.2 Cultuurhistorie en monumenten

Binnen het projectgebied komen geen gronden of objecten voor die zijn aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijke monument. Ook ligt het projectgebied niet binnen een volgens de provinciale TAM-omgevingsverordening aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied. Ten slotte ligt het gebied niet binnen een als zodanig in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan aangewezen beschermd stad- op dorpsgezicht.

Toetsing



Figuur: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant, met het projectgebied paars omlijnd.

Uit bovenstaande uitsnede van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat binnen het projectgebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten voorkomen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Vanuit het oogpunt cultuurhistorie is het aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.14 Bodem

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

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

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

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

Toetsing

Met dit project worden 6 tijdelijke woningen mogelijk gemaakt op het terrein van een zorgcomplex. Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is om op te wonen is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd in Bijlage 7. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen en conclusies:

"Tijdens de werkzaamheden zijn zintuiglijk geen bijmengingen of bijzonderheden waargenomen. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van de indicatieve kwaliteit (Bbk) is sprake van altijd toepasbare grond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie molybdeen gemeten. Vermoedelijk betreft het hier een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde."

Conclusie

De bodemkwaliteit geeft geen belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen of huidig en toekomstig gebruik.

5.15 Water

Bij verlening van een omgevingsvergunning voor een bopa wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en dienen voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder te worden betrokken. Dit volgt uit paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en geldt in het algemeen voor alle waterbelangen, zoals:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding;
- waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning;
- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater.

Voor een aantal specifieke rijksbelangen (bescherming primaire waterkeringen, behoud waterveiligheid kust en grote rivieren, IJsselmeergebied) stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Daarnaast moet rekening worden gehouden met watergerelateerde instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening.

Verder moet worden getoetst aan de waterschapsverordening. Deze bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap.

Ten slotte wordt het project ook getoetst aan het relevante gemeentelijke beleid met betrekking tot water.

Beleid

Rijk

Nationaal Water Programma 2022 - 2027

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben in 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de Rijkswateren en Rijkswaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaat adaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met klimaat adaptief wordt bedoeld: het klimaat veerkrachtig en robuust inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland. Met het nemen van klimaat robuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en

(economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Gemeente Meierijstad

Het beleid van de gemeente Meierijstad omtrent water en riolering is beschreven in het Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026. Vanuit de hemelwaterzorgplicht, conform artikel 3.5 van de Waterwet, heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor een doelmatige inzameling van overtollig hemelwater uit de openbare ruimte. Daarnaast hebben ze ook de zorgplicht voor de afvoer van hemelwater van particuliere percelen, voor zover dit niet redelijkerwijs van de perceeleigenaar kan worden verwacht.

Belangrijk vertrekpunt in de wetgeving is dat de zorgplicht in eerste instantie bij de burger ligt. De burger draagt in eerste instantie zelf zorg voor het verwerken van hemelwater op het eigen perceel. Dit kan door hergebruik, infiltreren in de bodem of bergen in bijvoorbeeld een vijver of op een groen dak. Wanneer dit redelijkerwijs niet mogelijk is, moet de gemeente de zorgplicht op een doelmatige manier overnemen. Om invulling te geven aan de hemelwaterzorgplicht richt de gemeente zich op de volgende doelstellingen:

- Streven naar het scheiden van waterstromen;
- Streven naar een klimaat robuuste leefomgeving, als aspect van een gezonde en veilige leefomgeving, zoals benoemt in de Omgevingswet.

Voor particuliere terreinen richt de gemeente zich in het bestaand gebied op het stimuleren van het afkoppelen van verhard oppervlak, waar nodig kan dit worden afgedwongen middels een gebiedsaanwijzing in de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad. Voor nieuwbouw geldt een verbod op het lozen van hemelwater op de riolering of openbaar terrein en is een berging van 60 millimeter verplicht. Dit is eveneens opgenomen in de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad. Voor een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak moet voldaan worden aan het beleid van het waterschap.

	Gemeente	Waterschapsverordening
Tot 500 m ²	60 mm berging verplicht	
500 m ² - 10.000 m ²		Toepassing rekenregel
Meer dan 10.000 m ² of bij niet voldoen aan rekenregel		Toepassing beleidsregel

Toetsing

Hemelwater

Binnen of in de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen waterlopen van het waterschap.

Er vindt geen versnelde afstroming van hemelwater naar oppervlakte water plaats. Er gelden daarom geen waterbergingseisen vanuit de waterschapsverordening.

De tiny houses hebben gezamenlijk een oppervlakte van 244 m². De tiny houses krijgen houten vlonders als terrassen, waardoor het hemelwater hieronder in de bodem kan blijven infiltreren. De 9 parkeerplaatsen worden grotendeels gesitueerd op bestaande verharding, slechts 10 m² wordt extra verhard ten behoeve van de nieuwe parkeerplaatsen. De eventueel nieuwe paden worden met kiezels uitgevoerd waardoor hemelwater ook hier kan blijven infiltreren.



Volgens de Verordening Fysieke Leefomgeving geldt voor nieuwbouw een verbod op het lozen van hemelwater op de riolering of openbaar terrein en is een berging van 60 millimeter verplicht.

De verplichte waterberging is daarmee $254 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ meter} = 15,24 \text{ m}^3$. Deze geringe hoeveelheid kan worden opgevangen in de bestaande wadi.

Afvalwater

De tiny houses worden aangesloten op de riolering die wordt doorgetrokken vanaf het zorgcomplex.

Conclusie

Er geldt geen verplichting voor bergingsmaatregelen voor deze ontwikkeling.

5.16 Gezondheid

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheid bevorderende aspecten een rol spelen, zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid/toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

Gezondheidsbescherming

Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meest gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Op deze plaats volstaat kort de conclusie dat er gelet op de gestelde normen voor geen enkel omgevingsaspect (bijv. bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder) belemmeringen zijn voor woningbouw op de projectlocatie.

Aanvullend is kort in gegaan op het advies van de GGD met betrekking tot veehouderijen:

Uit onderzoek is bekend dat omwonenden van veehouderijen blootgesteld worden aan verhoogde concentraties van geur, fijnstof, endotoxinen en biologische agentia. Een dergelijke blootstelling kan tot hinder en gezondheidsklachten zoals luchtwegklachten leiden. Bekend is dat wanneer een gevoelige bestemming dicht bij een veehouderij staat, de blootstelling toeneemt.

Advieswaarden Veehouderij

- Het advies van de GGD is om minimaal 250 meter afstand in acht te nemen tussen een (intensieve) veehouderij en nieuw te realiseren gevoelige bestemmingen.

De dichtstbijzijnde melkrundveehouderij is gesitueerd aan Kapeleind 7 in Schijndel. Dit ligt op circa 260 meter van de tiny houses. Daarnaast liggen meerdere woningen dicht bij de dichtstbijzijnde veehouderij vergeleken met de projectlocatie, welke daardoor maatgevend zijn. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering

voor het project of andersom.

- Wanneer er een geitenhouderij in de omgeving staat, blijkt dat mensen die binnen een straal van 2 km wonen een verhoogde kans op longontsteking hebben. Het risico neemt toe naarmate de afstand kleiner is, al is dit nog niet precies te kwantificeren. Het risico is het grootst binnen 500 meter van de geitenhouderij. Geadviseerd wordt om in elk geval niet naar een geitenhouderij toe te bouwen en terughoudend te zijn met de bouw van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van geitenhouderijen.

De dichtstbijzijnde geitenhouderij ligt op circa 5 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied (Boxtelseweg 10, Olland). Het projectgebied is niet gelegen binnen de straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen en ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van een geitenhouderij. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.

- Het meest recente VGO-onderzoek toont toch weer aan dat binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij er een verhoogd risico is op longontsteking. Het advies is daarom een afstand van minimaal 500 meter aan te houden tussen een gevoelige bestemming en een pluimveehouderij.

De dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gesitueerd aan Laverdonk 7 in Heeswijk-Dinther. Dit ligt op circa 2,8 kilometer van de tiny houses. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.

- Voor fijnstof worden de WHO-advieswaarden aangehouden:
 1. PM₁₀ = 15 µg/m³
 2. PM_{2,5} = 5 µg/m³

In paragraaf 5.8 is te lezen dat in 2030 aan de WHO richtlijn voor PM₁₀ wordt voldaan. De PM_{2,5} waarde blijft ruim onder de grenswaarden in het Bkl.

- Endotoxinen zijn een betere parameter dan fijnstof voor de beoordeling van blootstelling afkomstig van veehouderijen. Endotoxinen kunnen via inademing acute luchtwegklachten en chronische effecten op de luchtwegen (niet allergische astma en COPD) veroorzaken. Via de handreiking endotoxine, is aan de hand van de fijnstofemissie vanuit stallen van varkens en pluimveebedrijven de endotoxine richtafstand te berekenen. Dit is de afstand waarbinnen naar verwachting de gezondheidkundige advieswaarde van endotoxine (30 EU/m³) wordt overschreden. Bouw geen nieuwe gevoelige bestemmingen binnen deze richtafstand.

Het dichtstbijzijnde pluimveebedrijf ligt op circa 2,8 kilometer afstand (Laverdonk 7 Heeswijk-Dinther) en het dichtstbijzijnde varkensbedrijf op 2,5 kilometer afstand (Kanaaldijk Noord 44 Heeswijk-Dinther). Hiermee ligt het projectgebied op ruim voldoende afstand.

Spruitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan



het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Toetsing

Ten zuiden en westen van het projectgebied liggen agrarische gronden met maisteelt. In de huidige situatie wordt de eigenaar van het perceel al belemmerd in het spuiten van zijn gronden doordat het tegen een maatschappelijke bestemming aan ligt. Volgens het bestemmingsplan kunnen hier ook voorzieningen ten dienste van onderwijs en kinderopvang worden gerealiseerd. De tiny houses binnen deze maatschappelijke bestemming maken de bestaande bestemming niet milieugevoeliger. In de huidige situatie wordt de agrariër dus al belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

Het project voorziet in 6 tiny houses voor vrijwilligers in de grote tuin van het zorgcomplex Laverhof. Deze tuin is al zo gezondheidsbevorderend ingericht voor de bewoners van het zorgcomplex. De tuin stimuleert om te wandelen, relaxen, ontmoeten en genieten.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect gezondheid en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling. Vanuit het oogpunt gezondheid is het aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de projectlocatie toe te delen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project. Vanuit de Omgevingswet gelden de volgende vereisten:

1. de ruimtelijke ontwikkeling mag niet evident financieel onuitvoerbaar zijn, en;
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, moet het kostenverhaal verzekerd zijn.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Laverhof en Butterfly Effect richten t.b.v. dit project een projectvennootschap op met de naam Vlinderhoven. Deze vennootschap is verantwoordelijk voor de aanschaf, financiering en verhuur van de woningen, en de aanleg van de infrastructuur. De grond onder de woningen blijft eigendom van Laverhof, en wordt gedurende de projectduur verpacht aan Vlinderhoven.

Uitgangspunten voor verhuur van de woningen:

- De woningen worden verhuurd tegen een sociaal huurtarief, waarbij bewoners aanspraak kunnen maken op huurtoeslag, afhankelijk van hun inkomen.
- De selectie van de bewoners wordt afgestemd met de gemeente, zo kunnen we ervoor kiezen dat bewoners uit Wijbosch (of Meierijstad) voorrang krijgen bij de selectie van buurtverbinders.
- Om exploitatie van de woningen tegen sociale huur mogelijk te maken is een projectduur van 20 jaar noodzakelijk.

Financiering woningen

De woningen worden gefinancierd door sociale financiers, waarbij de volgende financiers al bekend zijn:

- Provincie Noord-Brabant verstrekt een lening van € 120.000 voor de realisatie van de woningen.
- Laverhof verstrekt een lening van € 200.000 om het project mogelijk te maken.

6.2 Kostenverhaal

Indien de bopa nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie behoort tot de kostenverhaalplichtige activiteiten. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Op grond van artikel 8.14 kan het bevoegd gezag beslissen van het kostenverhaal af te zien. Dit kan in drie gevallen, namelijk als het totaal van de verschuldigde kosten minder dan € 10.000,- bedraagt, er geen verhaalbare kosten bouwrijp maken zijn (als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV) of de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Dit initiatief is een aangewezen bouwplan, daarom moet er een plankostenscan komen. De gemeente maakt geen kosten met betrekking tot de gronden, maar wel met betrekking tot de ambtelijke uren die er in worden



gestoken. De plankostenscan wordt gemaakt op het moment dat het programma en de inrichting duidelijk zijn.



Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht hoofdstukken 3, 4 en 5.

Getoetst is aan het geldende beleid op diverse overheidsniveaus. Hieruit is gebleken dat het project past binnen de relevante beleidskaders en dat wordt voldaan aan instructieregels. Er heeft voor diverse omgevingsaspecten een afweging plaatsgevonden, waarbij steeds de conclusie kan worden getrokken dat het voorgenomen project niet leidt tot onacceptabele effecten op de fysieke leefomgeving.

Uit het participatietraject zijn geen kritische geluiden gekomen waar rekening mee gehouden dient te worden.

Gelet op het voorgaande is het acceptabel om 6 tijdelijke wooneenheden te realiseren, geschikt voor vrijwilligers. De vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, omvattende afwijkende bouw en gebruik, de bouw van de nieuwe woningen en de aanleg van de civiele werken kan worden verleend. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Vergunningverlening kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat:

- Voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en nadien als zodanig in stand worden gehouden;
- Ecologisch werkprotocol is opgesteld voorafgaand aan de werkzaamheden.

Deze voorwaarden worden als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

