Bestemmingsplan

Landelijk gebied, herziening Keur 28, Schijndel

Gemeente Meierijstad

Jonkers Advies
Adviseurs in omgevingsrecht

Bestemmingsplan

Landelijk gebied, herziening Keur 28, Schijndel

Gemeente Meierijstad

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Status:

Vastgesteld:

Identificatienummer:
NL.IMRO.1948.BGS000BP0022022P-VG01

Jonkers Advies

Adviseurs in Omgevingsrecht

Weldsehei 4

5508 WR Veldhoven

040 255 48 77

Inhoud

1. Inleiding 5
1.1. Aanleiding en doel 5
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied 6
1.3. Geldend bestemmingsplannen 8
1.3.1. Landelijk gebied 8
1.3.2. Landelijk gebied, Herijking 8
1.3.3. Paraplubestemmingsplan parkeren 8
1.3.4. Conclusie 8
1.4. Leeswijzer 9
2. Planbeschrijving 10
2.1. Huidige situatie 10
2.2. Gewenste situatie 11
3. Beleidskader 14
3.1. Inleiding 14
3.2. Rijksbeleid 14
3.2.1. Structuurvisie Nationale Omgevingsvisie 14
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 15
3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Ladder duurzame verstedelijking) 15
3.3. Provinciaal beleid 15
3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant 15
3.3.2. Interim Omgevingsverordening Brabant (Iov) 16
3.4. Gemeentelijk beleid 19
3.4.1. Structuurvisie Ruimte (2011) 19
3.4.2. Structuurvisie Buitengebied 20
3.4.3. Woonvisie Meierijstad (2018) 23
3.4.4. Kansen voor kwaliteit 24
4. Milieuaspecten 26
4.1. Wegverkeerslawaai 26
4.2. Bedrijven en milieuzonering 26
4.2.1. Algemeen 26
4.3. Geurhinder agrarische bedrijven 27
4.3.1. Conclusie 31
4.4. Bodem 31
4.5. Luchtkwaliteit 32
4.6. Externe veiligheid 33

4.7. M.e.r. beoordeling 35
4.8. Waterparagraaf 36
4.8.1. Algemeen 36
4.8.2. Beschrijving van het huidige watersysteem 38
4.8.3. Waterkwantiteit 38
4.9. Gezondheid 39
4.9.1. Inleiding 39
4.9.2. Spuitzones gewasbescherming 39
4.9.3. Endotoxinen 40
5. Omgevingsaspecten 42
5.1. Archeologie en cultuurhistorie 42
5.1.1. Archeologie 42
5.1.2. Cultuurhistorie 43
5.2. Ecologie 44
5.2.1. Inleiding 44
5.2.2. Gebiedsbescherming 44
5.2.3. Soortenbescherming 44
5.2.4. Stikstofdepositie 46
5.3. Verkeersgeneratie en parkeren 47
5.4. Kabels, leidingen en straalpaden 48
6. Juridische planopzet 49
6.1. Inleiding 49
6.2. Algemene opzet 49
6.3. Opbouw regels 49
6.4. Algemene regels 49
6.5. Bestemmingsregels 49
7. Uitvoerbaarheid 50
7.1. Economische uitvoerbaarheid 50
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50
8. Overleg en inspraak 51
8.1. Vooroverleg 51
8.2. Vaststellingsprocedure 51
8.3. Beroep 51

Bijlagen:

1. Beplantingsplan Keur 28, Schijndel, d.d. 15-1-2024, Urbitom, ‘s-Hertogenbosch
2. Berekening Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, provincie Noord-Brabant
3. Akoestisch onderzoek wegverkeersgeluid d.d. 23-11-2021, K&M Akoestisch Adviseurs, Eindhoven;
4. Verkennend en nader bodemonderzoek Keur 28, Schijndel, d.d. 25 juli 2022, Ortageo Noordoost B.V. Weurt;
5. Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect B.V. Nieuwegein;
6. Quickscan Flora en Fauna en Aanvullend Fauna onderzoek, d.d. 20-6-2023, Kruidbos Ecologisch Adviesbureau, Helmond;
7. Berekening stikstof bouw- en gebruiksfase, d.d. november 2023, Jonkers Advies Veldhoven.

1. Inleiding

1.1. *Aanleiding en doel*

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Keur 28 te Schijndel. Dit perceel is gelegen zuidwestelijk van de kern van Schijndel in het buitengebied. Het plangebied beslaat twee kadastrale percelen, namelijk L 392 en L 339. Beide percelen tezamen hebben een oppervlakte van 28.305 m². De locatie is gelegen in een bocht waar de weg Keur overgaat in Elde. Het noordelijke perceel is aan de voorzijde gelegen aan het zandpad Elde.

Op het perceel is nu bebouwing aanwezig in de vorm van kassen, ten behoeve van de voorheen daar gevestigde plantenkwekerij. Dat kassencomplex bestaat feitelijk uit 4 delen. Het voorste deel is de schuur, bestaande uit 4 kappen waar voorheen de planten werden bewerkt en verpakt. Die staat thans nog overeind. Het daarachter gelegen deel was het oudste deel en dat is in de loop der tijd dermate in verval geraakt dat dit grotendeels weg is.

Daarachter zijn nog twee delen aanwezig, waarvan het achterste deel bouwkundig, relatief gezien, in de beste staat verkeert. Het achterste deel van het perceel is onbebouwd.

De voorheen aanwezige plantenkwekerij is jaren geleden al gestaakt. Sinds die tijd staat het object leeg. Mede als gevolg van deze leegstand is het object steeds meer in verval geraakt.

Zuidoostelijk aansluitend aan het plangebied, gesitueerd aan de Keur, is een woning aanwezig met huisnummer 26, die voorheen dienst heeft gedaan als bedrijfswoning bij de plantenkwekerij. Op dit moment is er evenwel geen enkele relatie meer tussen die woning en de bedrijfslocatie. Die woning is jaren geleden al verkocht aan derden. Deze woning is thans bestemd als plattelandswoning. Het was de wens van de gemeente om deze woning ook mee te nemen in dit bestemmingsplan en te transformeren van plattelandswoning naar een reguliere burgerwoning. Initiatiefnemer heeft overleg gepleegd met de eigenaar van die woning, met het doel dat perceel te laten meeliften in dit bestemmingsplan. Deze eigenaar heeft, om hem moverende redenen, echter aangegeven dat niet te wensen. De woning Keur 26 maakt derhalve geen deel uit van dit bestemmingsplan en blijft daarmee de bestemming als plattelandswoning behouden.

Hierna is een uitsnede van de luchtfoto opgenomen, waarop het perceel met de gele omkadering is geduid.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto perceel Keur 28, Schijndel

Initiatiefneemster wil het bestaande kassencomplex op het perceel saneren. Aan de voorzijde op het perceel wil zij twee woningen realiseren met behulp van de regeling Maatwerk voor Omgevingskwaliteit uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor zover nodig wil zij de benodigde (restant)bouwtitel(s) daarvoor aankopen via de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Qua typologie zullen dat twee vrijstaande woningen zijn, omdat die stedenbouwkundig gezien het meest passend zijn in de omgeving.

De grond die dan na de realisering van de twee woonkavels resteert zal, na de sloop van de aanwezige kassen, worden aangeboden als agrarisch te gebruiken grond. De bestemming hoeft daarvoor dan dus niet te worden aangepast, met dien verstande dat uiteraard wel het thans nog aanwezige bouwvlak, waarbinnen de kas aanwezig is, dient te worden verwijderd.

In deze toelichting wordt onderbouwd dat de ontwikkeling voldoet aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. *Ligging en begrenzing van het plangebied*

Het plangebied Keur 28 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Schijndel ten westen van de woonkern van Schijndel. In de onderstaande luchtfoto is de ligging van de locatie, gemarkeerd met een geel kruis, weergegeven ten opzichte van de omgeving.



Figuur 2 ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie L, nummers 339 en 392. De straten Keur en de (onverharde) Elde vormen aan de noordoostzijde de grens van het plangebied. Zuidoostelijk ervan ligt de bestaande woning Keur 26. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan landbouwpercelen. De beide percelen zijn gelegen aan de Keur op de plaats waar deze overgaat in de Elde.
Op de onderstaande figuur is het plangebied, waarop de ontwikkeling wordt voorgenomen, aangeduid met een geel kader.



Figuur 3 begrenzing van het plangebied

1.3. *Geldend bestemmingsplannen*

1.3.1. Landelijk gebied

De percelen waar de ontwikkeling wordt voorgenomen zijn gelegen in het plangebied van bestemmingsplan “Landelijk gebied”. Dit plan is vastgesteld op 27 juni 2013. De bestemming van het perceel is ‘Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap’, alsmede een aanduiding ‘bouwvlak’ en ‘glastuinbouw’. Het perceel ligt in de gebiedsaanduiding “Wro zone – omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuren” en “Wro zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie”. Hierna is een uitsnede van de verbeelding opgenomen van het plan “Landelijk gebied” waarbij de locatie is geduid met de rode aanwijzer.



Figuur 4 Uitsnede verbeelding "bestemmingsplan "Landelijk gebied, perceel Keur 28, Schijndel

1.3.2. Landelijk gebied, Herijking

Op 24 september 2015 is het bestemmingsplan “Landelijk gebied, Herijking” vastgesteld. Met deze herijking is het bestemmingsplan “Landelijk gebied” gedeeltelijk herzien. Die wijziging heeft betrekking op de regels van verschillende bestemmingen. Daarnaast is het onderdeel cultuurhistorie in dat plan opnieuw beoordeeld. Op basis daarvan heeft het perceel de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen” gekregen. Verder is met dit plan de rechtstreekse doorwerking van de integrale zonering in het kader van de Reconstructiewet Concentratiegebieden vervallen.

1.3.3. Paraplubestemmingsplan parkeren

Verder is op 31 januari 2019 het Parapluplan parkeren vastgesteld. Met dit plan zijn meerdere vigerende bestemmingsplannen herzien op het onderdeel parkeren. Dit bestemmingsplan stelt de andere bestemmingsplannen ten aanzien van dit onderwerp buiten werking of vult de regels aan en bepaalt daarmee voor het gehele grondgebied van de gemeente Meierijstad het te volgen beleid met betrekking tot parkeren.

1.3.4. Conclusie

Het geldende plan maakt het initiatief niet rechtstreeks mogelijk. Daarom dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, dat daarin voorziet.

1.4. *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan de geldende beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beoordeling gegeven van de relevante milieuaspecten en in hoofdstuk 5 wordt een toetsing gedaan aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht terwijl hoofdstuk 7 ingaat op de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 8 wordt ten slotte de procedure globaal toegelicht.

2. Planbeschrijving

2.1. *Huidige situatie*

Op de locatie is een (deels verouderd) kassencomplex aanwezig, wat solitair is gelegen in een gebied waar voor het overige, ook in de wijdere omgeving, nauwelijks glastuinbouw aanwezig is. Het kassencomplex, waarvan de eerste delen zijn gebouwd in het midden van de 70-er jaren van de vorige eeuw, had aanvankelijk een oppervlakte van ca. 12.000 m². Dit complex is in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van de kweek van planten, maar staat intussen al jaren leeg. Al een aantal jaren is te zien dat het object gaandeweg in verval raakt. Intussen is het voorste en oudste deel van de kasconstructie nagenoeg verdwenen.

De naastgelegen woning Keur 26 met het daarbij behorende bijgebouw heeft in het verleden dienstgedaan als bedrijfswoning bij het kassencomplex. Intussen is die woning echter al eerder separaat vervreemd aan derden, is bestemd als plattelandswoning en wordt feitelijk benut als burgerwoning. Deze woning maakt geen onderdeel uit van het plangebied, omdat de eigenaar heeft laten weten niet mee te willen doen in dit bestemmingsplan.

Er zijn verschillende pogingen ondernomen om het kassencomplex alsnog agrarisch te gebruiken, doch die mogelijkheden hebben niet tot resultaat geleid. De kasconstructie is dermate oud dat een gebruik dat aan de hedendaagse eisen voldoet, een zodanige investering vergt dat dit niet rendabel is te exploiteren. Daarbij speelt tevens een rol dat de bouwmogelijkheden op de locatie feitelijk te beperkt zijn om daar een modern glastuinbouwbedrijf van voldoende omvang te exploiteren. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er wel binnen het bestaande bouwvlak, maar die zijn beperkt. Een vervolggebruik voor een commerciële glastuinbouwfunctie is daarom niet meer realistisch. Hierna zijn enkele foto's opgenomen die een beeld geven van de locatie in de huidige situatie.



Figuur 5 bovenaanzicht plangebied



Figuur 6 birds eye-view vanuit noordelijke richting.



Figuur 7 vooraanzicht plangebied gezien vanuit de Elde

2.2. *Gewenste situatie*

Initiatiefneemster wil het bestaande kassencomplex op het perceel saneren. Aan de voorzijde op het perceel wil zij twee woningen realiseren. Qua typologie zullen dat twee vrijstaande woningen zijn, omdat die stedenbouwkundig gezien het meest passend zijn in de omgeving.

Het perceel is aan de voorzijde ca. 68 meter breed. Dat wordt dan gesplitst in twee kavels met elk een breedte van ongeveer 30 meter aan de voorzijde. Aan de noordkant blijft een ruimte van ongeveer 5 meter over die dient als toegang tot het achtergelegen agrarisch perceel voor agrarische voertuigen en materieel.

Hierna is een afdruk opgenomen van de stedenbouwkundige schets die ten grondslag ligt aan dit plan.



Figuur 8 afdruk van stedenbouwkundige schets

De nieuwe woningen zijn op ruime onderlinge afstand van elkaar gesitueerd (kortste afstand ruim 13 m) en op minimaal 6 m van de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tot de bestaande woning aan de Keur 26 bedraagt ca. 23 m. De woningen richten zich op de Keur. De rooilijn ligt op minimaal 10 m uit de voorste perceelgrens. De rooilijn varieert enigszins. De noordelijke nieuwe woning ligt met de nokrichting parallel aan de Keur, net als de bestaande woning op nummer 26. De zuidelijke nieuwe woning ligt ter hoogte van de aansluiting van de Elde op de Keur. Deze woning is een kwartslag gedraaid zodat deze aansluiting ruimtelijk enigszins benadrukt wordt. Voordeel van situering van de kopgevel aan de Keur is tevens dat het zicht vanuit de Elde richting het open buitengebied niet wordt dichtgezet door een gevel. Om deze reden is er ook zoveel mogelijk ruimte gehouden tussen de zuidelijke nieuwe woning en de Keur 26. Omdat er mede na afstemming met de gemeente voor gekozen is de inritten naar de beide woningen te combineren in het midden van beide percelen, is de noordelijke woning ook iets naar het noorden gesitueerd. Daarmee wordt evenwel de zichtlijn vanuit de Elde gerespecteerd waarmee de openheid naar het achtergelegen gebied blijft bestaan c.q. opnieuw wordt gecreëerd.

In het bestemmingsplan ‘Normalisatie van diverse regelingen (laaghangend fruit)’ is voor nieuwe standaardhoogten voor goot- en nokhoogte gekozen, te weten 4,5 en 10 meter. Voor dit plan wordt uitgegaan van 1 bouwlaag met kap, waarbij de 1e bouwlaag een wat hogere goothoogte heeft, omdat het grote woningen betreft. Daarom is gebruik gemaakt van de maximum maten uit de standaard, zijnde een goothoogte van 4.5 meter en een nokhoogte van 10 meter.

De bijgebouwen zijn tussen de nieuwe woningen gesitueerd om de volgende redenen:

- Geen clustering met (vernieuwde) bijgebouw Keur 26 om het zicht vanuit de Elde naar het buitengebied zo ruim mogelijk te houden;
- Clustering van de nieuwe bebouwing geeft ter plaatse minder doorzicht naar buiten, maar hier zijn minder passanten dan op de (verharde) route Keur – Elde, waar de transparantie zo groot mogelijk is gehouden;
- De inritten worden gebundeld maar toch separaat gehouden. De zuidelijke inrit ligt op voldoende afstand van de lichtmast die in het verlengde van de noordelijke rand

van de rijbaan van de Elde ligt. De inritten zijn bereikbaar vanaf de verharde weg, zodat het onverharde deel van de Keur ongewijzigd blijft.
De beide inritten blijven ook ruimschoots uit het kroonbeslag van bestaande bomen.

De oppervlaktemaat voor de percelen bedraagt 1470 m² voor het noordelijk perceel en 1530 m² voor het zuidelijke perceel. De inhoud van de woningen bedraagt maximaal 1000 m³ elk, waarbij ondergrondse bebouwing niet wordt meegerekend voor de inhoud. Deze maximale maatvoering vloeit voort uit de regeling Maatwerk voor Omgevingskwaliteit.

De nieuwe woonpercelen zullen landschappelijk worden ingepast en worden voorzien van een omkadering met een groenstrook van 6 m breed met bomen en onderbegroeiïng (houtwal) met doorzichten vanaf de percelen naar buiten. Ten behoeve van die landschappelijke inpassing is een plan gemaakt dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. In dat plan is op basis van een analyse, gebaseerd op de Landschapsanalyse Meijerijstad uit 2020, een voorstel uitgewerkt voor het impassen van de nieuwe woningen in het gebied. Kortheidshalve wordt voor een nadere motivering verwezen naar dat stuk.

De grond die dan resteert achter de twee woningen zal worden aangeboden als agrarisch te gebruiken grond. De bestemming hoeft daarvoor dan dus niet te worden aangepast, met dien verstande dat uiteraard wel het thans nog aanwezige bouwvlak waarbinnen de kas aanwezig is wordt verwijderd.

3. Beleidskader

3.1. *Inleiding*

Dit hoofdstuk richt zich op de geldende beleidskaders die van toepassing zijn op het plangebied en het daarin voorgenomen initiatief.

3.2. *Rijksbeleid*

3.2.1. Structuurvisie Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Structuurvisie Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Deze structuurvisie biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Behoud van omgevingskwaliteit staat centraal in de NOVI. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De inhoudelijk belangrijkste keuzes daarbij zijn:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen;
- de transitie van de energievoorziening, bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit;
- de transitie naar een circulaire economie met behoudt van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee stuurt het Rijk op de verstedelijking in samenhang bereikbaarheid, benutten we het potentieel van heel Nederland;
- concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en behouden hiermee de openheid van het landschap;
- op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Toetsing initiatief

In de Nationale Omgevingsvisie zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen nationale belangen gemoeid.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort: Barro) geborgd. Dat besluit is op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

Toetsing initiatief
Er zijn geen nationale belangen die invloed hebben op het initiatief.

3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Ladder duurzame verstedelijking)

Op grond van art. 3.1.6 Bro geldt de verplichting om in de toelichting van een ruimtelijk plan aandacht te besteden aan het aspect 'duurzame verstedelijking', wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. Art. 1.1.1. Bro definieert het begrip stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats geschiedt dat door de behoefte aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd in de plantoelichting.
De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 27 juni 2017 een uitspraak gedaan waarin een overzicht is opgenomen van de gevallen die door de Afdeling worden aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling'[1]. Daaruit volgt dat een bestemmingsplan dat voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro kunnen worden beschouwd, in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Toetsing initiatief
Het initiatief voorziet in de wijziging van de bestemming van een deel van een agrarisch perceel naar wonen en het toevoegen van twee woningen. Gelet hierop voorziet het plan, in lijn met de rechtspraak, niet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro.
Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing en er hoeft derhalve ook geen laddertoets te worden uitgevoerd.

3.3. *Provinciaal beleid*

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie heeft op 14 december 2018 de Omgevingsvisie ‘De Kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. In de Omgevingsvisie ‘De Kwaliteit van Brabant’ geeft de provincie een doorkijk op het provinciale grondgebied naar 2050. Zij geeft hierbij een tussenstand van waar zij in 2030 moet staan om de doelstellingen te halen. In de visie zijn een aantal hoofdopgaven opgenomen. Het gaat om één basisopgave en een aantal hoofdopgaven. Het gaat om de volgende:

- De basis op orde (hoofdopgave). Als de basis niet op orde is, gaat dit ten koste van het vestigingsklimaat.

[1] ABRvS 28-6-2017, gemeente Dongeradeel ECLI: NL:RVS:2017:1724

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

Toetsing initiatief
De omgevingsvisie doet geen uitspraken over kleinschalige initiatieven als de onderhavige.

3.3.2. Interim Omgevingsverordening Brabant (Iov)

Algemeen
De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

Provinciale Staten hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening vastgesteld. Die verordening is nodig vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt.
Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van Omgevingswet, kan ook de Omgevingsverordening nog niet in werking treden. Voor een aantal onderwerpen werd het wenselijk geacht dat die op korte termijn in werking zouden treden. Daarom is besloten voor die onderwerpen, voor zover dat onder huidige wetgeving mogelijk is, een wijziging van de Interim omgevingsverordening vast te stellen. Die wijziging van de Iov is in werking getreden in april 2022. Eén van die wijzigingen heeft betrekking op de mogelijkheden van het realiseren van woningen in het landelijk gebied in het kader het bieden van maatwerk voor omgevingskwaliteit.
Het is vast provinciaal beleid om terughoudend om te gaan met het toevoegen van woningen in het buitengebied. Slechts incidenteel kunnen particulieren een woning realiseren in het buitengebied op een daarvoor geschikte locatie. Voor incidentele woningbouw door particulieren op een in eigendom zijnde perceel, geldt dat deze daarvoor sinds 2002 een ruimte voor ruimtetitel kan kopen bij de Ontwikkelingsmaatschappij (ORR). De aangepaste Iov voorziet daarin. Allereerst wordt de strikte koppeling losgelaten tussen de bouw van een woning en het kopen van een ruimte voor ruimtetitel bij de ORR. Incidentele woningbouw is ook mogelijk op aanvaardbare plekken als daarmee een fysieke tegenprestatie wordt geleverd in het versterken van omgevingskwaliteit, vergelijkbaar met de tegenprestatie die de ORR levert bij de ontwikkeling van een ruimte voor ruimtekavel. Ook de ontwikkeling van kavels door de ORR is gekoppeld aan een fysieke tegenprestatie gericht op het behalen van omgevingskwaliteit. Het gaat daarbij om een fysieke tegenprestatie van €125.000,- per vrijstaande woning.

In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening.



Figuur 9 uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Brabant

Om het bovenstaande beleid te effectueren is de Iov gewijzigd. Dat betreft met name de bepalingen in Afdeling 3.7 Maatwerkbepalingen.

Artikel 3.78 van de Iov biedt de mogelijkheid om maatwerk te realiseren met als doel omgevingskwaliteit. Op grond van die bepaling kan een bestemmingsplan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied;
e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, bezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

In lid 2 is bepaald dat de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit maatwerk betreft waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
    1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;

2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en
3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;

b. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Volgens lid 3 is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Verder is in artikel 3.79 de regeling van de ruimte-voor-ruimte kavels opgenomen. Op grond daarvan kan een bestemmingsplan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt; en
c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77 .

Als de bouwtitels worden aangeschaft bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte dan wordt dat, blijkens de toelichting, beschouwd als een ontwikkeling “vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij”.

Op grond van lid 4 van artikel 3.79 zijn de eisen met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik uit artikel 3.6 Iov en de kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 3.9 van de Iov niet van toepassing.

Ter uitvoering van die maatwerkbepalingen is door Gedeputeerde Staten een beleidsregel vastgesteld, de Beleidsregel maatwerk in omgevingskwaliteit Noord-Brabant, die in werking is getreden per 6 juli 2022.

Deze beleidsregel vraagt een fysieke basisinspanning voor de versterking van de omgevingskwaliteit ten behoeve van ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De beleidsregel is gekoppeld aan de activiteit en is een randvoorwaarde voor de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling waarbij een woning wordt toegevoegd in het landelijk gebied. Omdat het lastig is om het toevoegen van een woning rechtstreeks te vertalen naar versterken van de omgevingskwaliteit wordt in de beleidsregel een tussenstap gemaakt met een vertaling in euro’s. Principe van deze methodiek is dat het ‘rood’ eerst wordt omgerekend naar euro’s om de euro’s vervolgens te benutten voor het versterken van de omgevingskwaliteit. In de beleidsregel is bepaald welke omstandigheden daarbij een rol spelen en welke elementen daarbij mogen worden betrokken.
De beleidsregel heeft betrekking op locaties waarop een agrarische bedrijfsbestemming rust. Feitelijk kan sprake zijn van een reeds beëindigd bedrijf. De Iov vereist bij de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning dat alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. De tegenwoordige huidige agrarische bedrijven hebben regelmatig een dermate grote oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en andere voorzieningen dat de eis van sloop in ruil voor enkel het omzetten van de bedrijfswoning, niet in verhouding staat. Dat heeft vaak tot gevolg dat de gewenste beweging van sloop niet op gang komt. Het doel van de beleidsregel is het creëren van een systeem met een heldere systematiek die de gewenste beweging naar

sloop en herbestemming mogelijk maakt, en streeft naar een goede en eerlijke balans tussen het saneren en nieuw rood, in relatie tot de omgevingskwaliteit.

Er is een aparte bepaling in de beleidsregel opgenomen die betrekking heeft op glastuinbouwbedrijven. Dat heeft te maken met de afwijkende bedrijfsbebouwing (kassen) voor dit type agrarisch bedrijf. Er geldt een basisinspanning van minimaal 250 m² voor sloop van de oppervlakte bedrijfsgebouwen, of minimaal 1000 m² glasopstand, voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Dat is hier evenwel niet aan de orde, omdat er geen bedrijfswoning op het perceel aanwezig is.
De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen kas telt mee als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 17,75 geldt. Voor het toevoegen van een woning geldt als drempelwaarde een minimale sloopoppervlakte van 3000 m² aan glasopstand voor de bijdrage aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Naast sloop van glasopstand mag ook rekening worden gehouden met te verwijderen verhardingen, silo's en dergelijke. Daarvoor wordt gerekend met een bedrag van €8,5 per m².

Als onderdeel van de beleidsregel heeft de provincie een rekensystematiek ontwikkeld op basis waarvan snel kan worden bepaald welke bedrag ingezet kan worden voor maatwerk. Daarbij geldt dat per toe te voegen woning een inspanning wordt verlangd van € 125.000,-, zijnde de waarde van een titel voor een ruimte-voor-ruimtewoning.

Uit toetsing aan de eisen uit de beleidsregel blijkt dat dit initiatief voldoet aan alle randvoorwaarden. Doordat in totaal 9260 m² aan glasopstand wordt gesloopt en 760 m² aan verhardingen wordt verwijderd, leidt dat tot een waarde van € 170.825,-. Omdat ook de kosten van landschappelijke inpassing mogen worden meegerekend, zijnde €7.390,35, leidt dit tot een totale inspanning van €178.215,-.
De aanschaf van twee ruimte-voor-ruimtetitels vertegenwoordigd een waarde van € 250.000,-. Dat betekent derhalve dat bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte een resttitel moet worden aangeschaft van € 71.785,-.

Als bijlage 2 bij deze toelichting is het rekenblad gevoegd.

De ontwikkeling van ruimte-voor-ruimtekavels is volgens artikel 3.79 Iov mogelijk op een aanvaardbare locatie. Daarvan is sprake is de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. In de hiernavolgende paragraaf 3.4.2 zal worden gemotiveerd dat de locatie ligt in een aangewezen bebouwingsconcentratie, zodat ook aan deze eis wordt voldaan.

Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de Beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit en daarmee aan de Interim omgevingsverordening.

3.4. *Gemeentelijk beleid*

In dit hoofdstuk wordt het met het initiatief verband houdende gemeentelijke beleid uiteengezet.

3.4.1. Structuurvisie Ruimte (2011)

De Structuurvisie Ruimte is van belang bij de integrale onderbouwing van ruimtelijke plannen en legt gewenste ruimtelijke ontwikkelingen vast. Via de structuurvisie heeft de (voormalige) gemeente Schijndel, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, haar lange termijndoelen

vastgelegd.
Bij de totstandkoming van de Structuurvisie Ruimte vormden de volgende vier kernwaarden het uitgangspunt:

a. verdieping van de Strategische Visie ‘Op weg naar ’t skonste plekske in 2020’;
b. behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
c. regierol voor de gemeente Schijndel;
d. transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

De Structuurvisie Ruimte is een vertaling van een in 2010 uitgevoerde uitgebreide analyse van zeven thema’s aangevuld met nieuwe ontwikkelingen die per thema beleidsmatig vertaald zijn.

Die thema’s zijn:

1. natuur, water en cultuurhistorie;
2. recreatie en toerisme;
3. landbouw en buitengebied;
4. voorzieningen;
5. verkeer en vervoer;
6. werken;
7. wonen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied zal specifiek aandacht moeten worden besteed aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het verdient daarbij de voorkeur om daarbij niet alleen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen na te streven, maar ook te kijken naar kwaliteitsverbetering in het omliggende landschap.

Het voorliggende plan voorziet nadrukkelijk in de kwaliteitsverbetering van het landschap door de sloop van een groot, solitair gelegen, kassencomplex in het buitengebied. Daarnaast worden de bestaande woningen op een gedegen wijze landschappelijk ingepast.

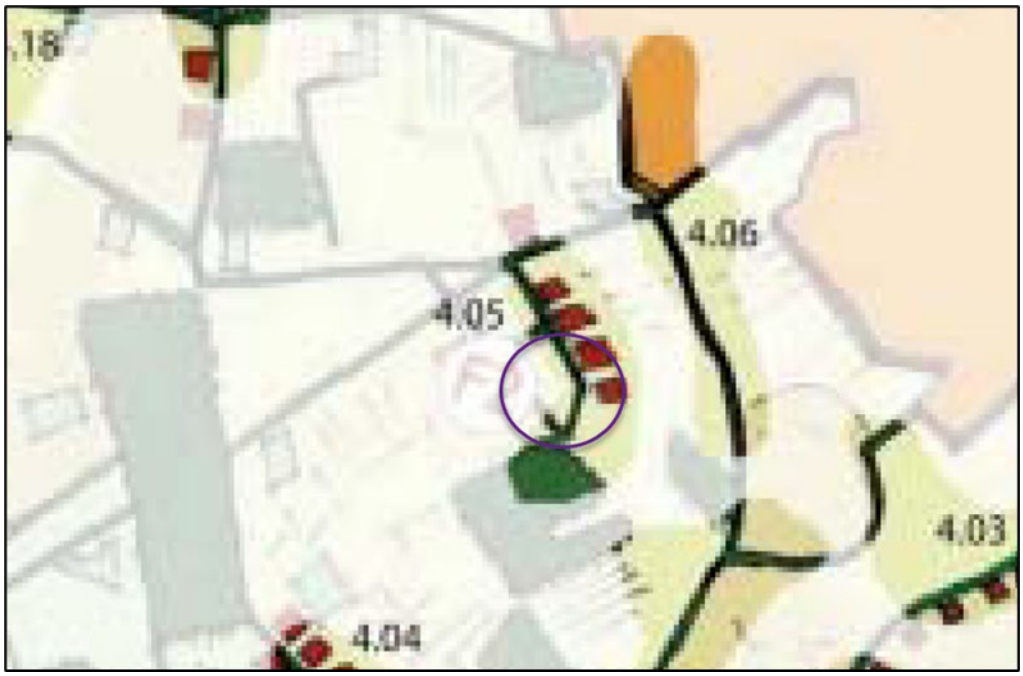
Toetsing initiatief

Het initiatief voldoet volledig aan de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.4.2. Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied vormt een belangrijk toetsingskader bij het toestaan van ontwikkelingen binnen bebouwingsconcentraties. De belangrijkste doelstelling voor de structuurvisie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk nevendoel. Het toestaan van nieuwe economische dragers vormt de methode om deze verbeteringen te bereiken. Het beleid geeft een invulling aan de voorwaarde van ‘kwaliteitsverbetering’ zoals gesteld in de provinciale regels. Er is een set algemene voorwaarden waaraan alle initiatieven moeten voldoen.

In de structuurvisie worden 2 manieren uiteengezet waarop gebruik kan worden gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling. In de eerste plaats zijn er bebouwingsconcentraties waar nieuwe woningen passend zijn in de structuur, ook als er elders bebouwing wordt gesloopt. In de tweede plaats zijn er bebouwingsconcentraties waar woningen op zichzelf geen aanvulling betekenen, maar er wel voor kunnen zorgen dat een ruimtelijk knelpunt ter plekke wordt opgelost. Hierna is een uitsnede van de visiekaart opgenomen, waaruit blijkt dat het perceel is gelegen in een bebouwingsconcentratie. De projectlocatie is daarop geduid met een paarse cirkel.



Figuur 10 Uitsnede visiekaart bebouwingsconcentraties perceel Keur 28, Schijndel

De algemene voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zijn de volgende:

a. Er mag door de nieuwe activiteit geen overlast of hinder worden veroorzaakt. Bestaande (agrarische) bedrijven mogen niet in de bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling worden belemmerd. Nieuwe activiteiten mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, buitenopslag is niet toegestaan en het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
b. Voor nieuwe initiatieven dienen diverse onderzoeken verricht te worden, waarin diverse waarden en milieuaspecten worden getoetst. Deze onderzoeken moeten in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Het initiatief wordt hierna getoetst aan deze voorwaarden:

<u>Ad. a: geen overlast of hinder voor omgeving</u>

Het initiatief mag geen onevenredige overlast of hinder veroorzaken aan omliggende percelen en bedrijven.
Het initiatief behelst het toevoegen van twee ruimte-voor-ruimtewoningen op een perceel waarop thans nog een glastuinbouwbedrijf is gevestigd. De invloed op de omgeving van twee nieuwe woningen is op zichzelf beperkt. De verkeersaantrekkende werking zal bovendien, gelet op het eerdere gebruik van het perceel, aanzienlijk verminderen. In de omgeving van het perceel liggen bovendien reeds meerdere burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven, zodat er geen sprake van kan zijn dat de voorziene nieuwe woningen tot een onevenredige overlast of hinder zouden leiden voor bedrijven in de omgeving.

<u>Ad. b: laten uitvoeren van onderzoeken</u>

Voor het initiatief dienen de onderzoeken zoals genoemd in de structuurvisie te worden uitgevoerd. Deze onderzoeken dienen enkele relevante milieuaspecten inzichtelijk te maken. De bedoelde onderzoeken zijn uitgevoerd en maken onderdeel uit van deze toelichting.

Het perceel is gelegen in de bebouwingsconcentratie de Elde. De locatie is binnen die bebouwingsconcentratie aangeduid als ‘aandachtsgebied’. Dat is te zien op de hierna opgenomen figuur.



Figuur 11 Uitsnede visiedocument bebouwingsconcentratie De Elde

Het beleid voor deze bebouwingsconcentratie is, voor zover relevant, gericht op de verweving van de functies landbouw, wonen en natuur. In de toekomstvisie voor de bebouwingsconcentratie is voor het perceel een aanduiding ‘Functieverandering’ en ‘kwaliteitsverbetering’ opgenomen. Dat is te zien op de hierna opgenomen figuur.



Figuur 12 Uitsnede kaart toekomstvisie bebouwingsconcentratie De Elde

Voor de toekomstige ontwikkelingen in Elde worden enkele uitgangspunten genoemd die ruimtelijk van belang zijn:

- Het is van belang om de kleinschaligheid en de groene uitstraling die het gebied kenmerken te bewaren. De erven passen door een groene inpassing en de open ruimte aan de voorzijde goed binnen de karakteristieken van het landschap. Aandachtspunt is om de bebouwing vooraan het erf te situeren, waardoor de erven tussen de weg en bebouwing niet verrommelen;
- Ruimtelijk is het verstandig om de bedrijfsgebouwen achter de woningen te situeren, zodat het oorspronkelijke ritme van de erven (boerderijen vooraan, bedrijfsgebouwen erachter) hersteld wordt;
- Tussen de bebouwing zijn er enkele doorzichten naar het landelijk gebied. Door sloop van opstallen welke niet meer in gebruik zijn kunnen zichtlijnen worden hersteld;

- Door groene erfafscheidingen liggen de percelen ruimtelijk gescheiden;
- Aanvullende laanbeplanting hoek Elde – Keur.

In deze concentratie is het in principe mogelijk om ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. Dit is mogelijk wanneer dat voor de locatie zelf een oplossing biedt. Dat is in de onderhavige situatie zeker het geval, omdat de bouw van de ruimte-voor-ruimtewoningen een einde kan maken aan de rommelige situatie op het perceel en zo een kwaliteitsverbetering voor de omgeving kan vormen. In samenhang met de realisering van de woningen, worden immers de achterliggende kassen gesloopt waarmee per saldo een aanzienlijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.

Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling past volledig in de structuurvisie Buitengebied.

3.4.3. Woonvisie Meierijstad (2018)

Meierijstad wil een gemeente zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Naast vitale wijken en kernen wordt gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. En waar de vergrijzing, de gezinsverdunning en de inclusieve samenleving, waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt, om aandacht vragen. Waar de gemeente duurzaam en zorgvuldig gebruik maakt van de ruimte en bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toe-komstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden.

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de gemeente ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen gekeken naar de korte maar ook naar de lange termijn. Waar het goede van het landelijk wonen wordt behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker wordt gemaakt en wordt versterkt. En waar de gemeente samenwerkt met plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio. De gemeente richt de aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

1. de dynamiek van de woningmarkt
   Een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. wonen, welzijn en zorg
   De samenhang tussen demografische ontwikkelingen (vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. duurzaamheid
   Aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. leefbaarheid.
   een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden

potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

De gemeente geeft tevens aan meer ruimte te willen bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen. Daarbij wil de gemeente de doorstroming van ouderen, eventueel met een zorgbehoefte, naar meer geschikte woningen stimuleren. De gemeente legt het accent op het bouwen voor de doorstroming door goede alternatieven te realiseren voor ouderen (de woonwensen van ouderen in met name de kleinere kernen) en dure scheefwoners (in met namen de grotere kernen). Daarbij wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering, die ook kan resulteren in unieke woonconcepten op unieke plekken is bijvoorbeeld wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leeg staat of al gesloopt is.

Toetsing initiatief

Het plan voorziet in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap in ruil waarvoor 2 woningen worden gerealiseerd op een aanvaardbare locatie en met een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Hiermee realiseert het plan ontstening van het buitengebied. Het initiatief staat min of meer los van het beleid zoals opgenomen in de Woonvisie doch doet geen afbreuk aan de doelstellingen en ambities zoals hierin opgenomen. Het plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Meierijstad 2018.

3.4.4. Kansen voor kwaliteit

Meierijstad heeft een groot en waardevol buitengebied. Een buitengebied dat de komende jaren te maken gaat krijgen met toenemende bedrijfsbeëindiging, leegstand, verrommeling, botsende belangen en oprukkende verstedelijking. Daarbij wordt hetzelfde buitengebied ook gezien als een van de plaatsen om oplossingen te creëren voor belangwekkende thema's zoals de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit.

Al deze ontwikkelingen hebben invloed op de vitaliteit van het buitengebied. Om het buitengebied vitaal te houden is de gemeente in 2018 gestart met het project 'Vitaal buitengebied'. Het doel van dit project is het behoud en waar mogelijk de versterking van het waardevolle buitengebied en het zorgen voor een goede balans tussen de agrarische sector, wonen, volksgezondheid, dierenwelzijn, natuur, milieu en recreatie. De gemeente wil een buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is.
Het doel van de nota Kansen voor Kwaliteit is verder om te komen tot een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing. De gemeente staat open voor nieuwe initiatieven ('nodigt uit'), maar stelt tegelijk eisen aan (het behoud en de versterking van) de omgevingskwaliteit. Hierbij is de uitdaging om een goede balans te vinden tussen (duurzame) economische functies en een veilige en kwalitatieve leefomgeving. We willen hergebruik faciliteren, daar waar dit passend is, en sloop stimuleren. Uitgangspunt is dat er steeds sprake is van een maatwerkbenadering.
Sluitstuk van een bij de omgeving passende omvang ten aanzien van nieuwe, stedelijk bestemmingen is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Als het gaat om de functie Wonen is van belang dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Met name geurhinder vormt hierbij regelmatig een struikelblok. In het volgende hoofdstuk zal worden ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon en leefklimaat.

Toetsing initiatief

Onderhavig planvoornemen ziet op de bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen in de vorm van twee vrijstaande woningen. In totaal wordt ongeveer 9260 m² aan kassen gesloopt, waarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering optreedt. De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast. Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan daarom worden dat het plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele kwaliteitsverbetering. Dit plan sluit daarmee volledig aan bij de doelstellingen en ambities en past binnen de uitgangspunten zoals verwoord in Kansen voor Kwaliteit.

4. Milieuaspecten

4.1. *Wegverkeerslawaai*

Het initiatief betreft het bouwen van twee woningen buiten de stedenbouwkundige en verkeerskundige bebouwde kom. Een woning is een geluidgevoelig object. Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeurgrenswaarde. Voor nieuwe situaties (nieuwe wegen of nieuwe woningen) bedraagt deze 48 dB.

Het perceel bevindt zich binnen de directe invloedssfeer van de in het kader van de Wet geluidhinder zoneringsplichtige Keur-Elde en is gelegen buiten de bebouwde kom van Schijndel (buitenstedelijk gebied). De weg bestaat uit twee rijstroken en bezit als zodanig een zonebreedte van 250 m (artikel 74, lid 1, onder b.3 Wgh).

Op basis van de relevante gegevens m.b.t. de verkeersintensiteiten is op de grenzen van de geprojecteerde bouwvlak in het plangebied de geluidsbelasting L_{den} ten gevolge van het wegverkeer berekend. De geluidsbelasting ter plaatse van de voorste grens van het bouwvlak bedraagt ten hoogste L_{den} 40 dB, na aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarde.

De conclusie is dat met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een afschrift van het akoestisch rapport van K&M Akoestisch Adviseurs is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.2. *Bedrijven en milieuzonering*

4.2.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen c.q. uit te breiden.
Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen (blijven) uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt algemeen gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009).
De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige

woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vorm van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.
De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. In de onderhavige situatie is sprake van een plangebied dat kan worden gekwalificeerd als rustig buitengebied.

Er zijn in de omgeving van het perceel zijn de navolgende bedrijven gevestigd:

Adres	Type bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand in meters	Werkelijke afstand in meters	Conclusie
Borne 27	hoveniersbedrijf	2	30	320	voldoet
Hermalen 7	kantoor	1	10	700	voldoet

Voor het overige zijn nog een aantal agrarische bedrijven gevestigd. Op het aspect geurhinder van deze agrarische bedrijven wordt hierna specifiek ingegaan.

Bedrijven- en milieuzonering is daarom geen beletsel voor het initiatief.

4.3. *Geurhinder agrarische bedrijven*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de veehouderijen. In de Wgv zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht (afgekort als ouE/m^3) dan wel in vaste afstanden, een en ander afhankelijk van soort gehouden dieren. Bij de normstelling wordt verder een onderscheid gemaakt tussen de ligging van het geurgevoelige object binnen of buiten concentratiegebieden en de ligging van het geurgevoelige object binnen of buiten de bebouwde kom.
Voor de bedrijven die vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer is een vergelijkbare regeling opgenomen in dat besluit.

De gemeente Meierijstad heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op grond van de Wet geurhinder en veehouderij af te wijken van de wettelijke de geurnormen en vaste afstanden.

Op de website de Kernregistratie dierenverblijven (de opvolger van web BVB Brabant) is een overzicht geraadpleegd van de omliggende agrarische bedrijvigheid ten opzichte van het perceel. Daarop is nog aangegeven de aanwezigheid van een veehouderij op het adres Keur 11. Voor deze locatie is echter een planwijziging in procedure geweest waarbij de agrarische bestemming is getransformeerd naar een woonbestemming. Feitelijk is dat agrarisch bedrijf derhalve beëindigd. De registratie is daarop nog niet aangepast.

Voorgrondbelasting

Op de locatie Elde 2 en Elde 3 zijn veehouderijen gevestigd. Die zullen hierna apart worden beoordeeld.

De nieuw te bouwen woningen zijn geurgevoelig objecten in de zin van de Wgv. De geurbelasting op het perceel moet aanvaardbaar zijn, terwijl de te projecteren woningen geen onaanvaardbare belemmering mogen opleveren voor de ontwikkelmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Elde 2
Voor agrarische bedrijf aan de Elde 2 geldt op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer een melding voor de onderstaande dieraantallen.

Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Diercategorie omschrijving
18	A2	A2.100	zoogkoeien ouder dan 2 jaar
3	A6	A6.100	vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie)
18	A3	A3.100	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar
3	K1	K1.100	volwassen paarden (3 jaar en ouder)

Figuur 13 afdruk van KRD Noord Brabant locatie Elde 2

Met uitzondering van de vleesstieren, zijn alle dieren zonder omrekenfactoren op grond van de Wgv. Daarvoor geldt op grond van artikel 5, lid 1 Wgv respectievelijk artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit milieubeheer een vaste afstand van 50 meter indien het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. Op grond van artikel 4 van de Regeling geurhinder en veehouderij wordt die afstand gemeten vanaf de buitenzijde van een geurgevoelig object tot het dichtstbij zijnde emissiepunt. Uit onderstaande figuur blijkt dat, bij een emissiepunt op uiterste hoek van de stal, die afstand ruim 300 meter bedraagt tot de grens van het plangebied. Daaruit volgt dat ruimschoots aan de afstandseis van 50 meter wordt voldaan.
Voor de 3 vleesstieren zijn wel omrekenfactoren bepaald in de Regeling geurhinder en veehouderij. Die bedraagt 35,6 ou_E per dierplaats. In totaal derhalve 106,8 ou_E.
Gelet op de afstand van 300 meter vanaf de stal tot de nieuwe woningen levert dat een te verwaarlozen geurbelasting op ter plaatse van de nieuwe woningen.

Daarmee staat vast dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bovendien dat de ontwikkeling geen belemmering oplevert voor dit bedrijf.



Figuur 14 afstand tussen dichtstbij gelegen stal van Elde 2 en bouwvlak nieuwe woningen

Elde 3

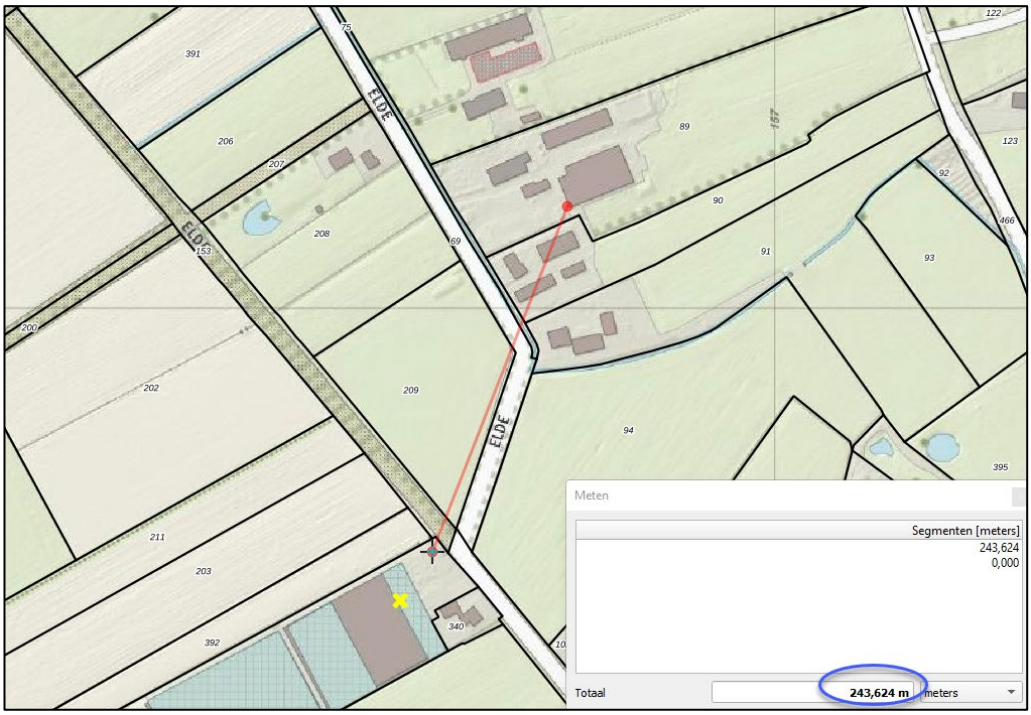
Op het adres Elde 3 is eveneens een veehouderij gevestigd. Daarbij is sprake van onderstaande dieraantallen.

Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Diercategorie omschrijving
64	A3	A3.100	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar
45	A1.5	A1.100	melk- en kalfkoelen ouder dan 2 jaar
2	D3.1	D3.1/BWL 2001.21	vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekkin

Figuur 15 afdruk van KRD Noord Brabant locatie Elde 3

Behoudens de laatstgenoemde categorie vleesvarkens, die voor de beoordeling van de geurbelasting niet van belang zijn gelet op het feit dat dit slechts 2 dieren betreft, zijn dit alle dieren zonder omrekenfactoren op grond van de Wgv. Daarvoor geldt derhalve eveneens de vaste afstand van 50 meter.

Uit onderstaande figuur blijkt dat, bij een emissiepunt op uiterste hoek van de stal, de afstand ongeveer 240 meter bedraagt tot de grens van het plangebied. Daaruit volgt dat ruimschoots aan de afstandseis van 50 meter wordt voldaan. Daarmee staat vast dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bovendien dat de ontwikkeling geen belemmering oplevert voor dit bedrijf. Daarbij is tevens relevant dat er al bestaande burgerwoningen op kortere afstand van dit bedrijf aanwezig zijn. Voorts is van belang dat er intussen een plan in voorbereiding is om de agrarische activiteit ter plaatse geheel te beëindigen.



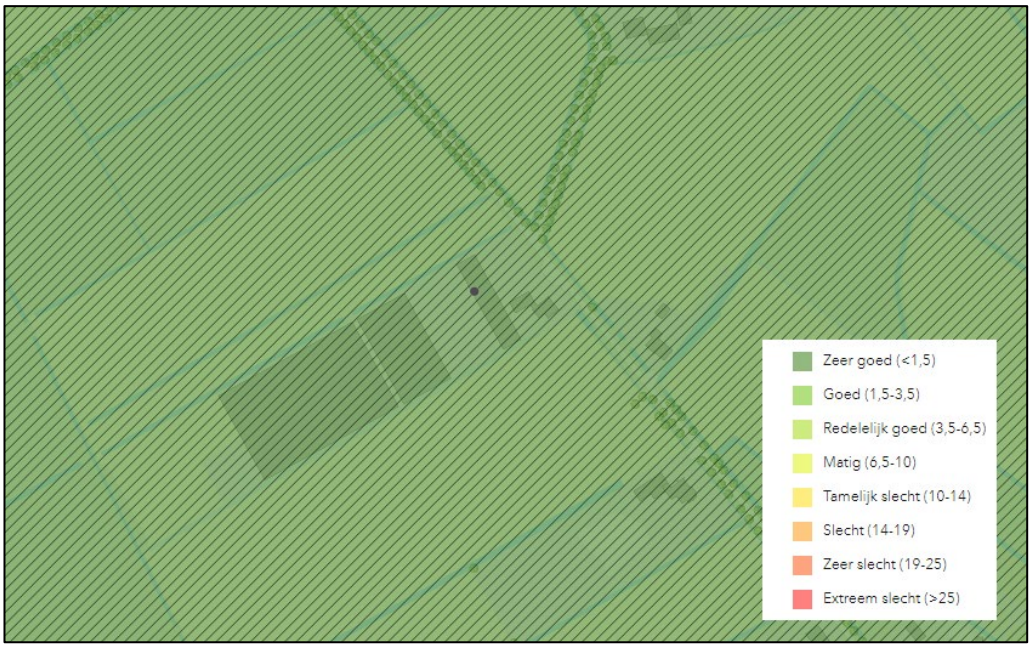
Figuur 16 afstand tussen dichtstbij gelegen stal van Elde 3 en bouwvlak nieuwe woningen

Achtergrondbelasting

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

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

Door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) is de achtergrondbelasting voor wat betreft geur voor diverse Brabantse gemeenten, waaronder Meierijstad, in kaart gebracht. In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van die kaart. Daaruit blijkt dat de locatie ruimschoots voldoet aan de geldende toetswaarde. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de gecumuleerde geurbelasting (achtergrond) kan dan ook als goed worden beoordeeld.



Figuur 17 afdruk van kaart achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB)

4.3.1. Conclusie

De omliggende agrarische bedrijven worden in hun ontwikkelmogelijkheden niet belemmerd door de toevoeging van de nieuwe woningen, omdat meerdere reeds bestaande woningen op kortere afstanden van de onderscheiden emissiebronnen liggen. Ter plaatse van het plangebied is, voor zover het de agrarische functies op Elde 2 en 3 betreft, sprake van voldoende afstand tussen die bedrijven en het bestemmingsvlak voor de nieuwe woningen. Daarnaast voldoet de achtergrondbelasting ruimschoots aan de gestelde toetswaarde. Daarom kan de conclusie worden getrokken dat ter plaatse van het bestemmingsvlak voor de woning voor wat betreft geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.4. *Bodem*

Voor de bouw van de woningen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd overeenkomstig NEN 5740. Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen bouw van de woningen. Het onderzoeksterrein betreft het deel van het plangebied waar de bestemming wordt gewijzigd naar Wonen. Het onderzoek is uitgevoerd in mei en juni 2022. Een afschrift van dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.
Op basis daarvan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Ter plaatse van de boorlocaties 08 en 101 aan de oostzijde nabij de toegang tot het perceel is de bovengrond sterk verontreinigd met koper. Deze verontreiniging met koper wordt verticaal afgeperkt door de onderliggende humeuze puinvrije zandlaag, waarin ten hoogste een matige verontreiniging met koper wordt aangetoond. In de zandlaag daaronder wordt geen verontreiniging met koper aangetoond.
- De oppervlakte van de sterke verontreiniging met koper is door middel van aanvullend onderzoek ingeperkt en bedraagt circa 80 m2. De dikte van de sterk verontreinigde grondlaag bedraagt maximaal 0,25 meter, waardoor het totaal sterk met koper verontreinigd grondvolume ter plaatse van boorlocaties 08 en 101 wordt

geraamd op 20 m3. Daarmee is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

- De overige bovengrond is ten hoogste licht verontreinigd met zware metalen, PAK en/of organochloor bestrijdingsmiddelen.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.
- Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en er is geen asbest aangetoond.

Omdat géén sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, is sanering op grond van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk. Aanbevolen wordt om, indien grondwerk op de locatie plaatsvindt, een plan van aanpak op te stellen waarin de sanering wordt beschreven en dit plan ter goedkeuring aan de gemeente Meierijstad voor te leggen voordat met de uitvoering wordt gestart. In het kader van het bouwrijp maken van de locatie zal dit worden opgepakt.
De bodemkwaliteit levert derhalve geen beperking op voor het initiatief. Indien bij de verdere uitwerking van het bouwplan grond vrijkomt, dan zullen de maatregelen worden getroffen die daartoe geëigend zijn.

4.5. *Luchtkwaliteit*

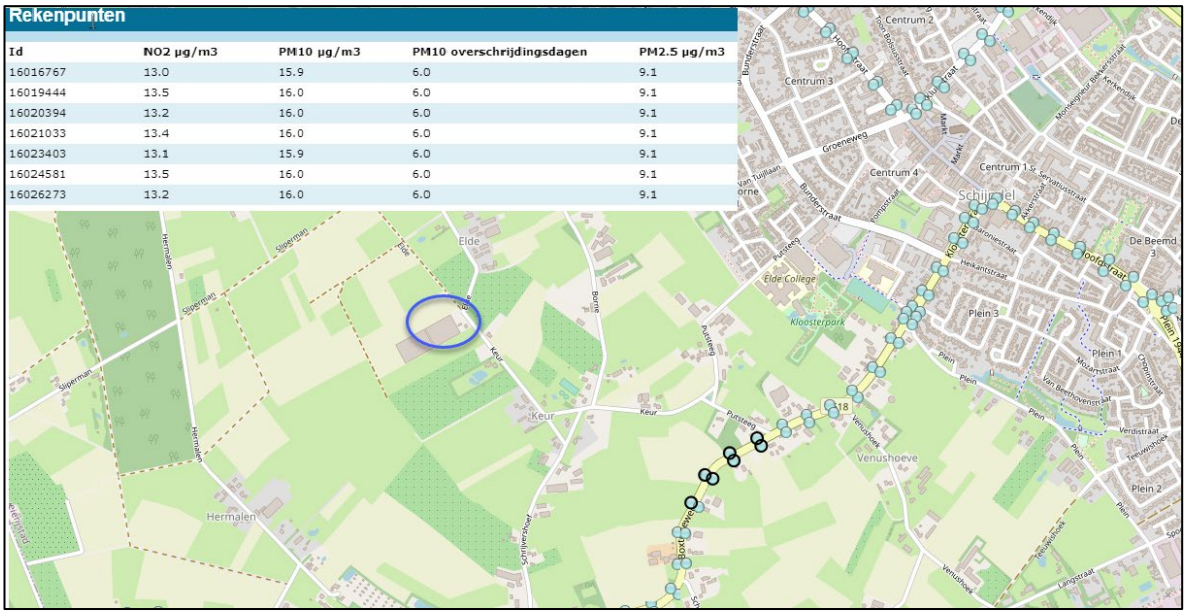
De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Op grond van titel 5.2 van de Wet milieubeheer gelden de navolgende normen:

Stof	**Concentratie**	**Soort norm**	**Maximale overschrijding**
Stikstofdioxide NO_2	40 µg/m3	Jaargemiddelde grenswaarde	
Fijnstof PM_{10}	40 µg/m3	Jaargemiddelde grenswaarde	
Fijnstof PM 10	50 µg/m3	Daggemiddelde grenswaarde	35 x per jaar
Ultra Fijnstof $PM_{2,5}$	25 µg/m3	Jaargemiddelde grenswaarde	

Om de luchtkwaliteit te verbeteren is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Met behulp van de NSL Monitoringstool kan de jaargemiddelde achtergrondconcentratie worden achterhaald voor diverse stoffen waaronder stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en ultrafijnstof ($PM_{2,5}$). De locatie is het meest dichtbij een aantal rekenpunten nabij de Boxtelseweg. Het onderstaand kaartje geeft die concentraties weer op die rekenpunten voor de verschillende verontreinigende stoffen.



Figuur 18 afdruk kaart NSL monitoringstool met jaargemiddelde concentraties

Uit dit overzicht blijkt dat de heersende achtergrondconcentratie fijnstof (PM $_{10}$) rond de 16 µg/m³ is en dus aanmerkelijk lager is dan de wettelijke jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen blijft aanzienlijk onder de norm.

Voor wat betreft de achtergrondconcentratie van ultrafijnstof (PM $_{2,5}$) blijkt uit dit overzicht dat heersende achtergrondconcentratie stikstofdioxide maximaal 9,1 µg/m³ bedraagt en aanmerkelijk lager is dan de wettelijke jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³.

Voor wat betreft de achtergrondconcentratie van stikstofdioxide (NO_2) blijkt uit dit overzicht dat heersende achtergrondconcentratie stikstofdioxide maximaal 13,5 µg/m³ bedraagt en aanmerkelijk lager is dan de wettelijke jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³.
De conclusie hieruit is dus ter plaatse van het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de normen voor luchtkwaliteit.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. voor woningen) is dit gekwantificeerd in de Regeling NIBM en hoeft dat dus niet te worden onderzocht. Volgens de Regeling NIBM draagt een plan niet in betekenende mate bij als sprake is van minder dan 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Omdat het hier slechts gaat om de toevoeging van twee woningen is toetsing aan de grenswaarden derhalve niet noodzakelijk, aangezien die woningen niet in betekenende mate bijdragen.

De conclusie is dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de realisering van de woning.

4.6. *Externe veiligheid*

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau

(plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

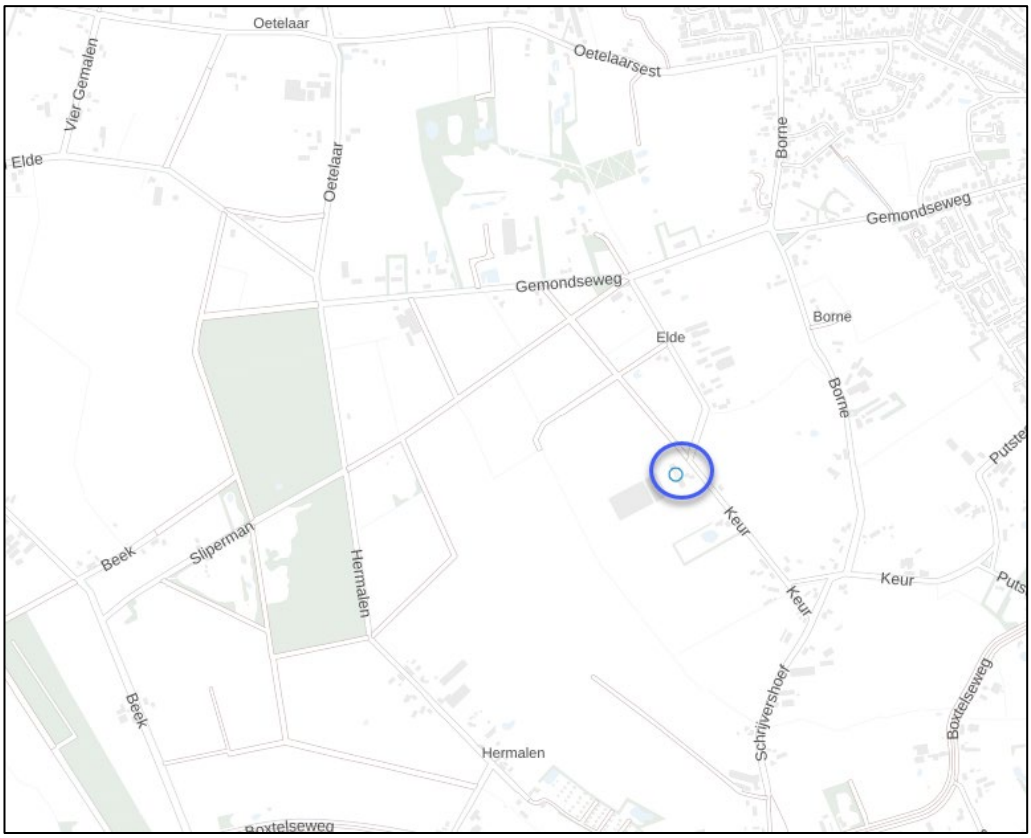
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in allerlei andere regelingen, zoals het Activiteitenbesluit, veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.
Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb), "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het Basisnet.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

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

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve.

Met dit bestemmingsplan worden twee woningen toegevoegd. Hierna is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 19 Uitsnede Risicokaart Atlas Leefomgeving locatie Keur 28, Schijndel

Uit de uitsnede blijkt dat er in de relevante omgeving van het plangebied geen risicobronnen binnen inrichtingen aanwezig zijn.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.7. *M.e.r. beoordeling*

Voor bepaalde grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur dient op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 een milieueffectrapportage opgesteld te worden. Hierin moet worden aangegeven wat de gevolgen zijn van de gewenste ontwikkelingen voor het milieu. In het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen er onderzoek gedaan moet worden. Uitgegaan wordt daarbij van drempelwaarden. Afhankelijk van de grootte van het project zijn er twee mogelijkheden:

- Bij een project dat voorkomt in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r. en boven de daar genoemde drempelwaarden uitkomt, geldt een directe m.e.r.-plicht. In dat geval dient een m.e.r. opgesteld te worden. Dit geldt ook voor een project dat onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel C blijft, maar boven de drempelwaarden uit onderdeel D ligt en waarvoor een (kaderstellend) bestemmingsplan opgesteld wordt;
- Indien er geen directe m.e.r.-plicht geldt, kan er wel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht gelden. Dit geldt voor projecten die in onderdeel D genoemd worden en niet boven de drempelwaarde uitkomen. Hierbij moet worden onderzocht of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er gelden geen vormvereisten, maar wel inhoudelijke vereisten: de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn moeten in acht worden genomen. Als de uitkomst is dat het uitgesloten is dat er belangrijke gevolgen voor het milieu zijn, dan dit moet in de

toelichting van het bestemmingsplan worden gemotiveerd. Zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

Het Europese hof heeft in 2009 een uitspraak gewezen, waaruit blijkt dat de omvang van een project niet de enige maatstaf is voor het bepalen van het al dan niet bestaan van een m.e.r. plicht. Ook onder de drempelwaarden kan een project nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Indien het project onder de drempelwaarden blijft, geldt echter een vormvrije m.e.r. beoordeling.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het kan wel behoren tot onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. Dat betreft: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De drempel daarbij is:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Vaststaat dat dit plan onder de drempel blijft. Er worden ten slotte maar twee woningen toegevoegd. De vraag dient echter allereerst te worden beantwoord of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarvan is geen definitie opgenomen, zodat de jurisprudentie daarvoor relevant is. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft daarover intussen enkele uitspraken gedaan. De Afdeling stelt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom I van categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit-m.e.r., niet afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In dit geval worden twee vrijstaande woningen ontwikkeld. De beide woningen liggen niet in of direct nabij een beschermd natuurgebied, er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot onevenredige hinder voor omliggende functies. Dat maakt dat het plan niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. De milieu-impact is gering. Derhalve is het niet noodzakelijk om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit bestemmingsplan.

4.8. *Waterparagraaf*

4.8.1. Algemeen

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Daarin worden de volgende principes vastgelegd:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet) water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen;
- Afwenteling voorkomen. Voorkomen dat waterkwantiteits- en kwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd door toepassing van de trits vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken;

- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Dat betreft op nationaal niveau het al genoemde Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Vanuit het Waterschap Aa en Maas is het Waterbeheerplan 2022-2027 van belang. In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2022-2027 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- Waterveiligheid
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem
- Schoon water

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; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

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

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

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026. Voor wat betreft afvalwater richt het beleid zich op de volgende doelstellingen:

- Verwerken van afvalwater in het stedelijk gebied en het buitengebied op een doelmatige wijze;
- Verder gaan met het reduceren van de vuilbelasting op oppervlaktewater, waaronder verminderen van belasting door medicijnen in afvalwater.
- Verdere scheiding van afvalwater en hemelwater en het afkoppelen van verhard oppervlak van de gemengde riolering. Daarnaast onderzoekt de gemeente de komende planperiode de toekomstbestendigheid van de drukriolering in het buitengebied.

Vanuit het aspect hemelwater blijft het uitgangpunt 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.

Om invulling te geven aan de hemelwaterzorgplicht richt de gemeente zich op het scheiden van waterstromen en het streven naar een klimaatrobuuste leefomgeving, als aspect van een gezonde en veilige leefomgeving.

Voor de particuliere terreinen richt de gemeente zich in het bestaand gebied op het stimuleren van het afkoppelen van verhard oppervlak, waar nodig kunnen wij dit afdwingen middels een gebiedsaanwijzing in onze 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 mm verplicht. Dit is ook als eis opgenomen in de genoemde verordening.

4.8.2. Beschrijving van het huidige watersysteem

In de hierna opgenomen figuur is een afdruk opgenomen van de legger. Achter het plangebied ligt een A-watergang die echter niet direct relevant is voor het plangebied. Aan de voorzijde van het perceel ligt, aan de overzijde van de weg een B-watergang.



Figuur 20 afdruk van de Leggerkaart waterschap Aa en Maas

De bestaande kas watert op dit moment ook af op de naastgelegen sloten. De kas zal worden gesloopt, hetgeen met zich meebrengt dat ook de afvoeren van die kas op die sloten zullen vervallen. De grond zal voor zover die geen onderdeel uitmaakt van de woonpercelen na de sloop in gebruik worden genomen als agrarische cultuurgrond. Daardoor is sprake van een aanzienlijk verminderde toevoer van water op deze watergang.

4.8.3. Waterkwantiteit

Uitgaande van de beoogde invulling van het plangebied zijn de gevolgen voor het verhard oppervlak en de benodigde waterberging berekend.
In het onderstaande schema is een overzicht opgenomen van de oppervlaktes aan

verhardingen en daken binnen het plangebied. Daarbij wordt er vooralsnog van uitgegaan dat elke woning een dakoppervlak heeft van

Oppervlaktes	**Huidig in m²**	**Toekomstig in m²**
Daken	9260	600
Verharding	760	500
Onverhard	18285	27205
Totaal	**28305**	**28305**

Figuur 21 overzicht verhard oppervlak plangebied bestaand en nieuw

Met de realisering van het plan neemt het verhard oppervlak in het plangebied fors af. Vanuit het waterschap gelden daarom geen eisen.

De eis vanuit de gemeente, via de Verordening fysiek leefomgeving, brengt met zich mee dat bij elke woning moet worden voorzien in een hemelwatervoorziening die minimaal 60 mm per m² verhard oppervlak kan verwerken. Op dit moment is nog niet definitief bekend op welke wijze dat zal worden gerealiseerd. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan zal worden geborgd dat die voorziening wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Voor wat betreft het (huishoudelijk) afvalwater geldt dat in de Keur een drukrioolstelsel is gelegen. De bestaande woningen in de straat zijn daarop aangesloten. Ook de nieuwe woningen zullen worden aangesloten op dit rioleringssysteem. Ten aanzien van de daarmee gepaard gaande kosten zijn in de anterieure overeenkomst nadere afspraken gemaakt.

4.9. *Gezondheid*

4.9.1. Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen speelt gezondheid een steeds voornamere rol, zeker bij ontwikkelingen in het buitengebied. Om een gezonde leefomgeving veilig te stellen zijn tal van wettelijke regels geïntroduceerd. Een aantal van die aspecten zijn evenwel nog niet helemaal uitgekristalliseerd. In het kader van het voorzorgsbeginsel dient daaraan evenwel in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel aandacht te worden besteed. Deze aspecten worden hierna puntsgewijs behandeld.

4.9.2. Spuitzones gewasbescherming

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet het aspect spuitzones gewasbeschermingsmiddelen worden beoordeeld. Een spuitzone is een gebied waarin het gebruik van deze gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan. Het doel van spuitzones is om de omgeving te beschermen tegen schadelijke effecten van deze stoffen. Voorkomen moet worden dat deze stoffen in de nabijheid van mensen of dieren worden gespoten.

Direct aansluitend aan het deel van het plangebied met de bestemming “Wonen” bevindt zich aan de westzijde de grond waarop de te saneren kas is gesitueerd. Ook noordelijk en zuidelijk van het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming.

Rondom het plandeel met de bestemming “Wonen” wordt voorzien in een groenstrook met een breedte van 6 meter. Die zorgt voor een afscherming tussen de woonbestemming en de

agrarisch in gebruik zijnde percelen. Via een voorwaardelijke verplichting is de instandhouding van die groenstrook ook geborgd.

Tegenover het plangebied zijn twee percelen gelegen die in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" (inclusief de herijking) een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch- boomkwekerij" hebben. Omdat in de regels van zowel het oorspronkelijke plan als de herijking een nadere regeling voor die functieaanduiding binnen de bestemming "Agrarisch met waarden – kleinschalig landschap" ontbreekt is die functieaanduiding zinledig. Ook voor deze gronden geldt derhalve dat een regulier agrarisch gebruik is toegestaan, hetgeen overigens ook de feitelijke situatie is. Daarbij is verder relevant dat het zuidelijke perceel thans als grasland in gebruik is. Grasland pleegt niet te worden bespoten met gewasbeschermingsmiddelen.

Voor het aansluitende deel van het achterliggende perceel achter de woonbestemming in het plan wordt over een diepte van 50 meter voorzien in een voorwaardelijke verplichting die ervoor zorgt dat het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen wordt uitgesloten.

Vanwege de meestal heersende windrichting (ZW) wordt daarmee de bescherming van de woningen in het plan in voldoende mate geborgd. Alle andere percelen met een agrarische bestemming liggen immers aflandig t.o.v. de woonbestemming in het plangebied.

4.9.3. Endotoxinen

Het aspect endotoxinen is tot op heden nog onvoldoende wetenschappelijk onderzocht waardoor nog geen wettelijke normen zijn gesteld. Wetenschappelijke onderzoek is momenteel echter in een dusdanig ver stadium dat de relatie tussen endotoxinen en de gezondheid van omwonenden bij ruimtelijke ontwikkelingen in de veehouderij niet meer genegeerd kunnen worden. In het kader van het 'voorzorgsbeginsel' hanteren Brabantse gemeenten (en omgevingsdiensten) vooruitlopend op wettelijke normen de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0 van het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid' van de provincie Noord-Brabant. Dit document biedt een kader dat gehanteerd kan worden om te beoordelen of bij vergunningen van intensieve veehouderijen rekening gehouden dient te worden met de blootstelling aan endotoxineconcentraties die boven de grenswaarde uitstijgen. De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM10) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.
Door de Gezondheidsraad is een norm gesteld aan de maximale endotoxine concentraties in de buitenlucht van 30 EU/m³. De advieswaarde van de Gezondheidsraad voor endotoxine is een instrument ter bescherming van de gezondheid van omwonenden van veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een 7-stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, om te bepalen of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Uit toetsing op afstanden blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). Ook aan stap 2 tot en met 4 wordt voldaan. De planlocatie is wel gelegen binnen de straal van 2 kilometer van geitenhouderijen (Beek 16A, Boxtelseweg 10 en Oetelaarsestraat 29) (stap 5a). De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 kilometer van een pluimveebedrijf (stap 5b). Stap 5c is in deze ook niet van belang aangezien binnen 250 meter geen bebouwde kom ligt. Bovendien is voor de locatie

Elde 3 (een overige veehouderij binnen 250 meter) een plan in ontwikkeling om te komen tot beëindiging van de agrarische activiteiten.

De conclusie hieruit is dat advisering door de GGD op grond van de ligging van de locatie binnen een afstand van 2 kilometer van een geitenhouderij noodzakelijk is.

5. Omgevingsaspecten

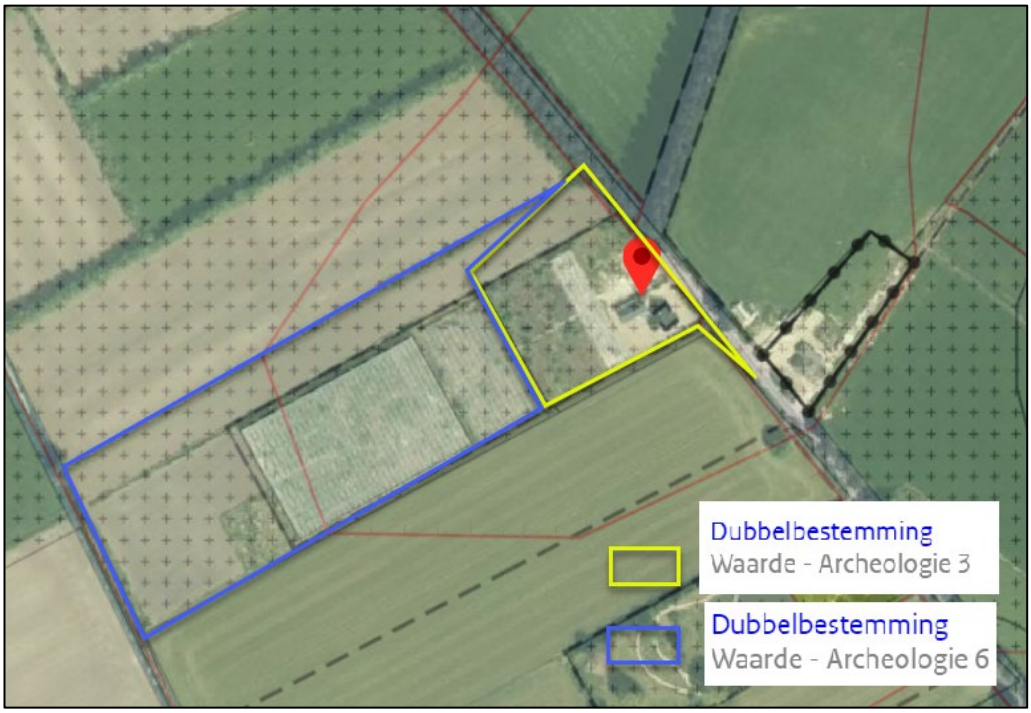
5.1. *Archeologie en cultuurhistorie*

5.1.1. Archeologie

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld conform het Verdrag van Malta. Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voor het deel van het plangebied, waar de nieuwe woningen geprojecteerd zijn, is in het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied” de dubbelbestemming “Archeologie-3”. Voor het resterende deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming “Archeologie-6”.

In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van de verbeelding bij dat plan met de aanduiding van de dubbelbestemmingen voor archeologie.



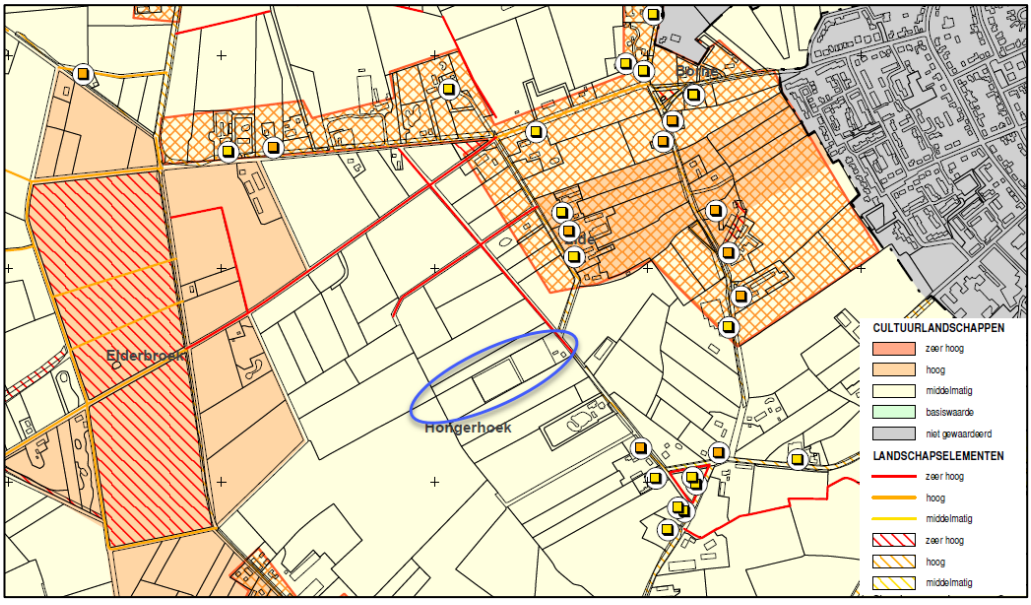
Figuur 22 afdruk van de verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied

Op de locatie is door Transect een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd. Dat onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd. Op basis van het onderzoek geldt er voor het plangebied een lage verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen in het gehele plangebied. Ter plaatse van de akker en nabij boring 1 is tevens een lage verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd vastgesteld. In de rest van het plangebied blijft voor deze periodes een hoge verwachting gelden. Daarnaast geldt in het gehele plangebied een hoge verwachting op resten uit de Tweede Wereldoorlog. Uit het onderzoek is niet duidelijk geworden waar de geschutsopstelling precies gestaan, waardoor resten hiervan mogelijk nog in het plangebied aanwezig kunnen zijn.
Daarom wordt geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Het rapport is ter beoordeling naar het bevoegd gezag gezonden.

5.1.2. Cultuurhistorie

In 2015 heeft de voormalige gemeente Schijndel het erfgoedbeleid laten herijken. Daaruit is voortgekomen het rapport “Tussen Aa-dal en Rooise Heide” van 26 oktober 2015. Belangrijkste doel was het inzichtelijk krijgen van de precieze redenen waarom specifieke gebieden, elementen of objecten hoog, gemiddeld of laag gewaardeerd werden. Aanleiding voor deze herijking was het actualiseren van het bestemmingsplan Landelijk gebied via het bestemmingsplan Landelijk gebied Herijking.
Een belangrijk resultaat van het onderzoek met het oog op de toepassing is een waardering van cultuurlandschappen, waaruit blijkt dat de belangrijkste waarden (hoog en zeer hoog) geconcentreerd zijn in de bosgebieden ten noorden van de kern, de heide- en broekontginningen Oude Molenheide, Vlagheide en Rooische Heide alsmede een verspreid aantal gebieden in het kampenlandschap ten westen en zuiden van de bebouwde kom. Hoog en zeer hoog gewaardeerde elementen, met name wegen maar ook groen en kleinere elementen als poelen, vinden we verspreid over de gehele gemeenten. Langs de oude wegen van het kampenlandschap en in mindere mate in de jonge ontginningen vinden we de waardevolle historische bouwkunst, waarvan alles vanaf een middelmatige waarde op de waarderingskaart is aangegeven. In genoemd bestemmingsplan is de planologische borging opgenomen. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming “Waarde- Cultuurhistorische waardevolle elementen”. Via de regels van het plan is die bescherming geborgd.

Op de hierna opgenomen figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische inventarisatie en Waardering van historisch cultuurlandschap, landschapselementen en historische bouwkunst opgenomen. Het plangebied is daarop met een blauwe ellips weergegeven. Daaruit blijkt dat het ter plaatse aanwezige cultuurlandschap als middelmatig wordt gewaardeerd. Het onverharde zandpad met een deel van de verharde Keur ter plaatse van het plangebied heeft een zeer hoge waardering.
Onderdeel van de landschappelijke inpassing is het voortzetten van de boombegeleiding langs de Keur/Elde. Omdat de beide inritten zijn geconcentreerd in het midden van beide bouwpercelen wordt ook het karakter van de onverharde Elde niet aangetast.



Figuur 23 Uitsnede kaart cultuurhistorische inventarisatie en waardering van historisch cultuurlandschap, landschapselementen en historische bouwkunst

Door het slopen van de glasopstanden wordt verder de openheid in het gebied opnieuw teruggebracht en verdwijnt een verstorend en niet in de omgeving passend object. De bouw

van de twee nieuwe woningen verdicht de bebouwing rond de aansluiting Elde-Keur enigszins maar dat is passend te achten. De cultuurhistorische waarden in het plangebied worden met het plan daarom niet aangetast maar eerder verbeterd.

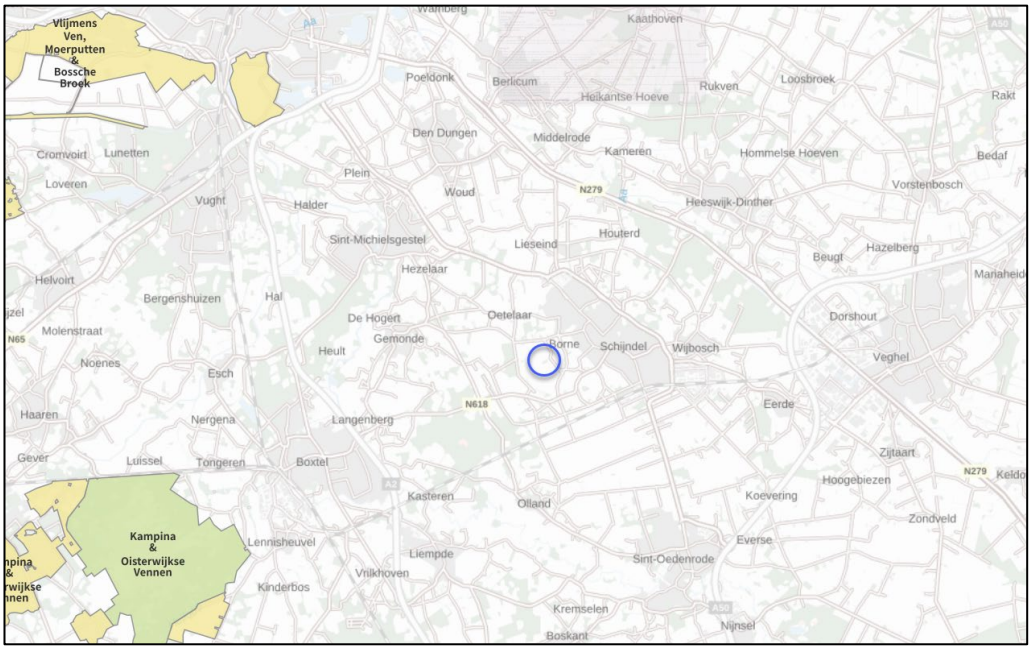
5.2. *Ecologie*

5.2.1. Inleiding

De nieuwe Wet Natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden. Deze wet vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.
De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Beiden zijn geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied.

5.2.2. Gebiedsbescherming

Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebieds-specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.



Figuur 24 Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden vanaf het plangebied

Zoals op de bovenstaande figuur te zien is, zijn er geen Natura 2000 gebieden gelegen in de omgeving van het plangebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ruim 9 km.

5.2.3. Soortenbescherming

Ook de soortbescherming is opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en

plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Volgens de Wet Natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting mag niet worden verstoord en vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord.

Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of anderszins worden vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Conform de Wet Natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan flora en fauna heeft als doel om, op basis van een eerste indruk, in te schatten of er op de betreffende locatie planten en/of diersoorten aanwezig zijn dan wel te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk nadeel kunnen ondervinden van de voorgenomen ingreep.
De conclusie uit het onderzoek is dat er géén beschermde flora waargenomen en deze ook niet valt te verwachten.
Er zijn wel aanwijzingen aangetroffen die duiden op een terreingebruik door beschermde soorten, in het bijzonder in de verlaten kassen. Daarom wordt aanbevolen nader onderzoek te doen welke soorten het terrein benutten teneinde inzichtelijk te maken welke passende mitigerende en eventueel compenserende maatregelen genomen kunnen worden. Een en ander valt binnen de wettelijke zorgvuldigheidsplicht uit de Wet natuurbescherming.

Naar aanleiding daarvan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Deze totale rapportage is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.
Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat zowel de steenuil als de kerkuil aanwezig zijn in de directe omgeving van het onderzochte gebied, waarbij het perceel met de kassen logischerwijs deel uitmaakt van één of meerdere aangrenzende territoria. Er is ook waargenomen dat een foeragerende kerkuil zich op korte afstand van de kassen bevond, wat impliceert dat het kassencomplex binnen zijn of haar territorium valt. Hoewel de kassen ongeschikt zijn als broedlocatie, bieden ze wel een specifiek jachtvoordeel.

Daarnaast is geconstateerd dat zowel de gewone dwergvleermuis als de rosse vleermuis foerageren in de nabijheid van het kassencomplex. Er zijn geen sporen gevonden van kleine marters.

In conclusie kan worden gesteld dat het kassencomplex deel uitmaakt van het functionele leefgebied van verschillende diersoorten. De beschutting die de kassen en de weelderige begroeiing bieden, heeft invloed op de overlevingskansen van de individuele dieren. Echter, deze omstandigheden zijn niet doorslaggevend voor het voorkomen van de betreffende soorten in de omliggende habitat.

Het wordt aanbevolen om rekening te houden met de ontstane situatie die voordelen biedt aan de aanwezige fauna, zoals rust- en foerageermogelijkheden onder verzwaarde omstandigheden, met name in de herfst en winter. Om deze reden is het logisch om zowel

mitigerende als compenserende maatregelen te nemen in de beoogde nieuwe situatie. Deze maatregelen moeten gericht zijn op het behoud van rust- en foerageermogelijkheden, en kunnen worden bereikt door het aanleggen van houtwallen of vegetatiezones vergelijkbaar met de aangrenzende zone aan de noordzijde van het perceel. Dit behoudt de connectiviteit in het landschap en creëert tevens een vervangende foerageerstrook.

Wat betreft het voorkomen van uilen wordt aanbevolen om nestkasten voor steenuilen te plaatsen op twee locaties. Het verspreidingskaartje van de steenuil suggereert namelijk sterk dat er ook steenuilen aanwezig waren op ten minste een van de twee meest nabijgelegen erven, vóór sloop en nieuwbouw. Om de compensatie te bieden voor het wegvallen van foerageermogelijkheden in de kassen tijdens winderige of regenachtige dagen, en het verschil in prooivangst en energiekosten om prooi te bemachtigen, kunnen één of meerdere vleermuispalen worden geplaatst.
Als eindconclusie kan worden gesteld dat de soortenbescherming geen belemmering vormt voor het initiatief maar dat er wel compenserende maatregelen kunnen worden getroffen.

5.2.4. Stikstofdepositie

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. In 118 van de Nederlandse Natura 2000-gebieden bevinden zich stikstofgevoelige habitattypen. In deze gebieden wordt veelal de Kritische Depositie Waarde (KDW) overschreden.
Op grond van artikel 2.7, eerste lid, Wnb is vastgelegd dat het verboden is een plan vast te stellen of een project uit te voeren dat, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Samengevat betekent dat wanneer een plan of project gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengt, significante gevolgen zijn uitgesloten. Indien op basis van objectieve gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie, kan in ieder geval worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van het betrokken Natura 2000-gebied.
Door de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is de systematiek van de PAS vernietigd en is ook de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr niet langer geldend. Uit artikel 2.8 van de Wnb, in samenhang gelezen met artikel 2.7 van de Wnb, volgt dat een passende beoordeling moet worden gemaakt als een plan significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Dat is het geval als een plan voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen die ten opzichte van de referentiesituatie significante gevolgen kunnen hebben. Onder referentiesituatie wordt de feitelijke, planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan verstaan. Als een plan ten opzichte van de referentiesituatie leidt tot een toename van de stikstofdepositie op reeds overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied, dan dienen de gevolgen van die toename voor de vaststelling van het plan te worden onderzocht. Als daaruit volgt dat significante gevolgen niet op voorhand op grond van objectieve gegevens kunnen worden uitgesloten (voortoets), dient een passende beoordeling te worden gemaakt. Het plan kan in dat geval worden vastgesteld als en nadat de raad uit de aldus gemaakte passende beoordeling de zekerheid heeft verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Indien op basis van objectieve gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie door het plan, dan kan in ieder geval worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van het betrokken Natura 2000-gebied
Per 1 juli 2021 is het Besluit stikstofreductie en natuurherstel in werking getreden. Op grond

van artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming gold sinds die tijd een partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht voor activiteiten van de bouwsector. Op grond van die bepaling gold een partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht voor het bouwen of slopen van een bouwwerk en om het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk. Daardoor behoefde voor de bouwfase niet meer met een AERIUS-berekening te worden aangetoond wat de effecten zijn op de omliggende Natura-2000 gebieden. Door een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159) mag die vrijstelling evenwel niet meer worden gebruikt.

Daarom zijn zowel voor de bouwfase als voor de gebruiksfase AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Voor wat betreft de gebruiksfase geldt dat sprake van een aanzienlijk afname in stikstofemissies omdat de emissies als gevolg van het landbouwverkeer vanwege het gevestigde tuinbouwbedrijf zullen vervallen. Omdat dit gebruik echter moeilijk valt te reconstrueren is dit gebruik niet als referentie gebruikt.
Voor de woningen geldt dat deze gasloos worden uitgevoerd en daardoor dus geen stikstofemissie veroorzaakt. Die kan zich nog wel voordoen voor de verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Op basis van de gegevens met betrekking tot de maximale verkeersaantrekkende werking in paragraaf 5.3 zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Uit die berekeningen die als bijlage 7 zijn bijgevoegd bij deze toelichting blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. zijn. Dit levert derhalve geen belemmering op voor het initiatief.

Voor wat betreft de sloop- en bouwfase geldt eveneens dat geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j worden berekend.

5.3. *Verkeersgeneratie en parkeren*

Verkeergeneratie
Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van woningen wordt meestal gebruik gemaakt van de cijfers van CROW opgenomen in de uitgave “Toekomstbestendig parkeren”. Voor een vrijstaande woning wordt, bij het gegeven omgevingstype “weinig stedelijk”, voor het buitengebied uitgegaan van een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 voertuigbewegingen per woning en per etmaal. In totaal is dan sprake van een toename van ongeveer 18 voertuigbewegingen per etmaal veroorzaakt door het plan. De bestaande wegenstructuur is ruim voldoende om dat extra aanbod te kunnen verwerken.
In de straat waaraan de woning wordt gebouwd zijn reeds woningen aanwezig, zodat de toe te voegen woning als passend in de omgeving kan worden aangemerkt. Gelet op het straatbeeld, leidt twee vrijstaande woningen niet tot een verkeersdruk die als niet passend in de omgeving zou moeten worden bestempeld.

Parkeren
Voor de toepassing van de parkeerkencijfers zijn is de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 relevant. Voor een vrijstaande woning in het gebied, aangeduid als “buitengebied”, geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats.

Veghel en Schijndel				
	Centrum / schil	Rest bebouwde kom en Buitengebied	Eenheid per	Aandeel bezoekers
Koop/huur, vrijstaand	2,1	2,4	woning	0,3
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,0	2,3	woning	
Koop/huur, tussen/hoek	1,9	2,1	woning	
Koop/huur, etage duur	1,9	2,2	woning	
Koop/huur, etage midden	1,8	2,0	woning	
Koop/huur, etage goedkoop	1,6	1,8	woning	
Serviceflat/aanleunwoning	1,2	1,3	woning	
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,4	0,4	kamer	0,2

Figuur 25 afdruk uit Nota parkeernormen Meierijstad 2018

Gelet op de oppervlakte van de percelen, is er voldoende ruimte om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien die met het plan wordt gegenereerd.

5.4. *Kabels, leidingen en straalpaden*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels, leidingen en/of straalpaden die invloed hebben op het plangebied. De kabels ten behoeve van de nutsvoorzieningen liggen in de wegen Keur en Elde. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

6. Juridische planopzet

6.1. *Inleiding*

In dit hoofdstuk worden de hiervoor beschreven beleidsuitgangspunten vertaald in de regels van het bestemmingsplan. De regels in samenhang met de verbeelding hebben te gelden als het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2. *Algemene opzet*

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. *De toelichting:* Hierin wordt de planbeschrijving opgenomen, alsmede een verantwoording daarvan gelet op het beleid. Ook wordt getoetst aan de aspecten van ruimtelijke ordening en milieu ter verantwoording van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Bij de toelichting gaan de rapporten van de uitgevoerde onderzoeken als bijlagen.

2. *De regels:* In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de planologische ontwikkeling vastgelegd. De regels zijn afgeleid van de diverse bepalingen in de meest recente bestemmingsplannen.

3. *De verbeelding:* Op de verbeelding staat de geldende bestemming, alsmede de geldende dubbelbestemmingen en eventuele specifieke aanduidingen weergegeven. Deze corresponderen met de regels, waarin wordt aangegeven wat mogelijk is binnen de op de verbeelding geduide (dubbel)bestemmingen en eventuele specifieke aanduidingen.

6.3. *Opbouw regels*

De definities, respectievelijk de wijze van meten, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied”, inclusief de herijking, zijn ten behoeve van de eenduidigheid integraal overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is rekening gehouden met de regels uit de parapluplannen “Parkeren” en “Harmonisatie diverse regelingen – Laaghangend fruit”.

6.4. *Algemene regels*

De algemene regels en overgangs- en slotregels worden uit de (gemeentelijke) standaard overgenomen.

6.5. *Bestemmingsregels*

De regels van dit bestemmingsplan zijn gelijk aan de regels uit de bestemmingsplannen “Landelijk gebied” inclusief de herijking het “Paraplubestemmingsplan parkeren” en “Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit”. Alleen de van toepassing zijnde regels zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. *Economische uitvoerbaarheid*

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet, die feitelijk een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is, is bepaald dat een gemeente onder meer bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer woningen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Meierijstad zal in het kader van deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst sluiten waarin de door de gemeente te maken kosten worden verhaald op de initiatiefnemer en waarin tevens het verhaal van planschade zal worden opgenomen.

7.2. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium al een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Daaruit zijn geen bezwaren voortgekomen.

8. Overleg en inspraak

8.1. *Vooroverleg*

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties uit dit vooroverleg zijn in een apart document verwerkt.

8.2. *Vaststellingsprocedure*

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. De eventueel ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld en gemotiveerd in een separaat op te stellen zienswijzennota.

8.3. *Beroep*

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.