

Motivering wijziging omgevingsplan ‘Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong., Sint-Oedenrode’

Motivering wijziging omgevingsplan ‘Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong., Sint-Oedenrode’

Gemeente Meierijstad

Plangebied:	Jekschotseweg 39, 5491 RB Sint-Oedenrode Jekschotseweg 41, 5491 RB Sint-Oedenrode Weievenseweg 30, 5491 RG Sint-Oedenrode Lieshoutseweg ong., 5491 RR, Sint-Oedenrode
Status:	Definitief
Datum:	21 januari 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1. Aanleiding en doel 5
1.2. Ligging plangebied 6
1.3. Omgevingsplan 6

2. Planbeschrijving 11
2.1. Huidige situatie 11
2.2. Het initiatief 14
2.3. Vertaling in het omgevingsplan 18

3. Beleidskader 20
3.1. Nationaal beleid 20
3.2. Provinciaal beleid 21
3.3. Gemeentelijk beleid 30

4. Omgevingsaspecten 34
4.1. Milieueffectrapportage 34
4.2. Bodem 34
4.3. Milieuzonering 36
4.4. Geluid 39
4.5. Luchtkwaliteit 41
4.6. Geur 42
4.7. Gezondheid 46
4.8. Externe veiligheid 51
4.9. Trillingen 53
4.10. Kabels en leidingen 53
4.11. Water 54
4.12. Archeologie en cultuurhistorie 55
4.13. Natuur 57
4.14. Verkeer en parkeren 60

5. Financieel-economische uitvoerbaarheid 62
5.1. Economische uitvoerbaarheid 62
5.2. Kostenverhaal 62

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 63
6.1. Participatietraject 63
6.2. Procedure 63

Bijlagen:

1. Inrichtingsplan Weievenseweg 30, Sint-Oedenrode, vanBuiten, december 2024
2. Inrichtingsplan Lieshoutseweg ong., Sint-Oedenrode, vanBuiten, december 2024
3. Kwaliteitsberekening Jekschotseweg 39, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong., januari 2026
4. Eindsituatie onderzoek en druppelzone onderzoek Jekschotseweg 39 te Sint-Oedenrode, Bodeminzicht, 20 maart 2025
5. Vooronderzoek en eindsituatie onderzoek Weievenseweg 30 te Sint-Oedenrode, Bodeminzicht, 27 februari 2025
6. Vooronderzoek Lieshoutseweg ong. te Sint-Oedenrode, Bodeminzicht, 1 februari 2025
7. Onderzoek optredende geluidbelasting wegverkeerslawaai Lieshoutseweg ong. te Sint-oedenrode, K+ Adviesgroep, 17 maart 2025
8. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (booronderzoek), verkennende fase Lieshoutseweg te Sint-Oedenrode, KSP Archeologie, 14 maart 2025
9. Selectieadvies archeologische monumentenzorg Gemeente Meierijstad, Lieshoutseweg (ong.) te Nijnsel, gemeente Meierijstad, 22 september 2025
10. AERIUS-berekening en toelichting sloopfase Jekschotseweg 39, vanBuiten, 22 april 2025
11. Quickscan soortenbescherming Jekschotseweg 39 te Sint-Oedenrode, Agrifirm Exlan, 18 februari 2025
12. AERIUS-berekening en toelichting sloopfase, aanlegfase en gebruiksfase Weievenseweg 30, vanBuiten, 22 april, 25 april en 1 mei 2025
13. Quickscan soortenbescherming Weievenseweg 30 te Sint-Oedenrode, Agrifirm Exlan, 11 februari 2025
14. AERIUS-berekening en toelichting aanlegfase Lieshoutseweg ong., vanBuiten, 29 april 2025
15. Quickscan soortenbescherming Lieshoutseweg ong. te Sint-Oedenrode, Agrifirm Exlan, 7 februari 2025

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemers van voorliggende wijziging van het omgevingsplan zijn eigenaar van een drietal agrarische bedrijfslocaties.
Op de locatie Jekschotseweg 41 was voorheen een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit twee takken; een melkveetak en een akkerbouwtak. De melkveetak is enkele jaren geleden beëindigd. De akkerbouwtak is nog aanwezig. Naast de akkerbouwtak is een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf op de locatie aanwezig. Dit bedrijf is klein begonnen als neventak naast het agrarisch bedrijf. In de loop der jaren is dit bedrijf echter gegroeid, zeker na het beëindigen van de melkveetak. Hierdoor kan niet meer gesproken worden van een ondergeschikte tak.
Enkele jaren geleden is de locatie Jekschotseweg 39 aangekocht. Voor het akkerbouwbedrijf was dit een ideale locatie, niet vanwege de agrarische bedrijfslocatie zelf, maar vooral vanwege de bijbehorende landbouwgronden. Hierdoor was het mogelijk om de akkerbouwtak uit te breiden. Het bedrijf beschikt momenteel over circa 40 hectare grond voor akkerbouw.
Op de locatie Weievenseweg 30 was voorheen een varkenshouderij gevestigd, die enkele jaren geleden is beëindigd. De bedrijfsbebouwing op de locatie is in slechte staat. De bebouwing wordt gedeeltelijk gebruikt voor de akkerbouwtak en deels voor de opslag en stalling ten behoeve van het landbouwmechanisatiebedrijf.

Initiatiefnemers willen hun beide bedrijfstakken, de akkerbouwtak en het landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf, graag voortzetten en optimaliseren. Daarbij is het niet gewenst om de verschillende takken op de twee locaties te combineren. Dit is bedrijfsmatig niet efficiënt. De voorkeur is dan ook om het akkerbouwbedrijf op één locatie te concentreren en het landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf op de andere locatie. De voorkeur gaat hierbij uit naar vestiging van het akkerbouwbedrijf op de locatie Jekschotseweg 41 en vestiging van het landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf op de locatie Weievenseweg 30.

Op de locatie Jekschotseweg 39 is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Op de locatie is ‘slechts’ een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met ca. 350 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Bewoning van de woning is echter onmogelijk gebleken. Omdat er geen agrarisch bedrijf meer is, is huisvesting van een persoon die binding heeft met het bedrijf niet mogelijk. Vanwege de extreem slechte geursituatie ter plaatse is huisvesting van arbeidsmigranten, omzetting naar plattelandswoning of omzetten naar een woonfunctie niet mogelijk. Dit heeft geresulteerd in een leegstaande, ‘onbruikbare’ woning.

Initiatiefnemers hebben de gemeente principemedewerking gevraagd voor het planologisch beëindigen van de veehouderijen aan Jekschotseweg 39, Jekschotseweg 41 en Weievenseweg 30 te Sint-Oedenrode, het herbestemmen van de locatie Weievenseweg 30 ten behoeve van het landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf en het verplaatsen van de aan de Jekschotseweg 39 aanwezige woning naar de Lieshoutseweg ong., in combinatie met het opheffen van het agrarisch bouwvlak aan de Jekschotseweg 39..

Op 29 oktober 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Het initiatief wordt mogelijk gemaakt door een wijziging van het omgevingsplan op basis van artikel 16.30 lid 1 van de Omgevingswet.

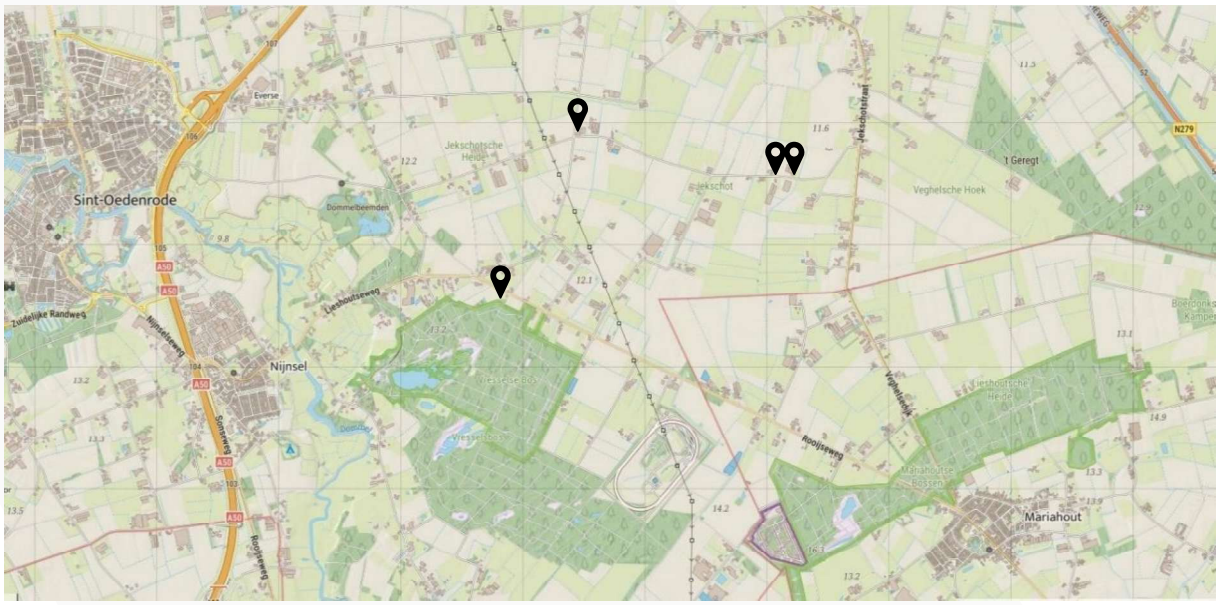
Middels voorliggende onderbouwing worden de effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving in beeld gebracht en wordt aangetoond dat bij het initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zoals opgenomen in art. 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft een viertal locaties in Sint-Oedenrode.

De locaties Jekschotseweg 39 en 41 liggen in het zuiden van de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de kern Zijtaart. De percelen waarop dit omgevingsplan betrekking heeft zijn kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie K, nummers 131, 515 en 516.
De locatie Weievenseweg 30 ligt ten westen van de locaties aan de Jekschotseweg, aan de oostkant van Sint-Oedenrode. De locatie bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie K, nummers 513 en 514.
De locatie Lieshoutseweg ong. ligt nog zuidelijker in de gemeente, ten oosten van de kern Nijnsel. De locatie betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie L, nummer 1488.

Op de afbeelding hierna is de ligging van de vier locaties weergegeven.



Figuur 1.2.1: Topografische kaart met aanduiding plangebied; locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong. (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

1.3. Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 geldt voor de gemeente Meierijstad een omgevingsplan van rechtswege: Omgevingsplan gemeente Meierijstad met identificatienummer '/akn/nl/act/gm1948/2020/omgevingsplan'. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Het tijdelijk deel bestaat uit:

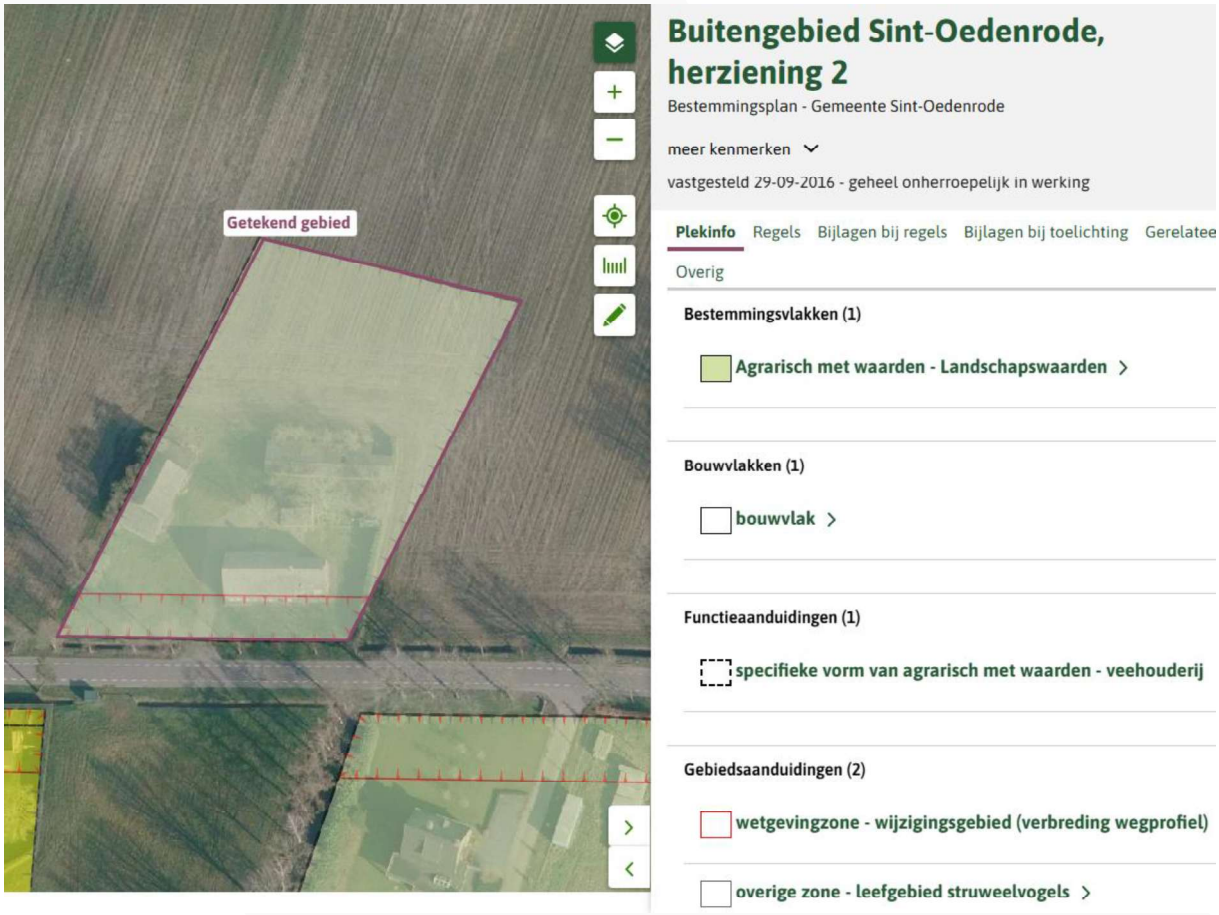
- regels van de gemeente over de fysieke leefomgeving, zoals de nog geldende bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, beheersverordeningen, exploitatieplannen en voorbereidingsbesluiten;
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan zal gedurende de overgangsfase tot eind 2031 gevuld worden met nieuwe regels alsook door het omzetten van bestaande regels uit het tijdelijk deel naar het nieuwe deel.

De locaties Jekschotseweg 39 en 41 en Weievenseweg 30 liggen allen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied - Sint-Oedenrode, herziening 2’, dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De locatie Lieshoutseweg ong. ligt zowel binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied - Sint-Oedenrode’ als ‘Buitengebied - Sint-Oedenrode, herziening 2’.
Naast deze bestemmingsplannen gelden op de locaties ook nog enkele overkoepelende bestemmingsplannen, namelijk bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 3’, bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4’, ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit’ en ‘Paraplubestemmingsplan archeologie’.

1.3.1. Jekschotseweg 39

De locatie Jekschotseweg 39 is bestemd als ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ en voorzien van een bouwvlak van circa 0,45 ha met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - veehouderij’. Op de locatie zijn verder de gebiedsaanduidingen ‘wetgevingszone wijzigingsgebied (verbreding wegprofiel)’ en ‘overige zone - leefgebied struweelvogels’ van toepassing.



Figuur 1.3.1.1: Uitsnede verbeelding tijdelijk deel omgevingsplan: bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2’ ter plaatse van de locatie Jekschotseweg 39 (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

1.3.2. Jekschotseweg 41

De locatie Jekschotseweg 41 is bestemd als ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ en voorzien van een bouwvlak van circa 1 ha met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - veehouderij’. Op de locatie zijn verder de gebiedsaanduidingen ‘wetgevingszone wijzigingsgebied (verbreding wegprofiel)’ en ‘overige zone - leefgebied struweelvogels’ van toepassing.



Figuur 1.3.2.1: Uitsnede verbeelding tijdelijk deel omgevingsplan: bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' ter plaatse van de locatie Jekschotseweg 41 (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

1.3.3. Weievenseweg 30

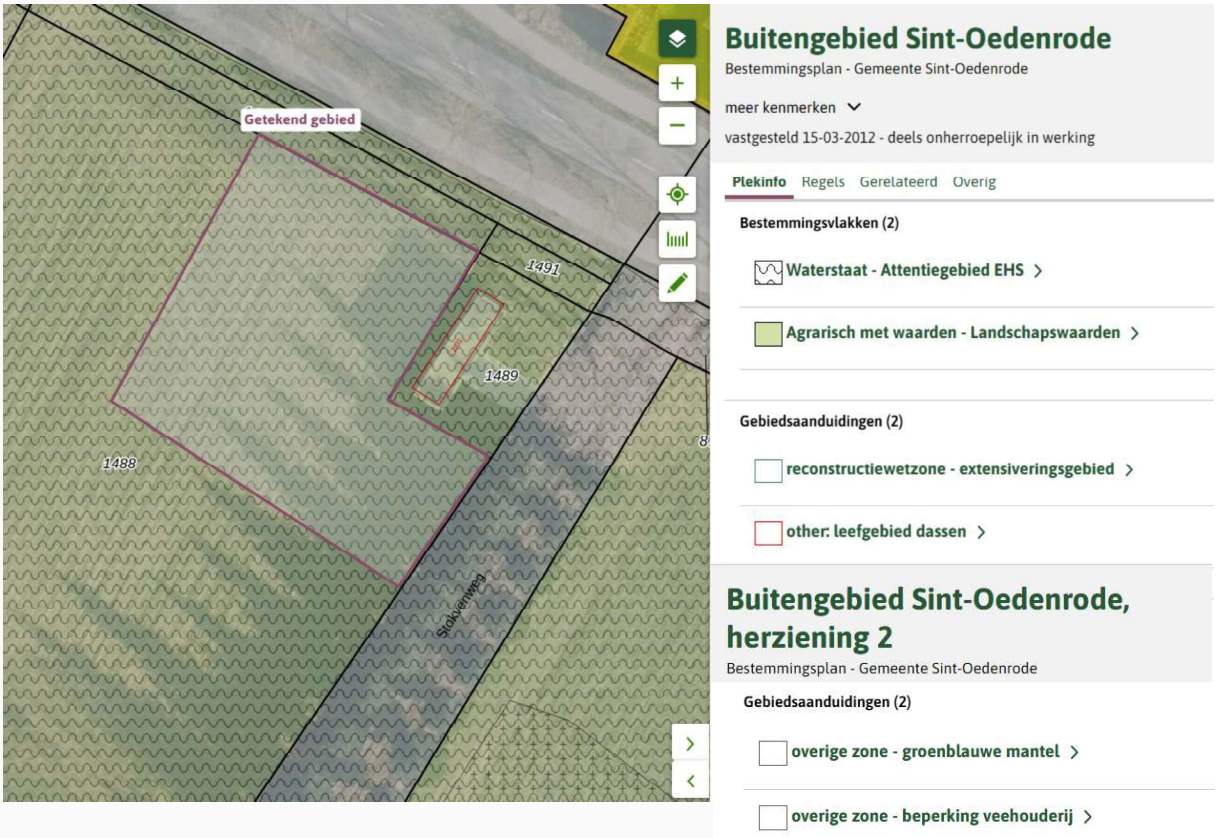
De locatie Weievenseweg 30 is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en voorzien van een bouwvlak van circa 0,96 ha met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - veehouderij'. Op de locatie zijn verder de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone wijzigingsgebied (verbreding wegprofiel)' en 'overige zone - leefgebied struweelvogels' van toepassing.



Figuur 1.3.3.1: Uitsnede verbeelding tijdelijk deel omgevingsplan: bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' ter plaatse van de locatie Weievenseweg 30 (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

1.3.4. Lieshoutseweg ong.

De locatie Lieshoutseweg ong. is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Waterstaat - Attentiegebied EHS'. Op de locatie zijn verder de gebiedsaanduidingen 'reconstructiegebied - verwevingsgebied', 'leefgebied dassen', 'overige zone - groenblauwe mantel' en 'overige zone - beperkingen veehouderij' van toepassing.



Figuur 1.3.4.1: Uitsnede verbeelding tijdelijk deel omgevingsplan: bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' ter plaatse van de locatie Lieshoutseweg ong. (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

2.1.1. Jekschotseweg 39

Op de locatie Jekschotseweg 39 is een voormalige agrarische bedrijfswoning in de vorm van een langgevelboerderij aanwezig. Daarnaast staan er nog enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van circa 350 m^2. De woning staat momenteel leeg. Op de locatie zijn 12 zoogkoeien en 9 stuks jongvee vergund.



Figuur 2.1.1.1: Luchtfoto locatie Jekschotseweg 39, Sint-Oedenrode (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.1.2. Jekschotseweg 41

Op de locatie Jekschotseweg 41 was voorheen een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit twee takken; een melkveetak en een akkerbouwtak. De melkveetak is enkele jaren geleden beëindigd. In 2022 is de vergunning voor het vee ingetrokken. De akkerbouwtak is nog aanwezig. Het bedrijf beschikt over circa 40 hectare grond voor akkerbouw. Naast de akkerbouwtak is een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf op de locatie aanwezig. Dit bedrijf is klein begonnen als neventak naast het agrarisch bedrijf. In de loop der jaren is dit bedrijf echter gegroeid, zeker na het beëindigen van de melkveetak. Hierdoor kan niet meer gesproken worden van een ondergeschikte tak.
De bebouwing op de locatie is in goede staat. Naast de agrarische bedrijfswoning zijn er twee agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie aanwezig met een totale oppervlakte van circa 2.000 m^2. De westelijke loods wordt gebruikt voor de akkerbouwtak. Het oostelijke bedrijfsgebouw betreft de voormalige melkveestal. Het voorste gedeelte van dit gebouw is in gebruik voor het landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf. Het achterste gedeelte wordt gebruikt voor de akkerbouwtak. Achter de bedrijfsgebouwen zijn sleufsilo's aanwezig ten behoeve van de akkerbouwtak.



Figuur 2.1.2.1: Luchtfoto locatie Jekschotseweg 41, Sint-Oedenrode (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.1.3. Weievenseweg 30

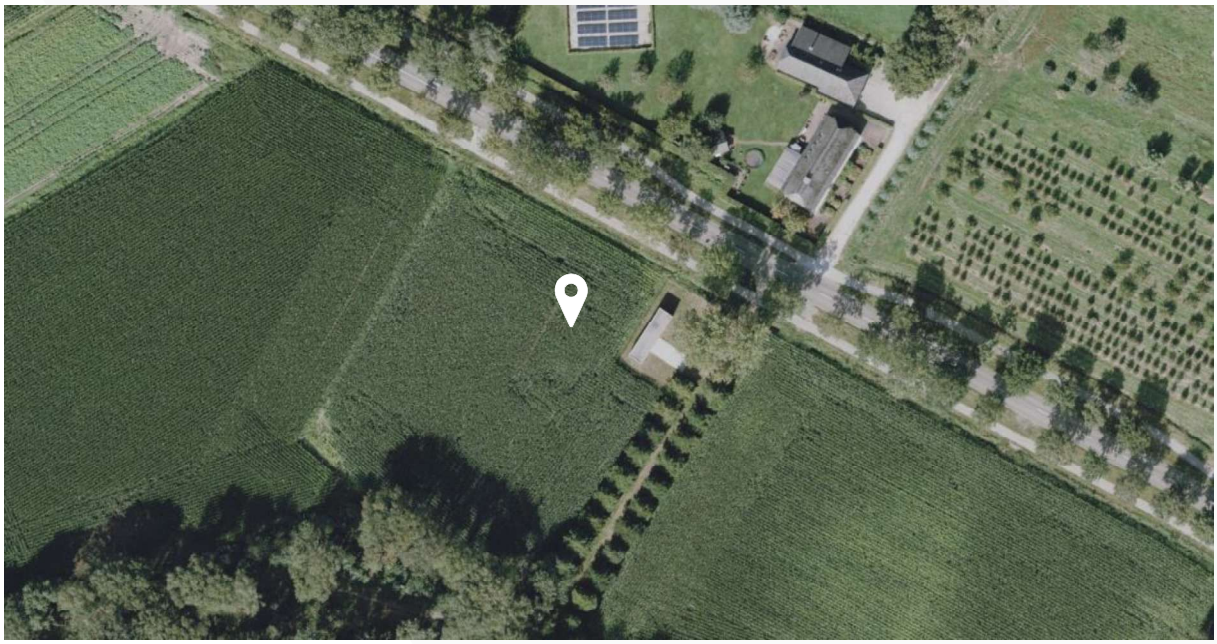
Op de locatie Weievenseweg 30 was voorheen een varkenshouderij gevestigd. De varkenshouderij is beëindigd. De vergunning voor de varkens is in 2021 ingetrokken. De bedrijfsbebouwing op de locatie is in slechte staat. Naast de agrarische bedrijfswoning met bijgebouwen zijn er diverse agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie aanwezig met een totale oppervlakte van circa 2.900 m^2. De bedrijfsbebouwing wordt gedeeltelijk gebruikt voor de akkerbouwtak. Verder vindt opslag en stalling ten behoeve van het landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf aan de Jekschotseweg 41 plaats. Een gedeelte van de gebouwen staat leeg.



Figuur 2.1.3.1: Luchtfoto locatie Weievenseweg 30, Sint-Oedenrode (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.1.4. Lieshoutseweg ong.

De locatie aan de Lieshoutseweg ong. betreft een landbouwperceel op de hoek van de Lieshoutseweg en Stokvenweg. Op het perceel is vrij recent een transportverdeelstation geplaatst, met medewerking van initiatiefnemers. Zij hebben een gedeelte van het landbouwperceel verkocht om dit mogelijk te maken. De rest van het perceel is momenteel in gebruik als landbouwgrond.



Figuur 2.1.4.1: Luchtfoto locatie Lieshoutseweg ong., Sint-Oedenrode (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.2. Het initiatief

Het initiatief betreft een locatieoverstijgend plan voor een viertal locaties. Het plan betreft het opheffen van de veehouderijfunctie op een drietal locaties (Jekschotseweg 39, Jekschotseweg 41 en Weievenseweg 30 te Sint-Oedenrode), het omzetten van de agrarische bedrijfsfunctie op de locatie Weievenseweg 30 naar een agrarisch verwante bedrijfsfunctie (landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf) en het verplaatsen van de woning aan de Jekschotseweg 39 naar de locatie Lieshoutseweg ong., in combinatie met het opheffen van het agrarisch bouwvlak aan de Jekschotseweg 39. Hierna worden de functiewijzigingen op de verschillende locaties nader toegelicht. Het totaalplan zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied van de gemeente Meierijstad.

2.2.1. Jekschotseweg 39

Op de locatie Jekschotseweg 39 is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Op de locatie bevindt zich 'slechts' een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met ca. 350 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Bewoning van de woning is echter onmogelijk gebleken. Omdat er geen agrarisch bedrijf meer is, is huisvesting van een persoon die binding heeft met het agrarisch bedrijf niet (meer) mogelijk. Op de locatie is sprake van een extreem slecht woon- en leefklimaat, zie ook paragraaf 4.6 (geur). Huisvesting van arbeidsmigranten, omzetting naar plattelandswoning of omzetten naar een woonfunctie is niet mogelijk. Dit heeft geresulteerd in een leegstaande, 'onbruikbare' woning.

De (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Jekschotseweg 39 wordt gesaneerd, inclusief de bedrijfswoning en bijbehorende verharding. Het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven en de vergunning voor het houden van zoogkoeien en jongvee wordt ingetrokken. Wat resteert is agrarische productiegrond. De woning wordt verplaatst naar de locatie Lieshoutseweg ong., zie paragraaf 2.2.4. Op die locatie past de woning ruimtelijk gezien beter en daar is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2.2.2. Jekschotseweg 41

Op de locatie Jekschotseweg 41 zijn weinig veranderingen. Aangezien de melkveehouderij reeds is beëindigd wordt de mogelijkheid om vee op de locatie te houden opgeheven. De locatie blijft in gebruik voor het akkerbouwbedrijf. Alle akkerbouwactiviteiten worden op deze locatie geconcentreerd.

2.2.3. Weievenseweg 30

Het initiatief betreft de omzetting van de veehouderijfunctie op de locatie Weievenseweg 30 naar een agrarisch verwante bedrijfsfunctie. Alle aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 2.900 m^2) wordt gesloopt. Op de locatie vindt nieuwbouw plaats voor het landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf van initiatiefnemers. De nieuwbouw bestaat uit een aantal verschillende bedrijfsruimtes. Door hier drie losse bouwmassa's van te maken, in plaats van één grootschalig bedrijfsgebouw, oogt het geheel relatief kleinschalig en daarmee passend in de omgeving. Dit sluit ook aan bij het bestaande beeld; ook in de huidige situatie is sprake van verschillende bouwmassa's.
Voor het bedrijf zijn de volgende ruimtes noodzakelijk:

- Werkplaats (circa 1.000 m^2): deze is nodig voor het uitvoeren van reparaties en onderhoud aan uiteenlopende en vaak grote machines, zoals tractoren, landbouwmachines, loaders en hijskranen. Om veilig en efficiënt aan deze machines te kunnen werken is behoorlijk wat ruimte nodig, zeker als er meerdere machines tegelijk binnen staan en verschillende werkzaamheden gelijktijdig uitgevoerd worden. In de werkplaats zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals hefbruggen, gereedschappen en onderdelenopslag. Daarnaast moet er ruimte zijn voor een kantine, toiletten etc..
- Opslagloods (circa 1.000 m^2): een opslagloods is essentieel voor het veilig en droog opslaan van machines die wachten op reparatie, verkocht zijn, of klaarstaan voor aflevering. Landbouwwerktuigen en kranen zijn vaak groot en moeten makkelijk te manoeuvreren zijn, wat vraagt om een ruime, kolomvrije opslag. Een loods biedt bescherming tegen weersinvloeden, wat de levensduur van de machines verlengt.

- Spuitplaats (circa 500 m^2): een aparte spuitplaats is wettelijk verplicht en noodzakelijk voor het reinigen en spuiten (conserveren of lakken) van machines. De ruimte moet voldoen aan verschillende eisen, zoals vloeistofdichte vloeren en voorzieningen voor afvalwaterbehandeling. Gezien de omvang van de machines en het feit dat er regelmatig meerdere machines tegelijk gereinigd of gespoten moeten worden is deze omvang noodzakelijk.

Per saldo is er sprake van een afname in bebouwing op de locatie (ca. 400 m^2 minder). Maar de grote winst zit hem in de kwaliteit van de gebouwen. Er wordt aandacht besteed aan de architectonische uitstraling van de nieuwe gebouwen. Deze vormen het visitekaartje van het bedrijf. De bebouwing wordt gerealiseerd met duurzame materialen. Nieuwbouw biedt ook een kans om maatregelen op het gebied van energie te nemen, zoals de aanschaf van zonnepanelen.

De inritten van het bedrijf blijven gehandhaafd. De noordelijke inrit aan de Weievenseweg wordt gebruikt voor het grote materieel. Via die inrit worden de machines aan- en afgevoerd. Op de verharding achter de bedrijfsbebouwing kunnen ze tijdelijk worden gestald. Buitenopslag is hier niet toegestaan. De zuidelijke inrit aan de Jekschotseweg is bedoeld voor auto's. Hier bevinden zich ook parkeerplaatsen voor auto's. De locatie is goed ontsloten. Via de Weievenseweg is de A50 binnen 5 minuten bereikbaar. Zowel de Weievenseweg als Jekschotseweg zijn brede wegen, speciaal aangepast voor landbouwverkeer. De nieuwe functie past dan ook prima qua ontsluiting en bereikbaarheid.

De locatie is reeds op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast. Aan de randen van de locatie bevinden zich hoge hagen. Die blijven gehandhaafd. De hagen verzachten het zicht op de bedrijfsbebouwing. Aan de noordkant van de locatie is ruimte voor een extra landschappelijk element in de vorm van een gemengd struweel met boomvormers. Langs de inritten worden enkele nieuwe bomen aangeplant om zodoende de grens tussen privé-tuin en bedrijfslocatie duidelijk te markeren. De hemelwaterberging vindt plaats op eigen terrein, naast het parkeerterrein aan de Jekschotsestraat.

Het inrichtingsplan met landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage 1 bij deze motivering.



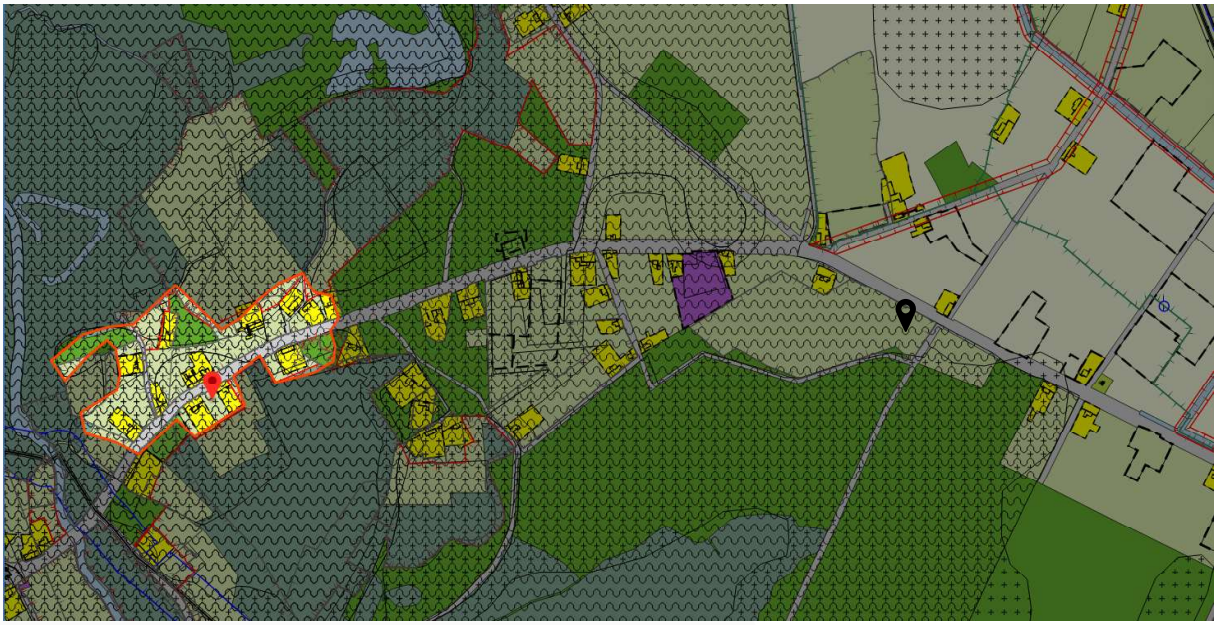
Figuur 2.2.3.1: Inrichtingsplan Weievenseweg 30, Sint-Oedenrode (bron: vanBuiten).

2.2.4. Lieshoutseweg ong.

Op de locatie Lieshoutseweg ong, wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Het betreft de 'verplaatste' (voormalige) agrarische bedrijfswoning, afkomstig van de locatie Jekschotseweg 39 (zie paragraaf 2.2.1), die wordt omgezet in een burgerwoning.
Een nieuwe woning in het buitengebied moet altijd gerealiseerd worden op een 'passende' locatie, ook in het geval dat het gaat om verplaatsing van een woning. Zie hiervoor ook de toelichting in paragraaf 3.2.2.
De locatie aan de Lieshoutseweg ligt in een gebied dat getypeerd kan worden als een landelijk gebied met een verweving van functies. De locatie bevindt zich nabij twee door de gemeente Meierijstad aangewezen bebouwingsconcentraties: het bebouwingslint Lieshoutseweg aan de westzijde en het bebouwingslint Lieshoutsedijk aan de noordzijde.
Met name het bebouwingslint aan de Lieshoutseweg heeft, ondanks de begrenzing in het bestemmingsplan, geen duidelijk einde aan de oostkant. Ten westen van de bebouwingsconcentratie, nagenoeg tot aan de Weievenseweg, is de dichtheid van de bebouwing aan de zuidkant van de Lieshoutseweg buiten de bebouwingsconcentratie vergelijkbaar als die binnen de bebouwingsconcentratie. Nog meer richting het westen neemt de dichtheid af. Realisatie van een woning op de locatie Lieshoutseweg ong. past binnen de ritmiek en de afnemende dichtheid van de bebouwing aan de zuidkant van de Lieshoutseweg. Ook qua functie is een woning passend op de locatie, aangezien de zuidkant van de Lieshoutseweg gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van overwegend woonpercelen.



Figuur 2.2.4.1: Bebouwingsconcentraties Lieshoutseweg en Lieshoutsedijk, nabij de locatie Lieshoutseweg ong. (bron: bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint-Oedenrode, herziening 2', ruimtelijkeplannen.nl).



Figuur 2.2.4.2: Globaal overzicht van de woonfuncties (geel) in de omgeving van de locatie Lieshoutseweg ong. (bron: inmiddels niet meer geldend bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2012, ruimtelijkeplannen.nl).

Naast de ligging in het verlengde van het bebouwingslint Lieshoutseweg ligt de locatie Lieshoutseweg ong. ook dicht bij een cluster van bebouwing bij de kruising van de Lieshoutseweg - Weievenseweg en twee zandpaden. Op oude kaarten is goed te zien dat er van oudsher al bebouwing aanwezig is nabij deze kruising. Ook dit cluster is geen door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie. Het is echter wel voorstelbaar om een nieuwe woning op een plek nabij deze kruising van wegen te realiseren.



Figuur 4.2.4.3: Kaart 1945 met ligging locatie Lieshoutseweg ong. nabij bebouwingscluster bij kruising Lieshoutseweg - Weievenseweg en twee zandpaden (bron: toptijdreis.nl).

Gezien de analyse van het gebied waarbinnen de locatie Lieshoutseweg ong. ligt, kan geconcludeerd worden dat deze plek passend is als nieuwe locatie voor een te verplaatsen woning.

Het nieuwe woonerf wordt aansluitend aan het perceel van het transportverdeelstation gerealiseerd. Hierdoor ontstaat als het ware één erf in het landschap. De nieuwe woning krijgt een maximale inhoudsmaat van 900 m^3 (= bestaande inhoud langgevelboerderij Jekschotseweg 39). Bij de nieuwe woning zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 150 m^2 toegestaan.

De woning wordt ontsloten op de Lieshoutseweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het woonerf wordt landschappelijk ingepast. Het wordt omzoomd met beuken hagen. Tussen het transportverdeelstation en de woning komt een gemengde struweelhaag, waarmee het station aan het zicht wordt onttrokken. Aan de voorzijde van de woning wordt een rij fruitbomen geplant. Op de hoek in de achtertuin komt een boomgroep. Vanuit de achtertuin heeft men een prachtig uitzicht op het achterliggende landschap. Het inrichtingsplan met landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage 2 bij deze motivering.



Figuur 2.2.3.1: Inrichtingsplan Lieshoutseweg ong., Sint-Oedenrode (bron: vanBuiten).

2.3. Vertaling in het omgevingsplan

De locatie Jekschotseweg 39 behoudt in het omgevingsplan de functie ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’, maar het bijbehorende bouwvlak vervalt.

De locatie Jekschotseweg 41 behoudt de functie ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ met het bestaande bouwvlak. De functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - veehouderij’ komt te vervallen, waardoor het houden van vee op de locatie niet meer mogelijk is.

De locatie Weievenseweg 30 krijgt de functie ‘Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf’ ten behoeve van een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf. Er is maximaal 2.500 m^2 aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan. Buitenopslag is niet toegestaan.

Het toekomstige woonperceel op de locatie Lieshoutseweg ong. krijgt in het omgevingsplan de functie ‘Wonen’. Op het woonperceel komt een aanduiding voor een maximale inhoudsmaat van de woning van 900 m^3 (= bestaande inhoud langgevelboerderij Jekschotseweg 39). De archeologische dubbelbestemming komt te vervallen. Aangrenzend aan de functie ‘Wonen’ wordt de gebiedsaanwijzing ‘verbod gewasbeschermingsmiddelen’ (zone 50 meter) opgenomen.

Voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing op de locaties Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong. wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

3. Beleidskader

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; ruimte voor overgang naar een circulaire economie.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen (bv. kringlooplandbouw).

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

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

Los van enkele gebieden waar grote en urgente ruimtelijk-fysieke opgaven uit het NOVI samenkomen, die via een meerjarige en vernieuwende aanpak van het Rijk specifieke aandacht krijgen, is het NOVI met name gericht op een doorvertaling naar een regionale aanpak van de agenda en programma's.

De plannen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong. raken geen belang op nationaal niveau, waardoor het NOVI geen belemmering oplevert.

3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten.

Op grond van artikel 2.24 j° 2.28 omgevingswet worden door het Rijk instructieregels gesteld voor de opstelling van omgevingsplannen en projectbesluiten. Deze instructieregels vormen een belangrijk kader voor de gemeentelijke regels in het omgevingsplan. Soms zijn de regels dwingend, met voorschriften waarvan niet afgeweken mag worden, maar veel vaker is er ruimte voor maatwerk. Bij onderwerpen als 'geluid', 'horeca' en 'bedrijfsmatige activiteiten' is er veel beleidsvrijheid voor gemeenten.

De dwingende instructieregels zijn met name afkomstig uit hogere regels. Zoals internationale verdragen en regels van de Europese Unie. De instructieregels zorgen ervoor dat nationale belangen beschermd worden. De instructieregels vervangen onder andere de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat per 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is komen te vervallen.

De rijksinstructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving). Afdeling 5.1. stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:

- Waarborgen van de veiligheid.
- Beschermen van de waterbelangen.
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies.
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Afdeling 5.2. bevat instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving, welke betrekking hebben op:

- Voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen.
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's.
- Lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool.
- Bebouwingscontour jacht.
- Bebouwingscontour houtkap.

Bij het stellen van regels in het omgevingsplan moet door de gemeente voldaan worden aan de instructieregels van het Rijk.

De nadere uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten) van deze motivering en in de regels van dit omgevingsplan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. De Brabantse omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren.

Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdopgaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdopgaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit worden conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. Voorbeelden hiervan zijn de Uitvoeringsagenda Milieu 2024-2027, het Brabants Programma Landelijk Gebied (BPLG) en de Regionale Energie- en Klimaatstrategie (REKS). Daarnaast heeft de provincie de benoemde omgevingswaarden inmiddels beschermd via de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De basisopgave uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

De plannen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong. passen binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant. De ontwikkelingen op de verschillende locaties hebben tot doel een versterking te geven van de omgevingskwaliteit. Hierbij is rekening gehouden met diverse omgevingsaspecten, die nader zijn toegelicht in hoofdstuk 4. Het plan voldoet aan het tussendoel voor 2030 en vormt een goede stap richting het einddoel voor 2050.

3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant (OvNB) is op 11 maart 2022 vastgesteld, maar is pas op 1 januari 2024 (gelijktijdig met de Omgevingswet) in werking getreden. De OvNB bevat regels die nodig zijn om de doelen uit de provinciale omgevingsvisie te halen.

In de OvNB zijn instructieregels opgenomen die gemeenten moeten betrekken bij de besluitvorming over omgevingsplannen en die waterschappen moeten hanteren bij de uitvoering van hun taken. Deze instructieregels zijn vastgesteld vanuit provinciaal belang en zijn gericht op het bereiken van doelstellingen voor de fysieke leefomgeving. De instructieregels niet direct gelden voor inwoners, initiatiefnemers en bedrijven. Voor deze groepen zijn er aparte algemene regels in de OvNB opgenomen die voorwaarden stellen aan bepaalde activiteiten.

In de OvNB is een aantal kaartbeelden opgenomen. De kaartlagen verwijzen naar verschillende instructieregels. Voor de locaties van dit omgevingsplan is met name het kaartbeeld 'Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant' relevant. De locatie ligt in 'Landelijk gebied'. Voor het landelijk gebied is een aantal instructieregels opgenomen in de verordening, voornamelijk onderverdeeld naar verschillende (agrarische) bedrijfssectoren.

Op de locatie Jekschotseweg 39:
- wordt de agrarische bedrijfslocatie gesaneerd en het agrarisch bouwvlak opgeheven;
- wordt de (voormalige) agrarische bedrijfswoning verplaatst naar de locatie Lieshoutseweg ong..

Op de locatie Jekschotseweg 41:
- wordt de veehouderijfunctie opgeheven;
- vinden verder geen ontwikkelingen plaats.

Op de locatie Weievenseweg 30:
- wordt de veehouderijfunctie opgeheven;
- wordt de agrarische bedrijfsfunctie omgezet naar een buitengebied gebonden bedrijfsfunctie ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf.

Op de locatie Lieshoutseweg ong.:
- wordt een nieuwe woonfunctie toegevoegd: dit betreft de verplaatste (voormalige) agrarische bedrijfswoning van de Jekschotseweg 39 (900 m^3), die wordt omgezet naar een burgerwoning.

Hierna worden de relevante artikelen uit de OnVB met de bijbehorende bepalingen weergegeven. Het plan wordt daaraan getoetst. Bij deze toets worden de ontwikkelingen op de locaties Jekschotseweg 39 en Lieshoutseweg ong. gezamenlijk beschreven. Op de verandering op de locatie Jekschotseweg 41 wordt hierna niet ingegaan. De functie van deze locatie verandert immers niet. Alleen de mogelijkheid om vee op de locatie te houden vervalt.

De tekst uit de OnVB is cursief weergegeven. Daarna volgt per bepaling de toetsing in het standaard lettertype.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

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

a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2 , mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Jekschotseweg 39/Lieshoutseweg ong.

Hergebruik van de bestaande locatie Jekschotseweg 39 voor burgerbewoning is milieutechnisch niet mogelijk gezien de extreem slechte geursituatie en daarmee het onacceptabele woon- en leefklimaat, zie ook paragraaf 4.6. Een burgerwoning op de locatie Jekschotseweg 39 past bovendien niet binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, aangezien dit gekenmerkt wordt door grootschalige (intensieve) veehouderijbedrijven.
De locatie Lieshoutseweg ong. is een passende, vervangende locatie voor de woning. De onderbouwing dat deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbinnen de locatie ligt, is opgenomen in de planbeschrijving in hoofdstuk 2 en in paragraaf 3.3.1. van deze motivering. Los van de ruimtelijke aanvaardbaarheid is dit tevens een plek waar sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zie ook de onderbouwing in hoofdstuk 4.

Weievenseweg 30

Een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf betreft een aan het buitengebied gebonden functie. Het is een functie die een sterke relatie heeft met het buitengebied. Omzetting van de agrarische bedrijfsfunctie naar deze buitengebied gebonden functie past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbinnen de locatie ligt, zie de planbeschrijving in hoofdstuk 2 en paragraaf 3.3.1 van deze motivering.

Lid 2

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

Het plan is door de gemeente Meierijstad besproken met de provincie Noord-Brabant. Hierbij is eveneens een deskundige op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken.

Artikel 5.13 Maatwerk voor verplaatsing van functies en activiteiten

Jekschotseweg 39/Lieshoutseweg ong.
Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de verplaatsing van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning van de locatie Jekschotseweg 39 naar de locatie Lieshoutseweg ong. en de omzetting van deze woning naar burgerwoning.

Lid 1
Een omgevingsplan kan vanwege algemeen belang een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken in Landelijk gebied als:
a. het een verplaatsing van een functie of activiteit betreft;
b. er geen geschikte bestaande locaties zijn voor hergebruik; en
c. het achterblijvende bouwperceel, inclusief alle daarin aanwezige functies en bebouwing, feitelijk en juridisch wordt opgeheven, behalve in een uitzonderlijk geval waarbij ten hoogste de woning gehandhaafd blijft als dat aanvaardbaar is vanuit omgevingskwaliteit.

Dit lid is niet van toepassing. Er is geen sprake van een algemeen belang.

Lid 2
Een omgevingsplan kan in andere gevallen dan bedoeld in het eerste lid een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken in Landelijk gebied als:
a. dat past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen;
b. op een andere locatie aanzienlijke omgevingskwaliteitswinst wordt bereikt doordat een vergelijkbare gebruiksactiviteit met een gelijke omvang aan bebouwing als die mogelijk wordt gemaakt, feitelijk en juridisch geheel wordt opgeheven; en
c. zowel de ontwikkeling van de bouw- en gebruiksactiviteit als het feitelijk opheffen van de gebruiksactiviteit elders, passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12 .

In dit geval gaat het om verplaatsing van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning en tevens omzetting van die woning naar burgerwoning. Hergebruik van de bestaande locatie Jekschotseweg 39 voor burgerbewoning is milieutechnisch niet mogelijk gezien de extreem slechte geursituatie en daarmee het onacceptabele woon- en leefklimaat, zie ook paragraaf 4.6. Een burgerwoning op de locatie Jekschotseweg 39 past bovendien niet binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied,. Het achterblijvende bouwperceel op de locatie Jekschotseweg 39 wordt volledig opgeheven en in gebruik genomen als landbouwgrond.
De locatie Lieshoutseweg ong. is een passende, vervangende locatie voor de woning. De onderbouwing dat deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbinnen de locatie ligt, is opgenomen in de planbeschrijving in hoofdstuk 2 en in paragraaf 3.3.1 van deze motivering. Los van de ruimtelijke aanvaardbaarheid is dit tevens een plek waar sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zie ook de onderbouwing in hoofdstuk 4.

Lid 3
Bij de toepassing van het eerste en tweede lid worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Het plan is door de gemeente Meierijstad besproken met de provincie Noord-Brabant. Hierbij is eveneens een deskundige op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken.

Lid 4
Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e, zijn niet van toepassing op dit artikel.

Dit betreft de bepaling dat een ontwikkeling moet plaatsvinden binnen bestaand ruimtebeslag en de bepaling dat splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Artikel 5.74 Agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch-verwant bedrijf

Weievenseweg 30
Dit artikel is uitsluitend van toepassing op functiewijziging op de locatie Weievenseweg 30.

Lid 1
Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan binnen een bestaand bouwperceel voorzien in de ontwikkeling van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf als:
a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
b. de omvang van het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
c. het bouwperceel buiten een gebied met waarden ligt als bedoeld in Paragraaf 5.2.6; en
d. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking is uitgesloten.

Omzetting van de agrarische bedrijfsfunctie naar een buitengebied gebonden functie (agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf) past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbinnen de locatie ligt, zie de planbeschrijving in hoofdstuk 2 en paragraaf 3.3.1 van deze motivering. De omvang van het bouwperceel bedraagt 9.5610 m^2, dus dit is ruim onder de 1,5 hectare. Het bouwperceel ligt niet in een gebied met aardkundige, cultuurhistorische en/of groenblauwe waarden. In de nieuwe situatie is geen sprake van mestbehandeling, mestvergisting of mestbewerking.

Lid 2
In afwijking van het eerste lid, onder b, kan een omgevingsplan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf of een bestaand agrarisch-verwant bedrijf, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Dit lid is niet van toepassing; er is geen sprake van een bestaand (planologisch toegestaan) agrarisch-technisch hulpbedrijf.

Lid 3
Als het agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch-verwant bedrijf is gevestigd in een gebied met waarden als bedoeld in Paragraaf 5.2.6, betekent een goede omgevingskwaliteit dat een redelijke uitbreiding alleen mogelijk is via maatwerk waarbij:
a. de effecten van de redelijke uitbreiding op de aanwezige waarden in beeld worden gebracht en nadelige effecten worden gemitigeerd;
b. de redelijke uitbreiding in verhouding staat tot de waarden in het gebied;
c. de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de waarden in het gebied; en
d. deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Dit lid is niet van toepassing; De locatie ligt niet in een gebied met aardkundige, cultuurhistorische en/of groenblauwe waarden.

Artikel 5.77 Wonen

Jekschotseweg 39/Lieshoutseweg ong.
Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de verplaatsing van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning van de locatie Jekschotseweg 39 naar de locatie Lieshoutseweg ong. en de omzetting van deze woning naar burgerwoning.

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

a. Er is sprake van de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid in lid 2, zie hierna.
b. Bepaling b. is niet van toepassing.
c. Er worden geen andere gebruiksactiviteiten bij de woning toegestaan.

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

a. Bepaling a. is niet van toepassing.
b. De bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoning wordt verplaatst en omgezet naar burgerwoning. Er vindt geen splitsing plaats in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing (agrarische bedrijfsbebouwing Jekschotseweg 39) wordt gesloopt.

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

Deze bepaling is niet van toepassing.

Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1
Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Jekschotseweg 39/Lieshoutseweg ong.
Op de locatie Jekschotseweg 39 is nu totaal geen sprake van een gezonde leefomgeving. Voortzetting van het agrarisch bedrijf is niet mogelijk gebleken, evenals burgerbewoning op de locatie. Om die reden wordt de woning verplaatst.
Op de locatie Lieshoutseweg ong. wordt een goede woonomgeving gecreëerd met aandacht voor de omgevingskwaliteit, waarbij rekening is gehouden met diverse omgevingsaspecten, die nader zijn toegelicht in hoofdstuk 4. Als bijlage 2 bij deze motivering is een inrichtingsplan opgenomen. In paragraaf 2.2.4 is het inrichtingsplan globaal beschreven.

Weievenseweg 30
Op de locatie Weievenseweg 30 wordt de agrarische bedrijfsfunctie omgezet in een buitengebied gebonden bedrijfsfunctie. De locatie wordt opnieuw ingericht, met veel aandacht voor de omgevingskwaliteit.

Ook is rekening gehouden met diverse omgevingsaspecten, die nader zijn toegelicht in hoofdstuk 4. Als bijlage 1 bij deze motivering is een inrichtingsplan opgenomen. In paragraaf 2.2.3 is het inrichtingsplan globaal beschreven.

Lid 2
Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:
a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 5.8 ;
b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9 ; en
c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10 .

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat een ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. Op de locatie Weievenseweg 30 is dit het geval; de ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel. Bij de ontwikkeling op de locaties Jekschotseweg 39 en Lieshoutseweg ong. is dit niet het geval, maar omdat er sprake is van verplaatsing van een bouwperceel is maatwerk mogelijk op basis van artikel 5.13 van de OvNB, zie de toelichting hiervoor.

Bij een ontwikkeling moeten de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik worden afgewogen. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Splitsing van een bestaand bouwperceel is niet toegestaan.
In de planvorming is met bovenstaande aspecten rekening gehouden. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en er vindt geen splitsing van een bestaand bouwperceel plaats.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag. Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van de ontwikkelingen op de verschillende locaties op bovengenoemde aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze motivering. Uit dit hoofdstuk blijkt dat de ontwikkelingen geen negatief effect hebben op de afzonderlijke lagen en dat met de toekomstige functies negatieve effecten worden voorkomen.
Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. In dit plan wordt meerwaarde gecreëerd door de functiewijzigingen te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de in de omgeving voorkomende structuren en soorten. De ontwikkelingen hebben tevens een positief effect op het woon- en leefklimaat, doordat een drietal (intensieve) veehouderijfuncties worden opgeheven. Dit heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit.

<u>Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap</u>

Lid 1
Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2
Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:
a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Lid 3
Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:
a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing ;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4
Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

De ontwikkeling binnen het plangebied heeft tot doel een versterking te geven van de omgevingskwaliteit. Voor de locaties Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong. is een inrichtingsplan opgesteld met een voorstel voor de landschappelijke inpassing, zie bijlagen 1 en 2. De landschappelijke inpassing van deze locaties wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het omgevingsplan en in een anterieure overeenkomst vastgelegd, waarmee is gegarandeerd dat de beplanting wordt gerealiseerd en ook in de toekomst blijft gehandhaafd. Gezien de impact op de omgeving en het landschap is voor het totaalplan voor de locaties Jekschotseweg 39, Lieshoutseweg ong. en Weievenseweg 30 naast de basisinspanning, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing, ook een kwaliteitsverbetering vereist. Hiertoe is een kwaliteitsberekening gemaakt, zie de toelichting in paragraaf 3.3.2.

<u>Artikel 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant</u>

Lid 1
Een omgevingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, bepaalt in aanvulling op het Besluit activiteiten leefomgeving dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 5.37 Compensatie.

Lid 2
Op de overdraai van de wieken van een windturbine over het Natuur Netwerk Brabant, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Lid 3
Het eerste lid is niet van toepassing op een aantasting van het Natuur Netwerk Brabant door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

Uitsluitend de locatie Lieshoutseweg ong. ligt in de directe nabijheid van Natuur Netwerk Brabant. In de quickscan soortenbescherming, zie paragraaf 4.13.4 en bijlage 15 bij deze motivering, zijn de mogelijke effecten van het plan op het aangrenzende bos aan de zuidkant (Natuur Netwerk Brabant) in beeld gebracht. Er is geen sprake van aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant.
Lid 2 en 3 zijn niet van toepassing.

Artikel 5.41 Attentiezone waterhuishouding

Lid 1
Een omgevingsplan ter plaatse van Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Lid 2
Het omgevingsplan stelt regels over:
a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor een ontgrondingsactiviteit;
b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen; en
d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van verharde oppervlakten.

Lid 3
Het tweede lid is niet van toepassing op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud van de gronden.

Uitsluitend de locatie Lieshoutseweg ong. ligt in de attentiezone waterhuishouding. Het plan voor de woning betreft een kleinschalig plan dat geen negatief effect heeft op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het aangrenzende Natuur Netwerk Brabant. Bij de planvorming zijn zowel Waterschap Aa en Maas en Waterschap De Dommel in het voortraject betrokken (Omgevingstafel). Beide waterschappen hebben geen bezwaar tegen de bouw van één woning op het perceel aan de Lieshoutseweg.

Artikel 5.46: Groenblauwe waarden

Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden:
a. strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;
b. bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
c. stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en
d. bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

Uitsluitend de locatie aan de Lieshoutseweg ong. ligt in het gebied dat is aangeduid met ‘Groenblauwe waarden’. Het betreft een landbouwperceel. Er is geen sprake van specifieke ecologische, landschappelijke en/of hydrologische waarden op dit perceel. Het aangrenzende NNB-gebied (bosgebied zuidzijde) heeft wel diverse waarden. Dit blijkt onder andere uit de quickscan soortenbescherming (bijlage 15 bij deze motivering), maar ook gezien het feit dat met medewerking van de gemeente recent een transportverdeelstation is geplaatst op dit landbouwperceel.

Conclusie
De ontwikkeling op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong. voldoet aan de relevante instructieregels van de OvNB en daarmee aan het beleid uit de provinciale omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

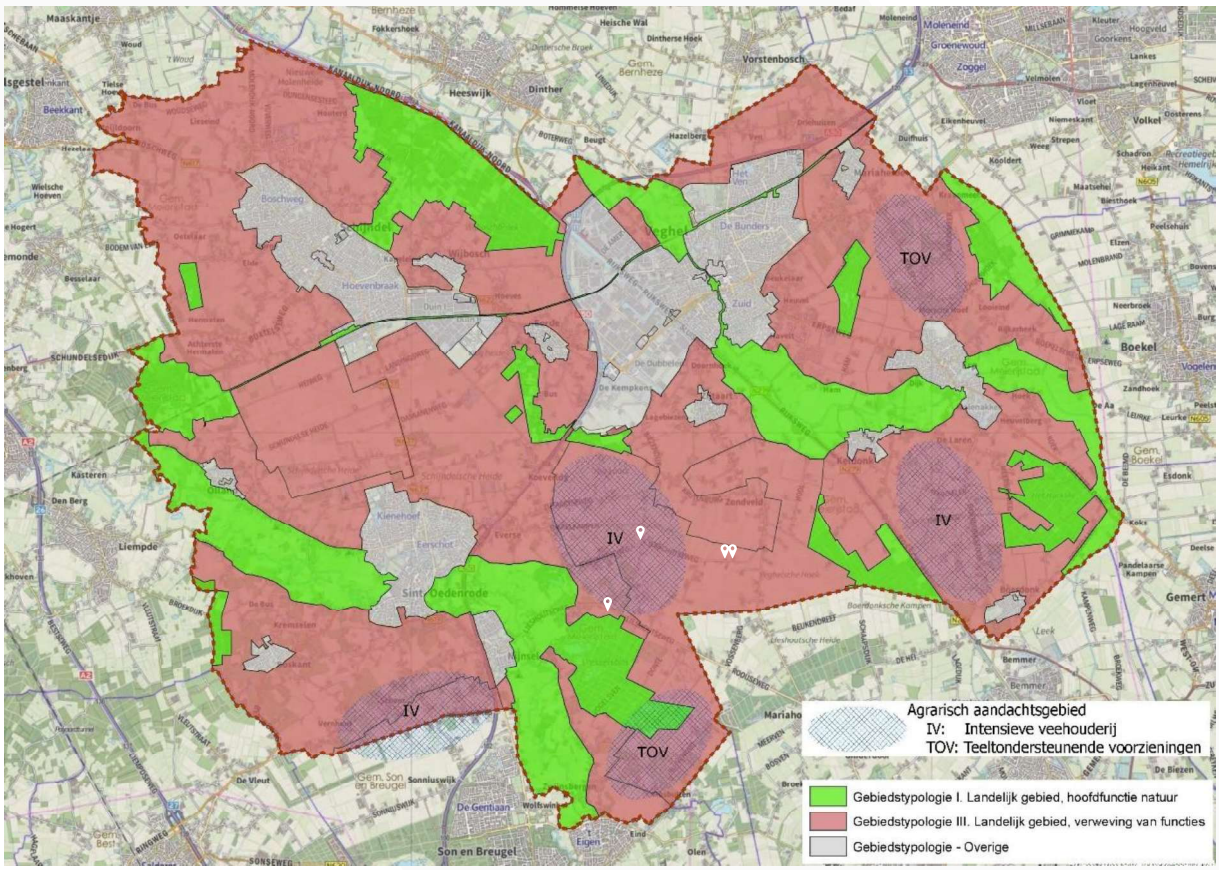
3.3.1. Kansen voor kwaliteit

Het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' biedt een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied van Meierijstad. Het doel is om deze herontwikkeling te laten bijdragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit, met oog voor de kenmerken van het landschap en betrokkenheid van omwonenden en belanghebbenden.

Het buitengebied van Meierijstad is groot en divers. Dit buitengebied kent verschillende typen gebieden. Gebieden waar het primaat ligt bij de landbouw, gebieden die belangrijk zijn voor natuur en recreatie en gebieden waar landbouw en andere functies, zoals wonen en recreatie, naast elkaar voorkomen.
Belangrijk voor het toelaten van een bepaalde functie is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de vrijkomende locatie ligt.
In Meierijstad worden op hoofdlijnen de volgende drie gebiedstypen onderscheiden:

1. agrarisch;
2. verweving van functies;
3. natuur en recreatie.

Bij deze indeling is gekeken naar de meest aanwezige functie en de begrenzing van de landschapstypen (beekdalen, jonge heideontginningen, boscomplexen, enz.) zoals opgenomen in de 'Landschapsanalyse Meierijstad'. De begrenzing van 'natuur en recreatie' komt veelal overeen met de beekdalen, boscomplexen en beboste stuifzandduinen. De begrenzing van 'agrarisch' valt voor een deel samen met de jonge heideontginningen. Voor de oude ontginningen en de jonge broekontginningen geldt overwegend 'verweving van functies'.



Figuur 3.3.1.1: Kaart gebiedstypologieën Meierijstad met aanduiding locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong. (bron: Kansen voor Kwaliteit).

De locaties Jekschotseweg 39 en 41 en Lieshoutseweg ong. liggen binnen het gebiedstype ‘verweving van functies’. Binnen dit gebiedstype speelt de landbouw een belangrijke rol. Maar in deze gebieden zijn de agrarische bedrijven niet de enige gebruikers. Door de tijd hebben agrarische bedrijven plaatsgemaakt voor nieuwe functies. In het gebied ‘verweving van functies’ zijn in principe alle functies mogelijk. Of een functie daadwerkelijk op een specifieke locatie haalbaar is, hangt af van de impact op de (directe) omgeving. De gemeente heeft een onderscheid gemaakt tussen gebiedsgebonden functies (functies die een zekere relatie met het buitengebied hebben of die vanouds aan het buitengebied gerelateerd worden; agrarisch verwante bedrijven en agrarisch-technische hulpbedrijven en recreatieve functies), gebiedspassende functies (functies die op zich horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied, zoals wonen of niet-agrarische bedrijven) en gebiedsstrijdige functies (zoals detailhandel, showrooms, kantoren met baliefunctie of bepaalde niet-agrarische bedrijven).

Op de locatie Jekschotseweg 41 verandert niet veel. De mogelijkheid om vee op de locatie te houden wordt opgeheven. De locatie blijft in gebruik voor het akkerbouwbedrijf.
Op de locatie Jekschotseweg 39 is nu nog de (voormalige) agrarische bedrijfswoning met (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Wonen wordt omschreven als een gebiedspassende functie binnen het gebiedstype ‘verweving van functies’. De gemeente sluit een woonfunctie niet uit binnen dit gebiedstype, maar er wordt wel kritischer getoetst op kwaliteit. Aangezien er sprake is van een onacceptabel woon- en leefklimaat op de locatie Jekschotseweg 39 is verplaatsing van de woning naar de locatie Lieshoutseweg ong., waar sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, passend.

De locatie Weievenseweg 30 ligt in het gebiedstype ‘agrarisch’. Dit gebiedstype wordt gekenmerkt door een concentratie van (intensieve) veehouderijen. Belangrijkste doel voor dit gebiedstype is het bieden van een blijvend duurzaam perspectief voor de (intensieve) veehouderij. De bedrijfsontwikkeling van deze (intensieve) veehouderijen staat - met inachtneming van de regelgeving - voorop. In deze gebieden is de gemeente terughoudend met de toevoeging van een geurgevoelig object, zoals een woning of een recreatieve functie, omdat die een mogelijke belemmering kunnen vormen voor het ontwikkelpotentieel van de omliggende (intensieve) veehouderijen. Daarbij is door de concentratie van (intensieve) veehouderijen het gebied ook minder geschikt voor de toevoeging van een geurgevoelig object. Dat betekent ook dat als er een (intensieve) veehouderij stopt binnen dit gebiedstype, het gebruik bij voorkeur agrarisch blijft. Zoals hiervoor al aangegeven is een agrarisch-technisch hulpbedrijf een gebiedsgebonden functie, die past in de doelstelling ofwel het ontwikkelingsperspectief van het buitengebied. Een dergelijk bedrijf past goed binnen het gebiedstype ‘agrarisch’, aangezien deze vorm van bedrijvigheid volledig gericht is op het verlenen van diensten aan omliggende agrarische bedrijven en geen belemmering vormt voor het ontwikkelpotentieel van omliggende (intensieve) veehouderijen.

De gemeente Meierijstad wil bij de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties kwantitatieve normen loslaten en maatwerk toepassen. Van kwantitatieve beoordeling gaat men over naar kwalitatieve beoordeling (van vinken naar vonken) en is het mogelijk elk initiatief afzonderlijk in overweging te nemen. Voor deze kwalitatieve beoordeling gaat de gemeente meer kijken naar de specifieke kenmerken van de locatie/omgeving en de ruimtelijke kwaliteit die met een initiatief wordt behaald. De gemeente hanteert voor de kwalitatieve beoordeling de volgende drie hoofdprincipes:
1. omgeving is leidend;
2. kwaliteitsimpuls is vereist;
3. afstemming is nodig.

In dit geval is er sprake van een totaalplan waarbij de mogelijkheid tot het exploiteren van een veehouderij aan de Jekschotseweg 39, Jekschotseweg 41 en Weievenseweg 30 wordt doorgehaald. Deze laatste twee locaties transformeren in respectievelijk een akkerbouwbedrijf en een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Het opheffen van een agrarisch bouwvlak voor een veehouderij leidt altijd tot significante milieuwinst en daarmee tot verbetering van de omgevingskwaliteit.

Ook de verplaatsing van de woning van de Jekschotseweg 39 naar de Lieshoutseweg ong. levert een kwaliteitswinst op, aangezien de woning van een omgeving met een extreem slecht woon- en leefklimaat verplaatst wordt naar een omgeving met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
De conclusie is dan ook dat het totaalplan voor de locaties past binnen het afwegingskader, zoals geformuleerd in het beleidsstuk 'Kansen voor Kwaliteit'.

3.3.2. Handreiking kwaliteitsverbetering 'Samen voor een vitaal buitengebied' (concept)

Conform artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' van de Omgevingsverordening Noord-Brabant, zie paragraaf 3.3.2, dient een omgevingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied tevens te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Sloop van bebouwing en landschappelijke inpassing zijn mogelijkheden om te komen tot kwaliteitsverbetering. Afhankelijk van de situatie kan tevens worden gewerkt met een passende financiële bijdrage, die in een landschapsfonds wordt gestort. De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan.
De gemeente Meierijstad is enkele jaren geleden gestart met de voorbereiding van een handreiking hiervoor. De handreiking is nog (steeds) in concept, maar de getallen kunnen gebruikt worden voor het berekenen van de kwaliteitsverbetering.
In de handreiking zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Het totaalplan voor de locaties Jekschotseweg 39, Lieshoutseweg ong. en Weievenseweg 30 betreft een categorie-3 ontwikkeling. Dit betekent dat naast een basisinspanning, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en een borging van uitvoering en beheer, ook een kwaliteitsverbetering is vereist. Voor de locaties Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong. is een inrichtingsplan opgesteld met een voorstel voor de landschappelijke inpassing, zie bijlagen 1 en 2. De landschappelijke inpassing van deze locaties wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het omgevingsplan en in een anterieure overeenkomst vastgelegd, waarmee is gegarandeerd dat de beplanting wordt gerealiseerd en ook in de toekomst blijft gehandhaafd. Daarnaast is een kwaliteitsberekening gemaakt, zie als bijlage 3 aan deze motivering is toegevoegd. Uit de berekening blijkt dat er een kwaliteitsbijdrage is vereist van € 44.770,-. De tegenprestatie die wordt geleverd bestaat uit sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en verharding op de locatie Jekschotseweg 39, een afname van verstening op de locatie Weievenseweg 30 en realisatie, onderhoud en beheer van de landschappelijke inpassing van de locaties Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong.. De tegenprestatie wordt gewaardeerd tegen een bedrag van € 44.770,00. De kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling bedraagt € 2.042,85.

Op 21 januari 2025 is de 'Subsidieregeling kwaliteitsfonds buitengebied Meierijstad' vastgesteld. De regeling stimuleert sloop van overtollige (agrarische) bebouwing in het buitengebied van Meierijstad om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en ongewenst gebruik van leegstaande panden tegen te gaan. Op grond van deze regeling kan subsidie verstrekt worden voor het slopen van gebouwen en glasopstanden. Het fonds waaruit de subsidies worden voldaan, kan gevuld worden door afdracht van derden in het kader van kwaliteitsverbetering. Hiermee wordt een financiële afdracht gedaan door initiatiefnemers, wanneer investering ter plaatse niet of niet geheel mogelijk is gebleken. Deze gelden dienen dan door de gemeente voor kwaliteitsverbetering te worden ingezet. Aangezien het principebesluit voor voorliggende wijziging van het omgevingsplan op 29 oktober 2024 is genomen, ruim voor de inwerkingtreding van de nieuwe subsidieregeling, en er dus sprake was van een lopend initiatief, wordt gebruik gemaakt van de handreiking kwaliteitsverbetering.

3.3.3. Toekomstvisie Meierijstad (ontwerp)

De ontwerp-toekomstvisie Meierijstad (2025) schetst hoe de gemeente zich richting 2040 wil ontwikkelen. De visie vormt het strategisch kader voor ruimtelijke, economische en maatschappelijke keuzes en wordt vastgesteld als omgevingsvisie.
Voor het buitengebied worden de volgende kernpunten in de visie benoemd:

- Vitaal landelijk gebied: Meierijstad streeft naar een vitaal buitengebied met behoud van de landschappelijke kwaliteit. Dit betekent ruimte voor agrarische bedrijvigheid, natuur, recreatie en landschapsontwikkeling.

- Kwaliteitsverbetering: Er is veel aandacht voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit gebeurt onder andere door het stimuleren van sloop van overtollige (agrarische) bebouwing, hergebruik van gebouwen, en het voorkomen van leegstand.
- Balans tussen functies: Het beleid zoekt een balans tussen landbouw, natuur, wonen en werken. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteit van het landschap en het leefklimaat in het buitengebied.
- Duurzaamheid en innovatie: Er wordt ingezet op duurzame landbouw, klimaatadaptatie en innovatieve vormen van landgebruik.
- Samenwerking en participatie: De visie is opgesteld samen met inwoners, ondernemers en organisaties. Initiatieven uit het buitengebied worden gestimuleerd, mits ze passen binnen de kwaliteitsdoelstellingen.

Meierijstad zet dus in op een toekomstbestendig, aantrekkelijk en vitaal buitengebied door kwaliteitsverbetering, functiemenging en samenwerking centraal te stellen in het beleid.
De wijziging van het omgevingsplan voor de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong. past binnen de visie voor het buitengebied, met name omdat het totaalplan leidt tot een betere balans tussen functies en een kwaliteitsverbetering.

4. Omgevingsaspecten

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch of planologisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en/of de beoogde ontwikkeling zelf.

In dit hoofdstuk wordt voor de ontwikkelingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong. nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlagen deel uit van deze motivering.

4.1. Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: mer) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming hierover. De wetgeving omtrent de mer is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob).

Bijlage V van het Ob betreft een tabel met de aanwijzing van projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Onderdeel J. betreft infrastructurele en ruimtelijke projecten. Voor wat betreft bedrijvigheid zijn alleen industrieterreinen als project in kolom 1 van deze tabel vermeld. De bedrijvigheid op de locatie Weievenseweg 30 valt niet onder deze categorie. Voor wat betreft woningbouw zijn alleen stedelijke ontwikkelingsprojecten (met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen) als project in kolom 1 van deze tabel vermeld. De verplaatsing van de woning van de Jekschotseweg 39 naar de Lieshoutseweg ong. betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Op de locatie Jekschotseweg 41 verandert weinig; alleen de mogelijkheid om hier vee te houden vervalt. Er geldt geen mer-beoordelingsplicht in het kader van het omgevingsplan.

Conclusie milieueffectrapportage
Geconcludeerd kan worden dat het aspect ‘milieueffectrapportage’ geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong..

4.2. Bodem

Het aspect bodem (-kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico’s voor de gezondheid van mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Ow). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functie. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan de daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid van het Bkl niet worden overschreden. De gemeente Meierijstad heeft geen (aanvullende) regels in het omgevingsplan opgenomen.

4.2.1. Jekschotseweg 39

Op de locatie Jekschotseweg 39 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een agrarische functie zonder bouwmogelijkheden. Vanwege de functiewijziging is op de locatie een zogenaamd 'eindsituatie onderzoek en druppelzone onderzoek' uitgevoerd door Bodeminzicht. De rapportage d.d. 20 maart 2025 is toegevoegd als bijlage 4 bij deze motivering. Hierna volgt de samenvatting, conclusie en het advies.

Het bodemonderzoek op de locatie Jekschotseweg 39 te Sint-Oedenrode is uitgevoerd vanwege de sanering van de agrarische bebouwing en de aanwezigheid van voormalige brandstof- en dieseltanks. Uit het vooronderzoek (NEN5725) blijkt dat deze tanks als verdachte locaties zijn aangemerkt, evenals de druppelzones onder asbesthoudende daken zonder goot.
Uit het eindonderzoek deellocaties (NEN5740) en het bodemonderzoek naar de druppelzones (NEN5740/5707) volgt dat tijdens het veldwerk geen bodemvreemde materialen zijn aangetroffen en dat de meeste onderzochte grond- en grondwatermonsters voldoen aan de eisen voor het beoogde gebruik volgens de Omgevingswet en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de druppelzones zijn echter op meerdere plekken verhoogde concentraties PCB's en niet-hechtgebonden asbest aangetroffen, waarvan enkele boven de interventiewaarde voor bodemkwaliteit liggen.
De toplaag bij de overkapping van stal 2 (noordzijde) en alle druppelzones van stal 3 zijn ernstig verontreinigd met asbest. Dit betekent dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging waarvoor bodemsanering noodzakelijk is.

Geadviseerd wordt om vóór sloop van de bebouwing sanerende maatregelen te treffen bij de ernstig verontreinigde zones met asbest en deels PCB.

De ODBN heeft sinds enkele maanden haar beleid met betrekking tot druppelzone onderzoek aangescherpt. Er dient voortaan altijd een SEM-analyse uitgevoerd te worden, hoe laag het aangetoonde asbestgehalte ook is. Omdat duidelijk is dat er plaatse van stal 2 en 3 de druppelzones verontreinigd zijn met asbest, worden deze gesaneerd. Volstaan kan worden met uitkeuring van putwand en putbodem (van de sanering) met analyse op SEM. Ook de druppelzone van stal 4 wordt gesaneerd. Onderzoek voorafgaand aan de sanering is in dat geval niet nodig. De uitkeuring van putwand en putbodem van de sanering worden verricht met analyse op asbest inclusief SEM.

4.2.2. Jekschotseweg 41

Op de locatie Jekschotseweg 41 vindt geen functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie blijft behouden. Wel worden de mogelijkheden beperkt. Op de locatie is het houden van vee niet langer meer mogelijk. Omdat het in dit geval gaat om een beperking in de gebruiksmogelijkheden is geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2.3. Weievenseweg 30

Op de locatie Weievenseweg 30 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een buitengebied gebonden bedrijfsfunctie in de vorm van een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf. Vanwege de functiewijziging is op de locatie een vooronderzoek en een zogenaamd 'eindsituatie onderzoek' uitgevoerd door Bodeminzicht. De rapportage d.d. 27 februari 2025 is toegevoegd als bijlage 5 bij deze motivering.

Het bodemonderzoek op de locatie Weievenseweg 30 te Sint-Oedenrode is uitgevoerd vanwege de sanering van de agrarische bebouwing, de functiewijziging en de oprichting van nieuwe bebouwing.

Uit het vooronderzoek (NEN 5725) blijkt dat er een spoelplaats en een voormalige ondergrondse huisbrandolietank aanwezig zijn. Deze locaties zijn in het kader van beëindiging van de intensieve veehouderij onderzocht als verdachte locaties.

Daarnaast is de bodem in de druppelzone van het asbesthoudende dak van stal 2 verdacht op aanwezigheid van asbest en PCB. De overige bodem binnen het terrein wordt niet als asbestverdacht beschouwd.

Tijdens het eindsituatieonderzoek (NEN 5740) zijn geen bodemvreemde bijmengingen of oliewaterreacties waargenomen. De geanalyseerde grondmonsters ter plaatse van de spoelplaats en de voormalige tanklocatie voldoen aan de kwaliteitscriteria voor het beoogde gebruik, waarbij gehalten aan minerale olie, zink en vluchtige aromaten onder de interventiewaarden liggen. Ook in het grondwater zijn geen overschrijdingen van voorkeurswaarden vastgesteld.
Het asbestonderzoek in de druppelzone (NEN 5740/5707) heeft geen visueel asbestverdacht materiaal aan het maaiveld of in de gezeefde grond aangetoond. De PCB-gehaltes in de toplaag vallen binnen de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. De aangetroffen asbestconcentratie is zeer laag en vormt geen risico op respirabele vezels.

De bodemkwaliteit op de locatie Weievenseweg 30 voldoet aan de gestelde normen uit de Omgevingswet en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is geen sprake van bodemverontreiniging met PCB of asbest boven interventiewaarden. De bodem vormt geen belemmering voor de geplande functiewijziging, sloop en nieuwbouw.

4.2.4. Lieshoutseweg ong.

Op de locatie Lieshoutseweg ong. vindt een functiewijziging plaats: de agrarische functie (landbouwgrond) wordt omgezet in een woonfunctie. Vanwege de functiewijziging is op de locatie een vooronderzoek uitgevoerd door Bodeminzicht. De rapportage d.d. 1 februari 2025 is toegevoegd als bijlage 6 bij deze motivering. Hierna volgt de samenvatting en conclusie.

Met het vooronderzoek (NEN 5725) is de milieuhygiënische voorgeschiedenis van de locatie onderzocht. Op basis hiervan wordt de locatie als onverdacht beschouwd: er zijn geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging en de bodem wordt niet als asbestverdacht aangemerkt. Ook vanuit de directe omgeving worden geen negatieve invloeden op de bodemkwaliteit verwacht. Wel is bekend dat in de regio verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater kunnen voorkomen, maar deze worden als regionaal verhoogd beschouwd.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie worden geen verontreinigingen verwacht. Op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging en woningbouw.

4.2.5. Conclusie bodem

Het advies voor de locatie Jekschotseweg 39 wordt opgevolgd. Voorafgaand aan de sloop van de bebouwing worden sanerende maatregelen getroffen bij de ernstig verontreinigde zones met asbest en deels PCB.
De bodemkwaliteit op de locaties Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong. vormt geen belemmering voor de functiewijzigingen op die locaties. Het aspect bodem vormt eveneens geen belemmering voor de functiewijziging op de locatie Jekschotseweg 41.

4.3. Milieuzonering

Het begrip 'inrichting' uit de voormalige Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; dit is vervangen door ‘milieubelastende activiteiten’. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in hoofdstuk 3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing.

In hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gemeente Meierijstad zijn regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen of andere gevoelige functies krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In oktober 2024 is een nieuwe VNG-handreiking ‘Activiteiten en Milieuzonering’ uitgebracht. Deze is primair gericht op de regulering van milieuhinderlijke activiteiten en de inpassing van bedrijventerreinen in het omgevingsplan. De handreiking is minder geschikt als ondersteuning bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van functies in het buitengebied. Daarom is in dit geval gebruik gemaakt van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009). In deze publicatie wordt een handreiking gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhindergevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhindergevoelige functies acceptabel geacht.

De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter, etc.).

De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn indicatief. Van die richtafstanden kan, mits voldoende onderbouwd, worden afgeweken. Dit is alleen toegestaan indien, ondanks de afwijking, alsnog een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voor het plangebied van dit omgevingsplan wordt uitgegaan van het omgevingstype ‘buitengebied’.

In onderstaande tabel staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-brochure weergegeven.

Milieucategorie	Rustige woonwijk/buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Tabel 4.3.1: Richtafstanden milieuzonering (bron: VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009)

4.3.1. Jekschotseweg 39

Op de locatie Jekschotseweg 39 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een agrarische functie zonder bouwmogelijkheden. De nieuwe functie vormt onderdeel van het akkerbouwbedrijf aan de Jekschotseweg 41. Het betreft geen milieuhindergevoelige functie, aangezien er geen sprake is van bedrijfsbebouwing op deze locatie. Zie de toelichting hierna bij de locatie Jekschotseweg 41.

4.3.2. Jekschotseweg 41

Op de locatie Jekschotseweg 41 vindt geen functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie blijft behouden. Wel worden de mogelijkheden beperkt. Op de locatie is het houden van vee niet langer meer mogelijk. De locatie blijft in gebruik voor het akkerbouwbedrijf. Alle akkerbouwactiviteiten worden op deze locatie geconcentreerd. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' (SBI-code 011, 012, 013) ingedeeld in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter op basis van geluid. De dichtstbijzijnde woning betreft de agrarische bedrijfswoning van het tegenoverliggende agrarische bedrijf op de locatie Jekschotseweg 38, op circa 70 meter afstand van het agrarisch bouwvlak van de Jekschotseweg 41. De dichtstbijzijnde burgerwoning bevindt zich op circa 175 meter afstand (Jekschotseweg 36a). Aan de richtafstanden wordt dus voldaan. Het akkerbouwbedrijf vormt dan ook geen belemmering voor functies in de omgeving.

4.3.3. Weievenseweg 30

Op de locatie Weievenseweg 30 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een buitengebied gebonden bedrijfsfunctie in de vorm van een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf. De nieuwe functie betreft een milieuhinderlijke activiteit. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m^2' (SBI-code 016) ingedeeld in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter tot het omgevingstype 'buitengebied'. Het aspect 'geluid' is hierbij bepalend. Binnen 50 meter van de locatie bevinden zich geen milieuhindergevoelige functies, zoals woningen. De dichtstbijzijnde woning betreft de agrarische bedrijfswoning van het naastgelegen bedrijf op de Jekschotseweg 25, op circa 65 meter afstand. De dichtstbijzijnde burgerwoning bevindt zich op circa 200 meter afstand (Jekschotseweg 29). De richtafstanden voor geur, stof en gevaar bedragen respectievelijk 30 m, 10 m en 10 m. Aan de richtafstanden wordt dus voldaan. Het landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf vormt dan ook geen belemmering voor functies in de omgeving.

4.3.4. Lieshoutseweg ong.

Op de locatie Lieshoutseweg ong. vindt een functiewijziging plaats: de agrarische functie (landbouwgrond) wordt omgezet in een woonfunctie. Dit betreft een milieuhindergevoelige functie. Beoordeeld moet dan ook worden of deze nieuwe woning geen belemmering vormt voor bedrijven in de omgeving.

Binnen 300 meter van de nieuwe woonlocatie bevinden zich de volgende bedrijfslocaties:

- Lieshoutseweg 59 (ten noordoosten, circa 140 meter afstand): Dit betreft een maatschappelijk bedrijf in de vorm van een dagbestedingscentrum met 24-uurszorg. De nieuwe woning vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze maatschappelijke functie.
- Weievenseweg 8 (ten noorden, circa 155 meter afstand): Dit betreft een veehouderijlocatie waar voorheen een melkveehouderij aanwezig was. Het melkveebedrijf is inmiddels beëindigd en de vergunning is ingetrokken. De nieuwe woning vormt geen belemmering voor deze bedrijfslocatie, ook niet indien er in de toekomst nieuwe agrarische activiteiten worden uitgevoerd. Er bevinden zich immers andere woningen op kortere afstand van deze veehouderijlocatie. Die zijn bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden op die locatie.
- Weievenseweg 3 (ten noordwesten, circa 185 meter afstand): Dit betreft een intensieve veehouderijlocatie waar zich een voormalig nertsenbedrijf bevindt. Dit is beëindigd. De vergunning is nog niet ingetrokken, maar de dieren kunnen niet meer gehouden worden vanwege het landelijke verbod. Planologisch gezien zijn er mogelijkheden om een ander soort dieren op deze locatie te gaan houden.

Er bevinden zich andere woningen op kortere afstand van de locatie Weievenseweg 3. Die zijn bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden op die locatie. De nieuwe woning vormt geen belemmering voor deze bedrijfslocatie.

De nieuwe woning vormt geen belemmering voor de bedrijven in de omgeving. De bedrijfslocaties zelf vormen geen belemmering voor de woning, aangezien er geen sprake is van actieve bedrijven in de omgeving.

Direct naast de nieuwe woonlocatie bevindt zich een transportverdeelstation (10 Kv-station). In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is het verdeelstation in te delen in de categorie 'Electriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: < 10 MVA' (SBI-code C1). Het betreft een 'bedrijf' in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar. Aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan. Het transportverdeelstation is namelijk geen geluidsbron, omdat er geen transformatoren aanwezig zijn, zie ook paragraaf 4.4.4. De afstand tussen de nieuwe woning en het transportverdeelstation bedraagt meer dan 10 meter. Aan de richtafstand voor gevaar wordt voldaan.

4.3.5. Conclusie milieuzonering

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong..

4.4. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De regels over geluid zijn terug te vinden in het Bkl alsook in de bruidsschat.

Geluid door activiteiten
Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijke deel van het gemeentelijk omgevingsplan (de bruidsschat).
Het betreft regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn de instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl), waarbij een omgevingsplan er onder andere in voorziet dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
Op het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen is artikel 3.18 Bkl van toepassing. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (artikel 3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (artikel 3.20 Bkl).

4.4.1. Jekschotseweg 39

Op de locatie Jekschotseweg 39 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een agrarische functie zonder bouwmogelijkheden. De nieuwe functie betreft geen activiteit die geluidhinder veroorzaakt en er is geen sprake van een geluidgevoelig gebouw of geluidgevoelige ruimte.

4.4.2. Jekschotseweg 41

Op de locatie Jekschotseweg 41 vindt geen functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie blijft behouden. Wel worden de mogelijkheden beperkt. Op de locatie is het houden van vee niet langer meer mogelijk. Omdat het in dit geval gaat om een beperking is een motivatie met betrekking tot geluid niet noodzakelijk.

4.4.3. Weievenseweg 30

Op de locatie Weievenseweg 30 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een buitengebied gebonden bedrijfsfunctie in de vorm van een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf. Dit betreft een milieubelastende activiteit.
In het 'Omgevingsplan gemeente Meierijstad' staan algemene voorschriften over geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw (subparagraaf 22.3.4.2). De geluidsvoorschriften zijn algemene voorschriften waar een bedrijf aan moet voldoen. Dit geldt dus ook voor het nieuwe agrarisch-technisch hulpbedrijf aan de Weievenseweg 30.

In artikel 22.60 zijn gevallen opgesomd waarbij een geluidonderzoek moet worden verricht:

a. als tussen 19.00 en 7.00 uur per dag gemiddeld meer dan vier transportbewegingen plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg en binnen een afstand van 50 m van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn, tenzij het gaat om het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden of een activiteit waarvan horeca-activiteiten de kern vormen;
b. bij het opwekken van elektriciteit met een windturbine met een rotordiameter van meer dan 2 m, bedoeld in artikel 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
c. als in de buitenlucht metalen in bulk worden overgeslagen of in de buitenlucht metalen mechanisch worden bewerkt;
d. bij het reinigen van afvalwater door waterstraal- of oppervlaktebeluchters met een capaciteit van 120.000 of meer vervuilingseenheden;
e. bij het neutraliseren van airbags of gordelspanners door deze te ontsteken;
f. bij het vervaardigen van betonmortel of betonwaren;
g. bij een binnenschietbaan als de afstand van de binnenschietbaan tot het dichtstbijzijnde geluidgevoelige gebouw kleiner is dan 50 m;
h. bij een buitenschietbaan als bedoeld in artikel 22.79; en
i. als het op basis van de aard van de activiteit aannemelijk is dat:
    1. in enige ruimte op de locatie waarop de activiteit wordt verricht, het equivalente geluidniveau (LAeq) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer bedraagt dan:
        i. 70 dB(A), als die ruimte in- of aanpandig is gelegen met geluidgevoelige gebouwen; of
        ii. 80 dB(A), in andere gevallen dan bedoeld onder i; of
    2. in de buitenlucht of op een open terrein muziek ten gehore zal worden gebracht.

De afstand van het bedrijfsperceel Weievenseweg 30 tot het dichtstbijzijnde geluidgevoelige gebouw (agrarische bedrijfswoning Jekschotseweg 25) bedraagt ca. 65 meter en aan de eis van het aantal transportbewegingen onder a. wordt voldaan. De rest is niet van toepassing. Voor het omgevingsplan is geen akoestisch onderzoek industrielawaai nodig is. De geluidsvoorschriften zijn immers al in het omgevingsplan opgenomen.

4.4.4. Lieshoutseweg ong.

Op de locatie Lieshoutseweg ong. vindt een functiewijziging plaats: de agrarische functie (landbouwgrond) wordt omgezet in een woonfunctie. Er is sprake van een nieuw geluidgevoelig gebouw.

Het naastgelegen transportverdeelstation is geen geluidsbron, omdat er geen transformatoren aanwezig zijn. Een akoestische beoordeling van het verdeelstation is niet nodig. Het verdeelstation heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai volgens het Bkl. De rapportage d.d. 17 maart 2025 is toegevoegd als bijlage 7 bij deze motivering. Hierna volgt de samenvatting en conclusie.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting veroorzaakt door de gemeenteweg maximaal 64 dB bedraagt. Dit betekent dat de standaardwaarde wordt overschreden, maar de grenswaarde niet wordt bereikt. Op basis van deze bevindingen dient de gemeente Meierijstad een afweging te maken of het geluid boven de standaardwaarde toegestaan kan worden. Daarbij kan worden meegenomen dat de woning een open plek in het buitengebied opvult, tegenover een bestaande woning.
Verschillende maatregelen om de geluidbelasting te verminderen zijn onderzocht. Het toepassen van een andere wegverharding zou een geluidreductie van maximaal 5 dB kunnen opleveren, maar deze maatregel is financieel niet doelmatig (geschatte kosten circa € 60.000,-) en technisch onwenselijk vanwege beheer en onderhoud. Ook het verder naar achteren plaatsen van de woning, bijvoorbeeld het verdubbelen van de afstand tot de weg van circa 20 naar 40 meter, zou de geluidbelasting slechts met ongeveer 3 dB verminderen, wat nauwelijks hoorbaar is en dan wordt nog steeds niet voldaan aan de standaardwaarde.
Het plaatsen van een geluidsscherm is niet nader onderzocht, omdat een volledig gesloten scherm nodig zou zijn om effectief te zijn. Dit is in de praktijk niet uitvoerbaar vanwege de bereikbaarheid van de woning en de verkeersveiligheid, aangezien een scherm langs de oprit het zicht op de weg belemmert.
Belangrijk is dat, indien de geluidbelasting boven de standaardwaarde ligt, het Besluit kwaliteit leefomgeving voorschrijft dat het belang van een geluidluwe gevel moet worden betrokken. In dit geval geldt de achtergevel van de woning als geluidluwe gevel, met een maximale geluidbelasting van 47 dB. Hier bevindt zich ook de geluidluwe buitenruimte.
De maximale gecumuleerde geluidbelasting bedraagt eveneens 64 dB, gelijk aan de geluidbelasting van de gemeenteweg. Het bevoegd gezag kan op basis van deze gecumuleerde geluidbelasting beoordelen in hoeverre het verantwoord is om de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.
Tot slot stelt het Besluit bouwwerken leefomgeving eisen aan de minimale gevelgeluidwering bij een geluidbelasting boven de standaardwaarde. Voor de nieuwe woning moet worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel nodig zijn om te voldoen aan de norm, waarbij de minimaal vereiste geluidwering gelijk is aan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB.

4.4.5. Conclusie geluid

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ‘geluid’ geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41 en Weievenseweg 30.
Voor de locatie Lieshoutseweg ong. dient de gemeente Meierijstad een hogere geluidbelasting toe te staan, boven de standaardwaarde. Deze maximale geluidbelasting wordt opgenomen in het omgevingsplan.

4.5. Luchtkwaliteit

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Volgens paragraaf 5.1.4.1 gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarde.
- De activiteit leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- De activiteit draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden
De grenswaarden gelden voor de buitenlucht en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland, de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen. In de onderstaande tabel worden de te hanteren grenswaarden weergegeven.

Daarbij worden in de laatste kolommen de waarden van deze stoffen ter plaatse van de verschillende locaties van het plangebied weergegeven. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de grenswaarden zoals opgenomen in het Bkl binnen de verschillende locaties van het plangebied niet worden overschreden. Volgens de kaarten van Atlas Leefomgeving (peiljaar 2023) is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Stof	Grenswaarde jaargemiddelde concentratie	Waarde Jekschotseweg 39	Waarde Jekschotseweg 41	Waarde Weievenseweg 30	Waarde Lieshoutseweg ong.
Stikstofdioxide (NO_2)	40 µg/m³	10,47 µg/m³	10,52 µg/m³	10,38 µg/m³	10,41 µg/m³
Fijnstof (PM_{10})	40 µg/m³	15,55 µg/m³	15,58 µg/m³	15,85 µg/m³	15,29 µg/m³
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	25 µg/m³	8,70 µg/m³	8,70 µg/m³	8,76 µg/m³	8,61µg/m³

Tabel 4.5.1: Grenswaarden luchtkwaliteit Bkl en waarden ter plaatse van de locaties in het plangebied.

Niet in betekenende mate

Tenslotte is de mate van verhoogde concentraties van bepaalde stoffen in de lucht van belang. Artikel 5.53 en 5.54 Bkl leggen vast wanneer een activiteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een activiteit is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM_{10} als NO_2. Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere ‘kantoren, gebouwen met een woonfunctie tot ten hoogste 1.500 woningen’, artikel 5.54 Bkl.

Infomil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 3.432 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als je uitgaat van 0% vrachtverkeer. Indien uitgegaan wordt van 100% vrachtverkeer wordt aangetoond dat 117 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Van een dergelijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is als gevolg van het plan geen sprake. Integendeel, de hoeveelheid verkeer ten gevolge van het plan neemt af, zie de onderbouwing in paragraaf 4.14.
Het initiatief betreft een locatieoverstijgend plan voor een viertal locaties. Het plan betreft het opheffen van de veehouderijfunctie op een drietal locaties (Jekschotseweg 39, Jekschotseweg 41 en Weievenseweg 30 te Sint-Oedenrode), het omzetten van de agrarische bedrijfsfunctie op de locatie Weievenseweg 30 naar een agrarisch verwante bedrijfsfunctie (landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf) en het verplaatsen van de woning aan de Jekschotseweg 39 naar de locatie Lieshoutseweg ong., in combinatie met het opheffen van het agrarisch bouwvlak aan de Jekschotseweg 39.

Conclusie luchtkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ‘luchtkwaliteit’ geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong..

4.6. Geur

In de Omgevingswet is bepaald dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet).
Een verdere invulling van deze plicht vloeit voort uit artikel 5.92 Bkl. In dit artikel is bepaald in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

In artikel 5.91 is bepaald wat een geurgevoelig gebouw is. Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:
a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

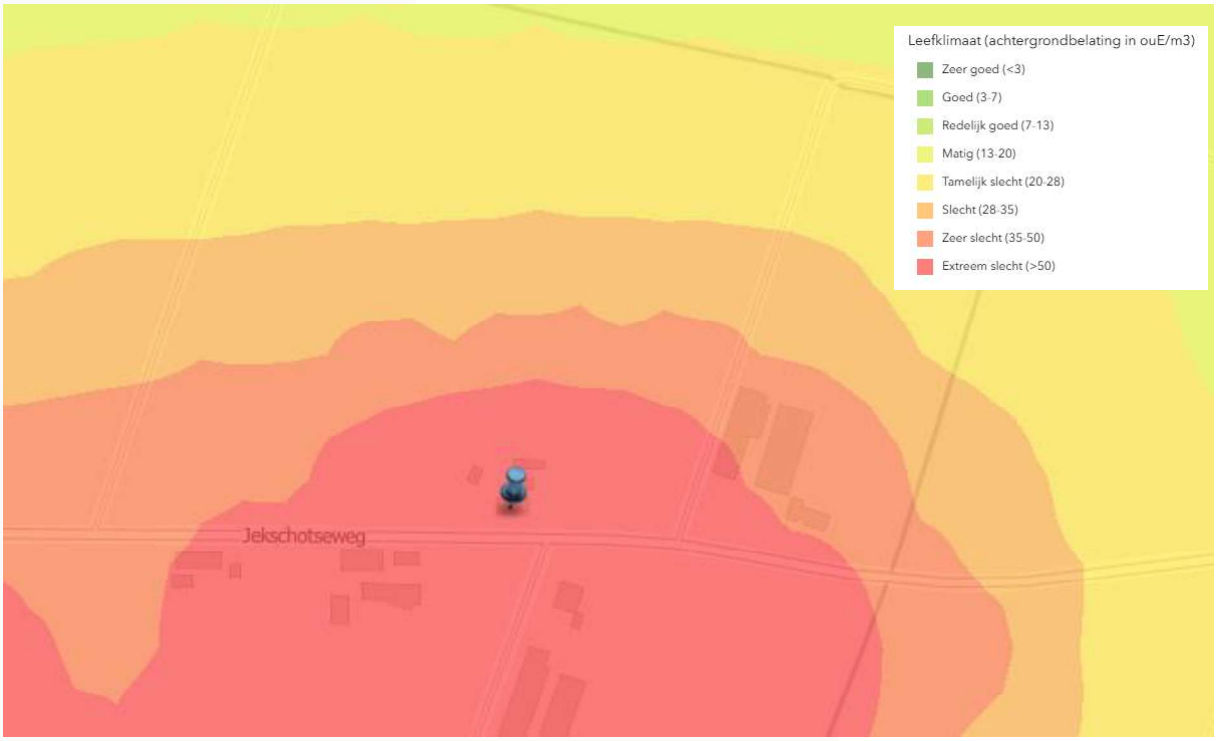
Een gedeelte van een gebouw dat niet één van bovenstaande functies toelaat geldt niet als geurgevoelig.

Het gemeentelijk omgevingsplan kan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. De gemeente Meierijstad heeft in het omgevingsplan de volgende definitie opgenomen voor geurgevoelig object:
a. gebouw:
    1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en;
    2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en
    3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of
b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;

Bij besluitvorming omtrent de functiewijzigingen van de locaties in het plangebied dient in het kader van het aspect ‘geur’ antwoord gegeven te worden op de vragen:
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

4.6.1. Jekschotseweg 39

Op de locatie Jekschotseweg 39 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een agrarische functie zonder bouwmogelijkheden. Een toetsing op het aspect ‘geur’ is in principe niet relevant. Geur vormt echter wel een aanleiding voor de functiewijziging op deze locatie. Eén van de aspecten die het woon- en leefklimaat op een locatie bepaalt is geur. Op onderstaande kaart ‘achtergrondbelasting geur’ van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is te zien dat de achtergrondbelasting geur ter plaatse van de locatie Jekschotseweg 39 hoger is dan 50 OUe/m^3. Het woon- en leefklimaat is gekwalificeerd als ‘extreem slecht’. Huisvesting van arbeidsmigranten, omzetting naar plattelandswoning of omzetten naar een woonfunctie is vanwege deze extreme geursituatie niet mogelijk. Een aanvraag voor de omzetting van de agrarische bedrijfswoning aan de Jekschotseweg 39 naar plattelandswoning is in 2019 geweigerd. Onderdeel van die aanvraag vormden destijds geurberekeningen waaruit bleek dat de voorgrondbelasting geur vanwege de veehouderij aan de Jekschotseweg 38 op de beoogde plattelandswoning 53 tot 57 OUe/m^3 bedroeg en de achtergrondbelasting 80 tot 100 OUe/m^3(!).
Dit alles heeft geresulteerd in een leegstaande, ‘onbruikbare’ woning. Het extreem slechte woon- en leefklimaat op deze locatie vormt de aanleiding voor de verplaatsing van de woning naar een locatie met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zie paragraaf 4.6.4.



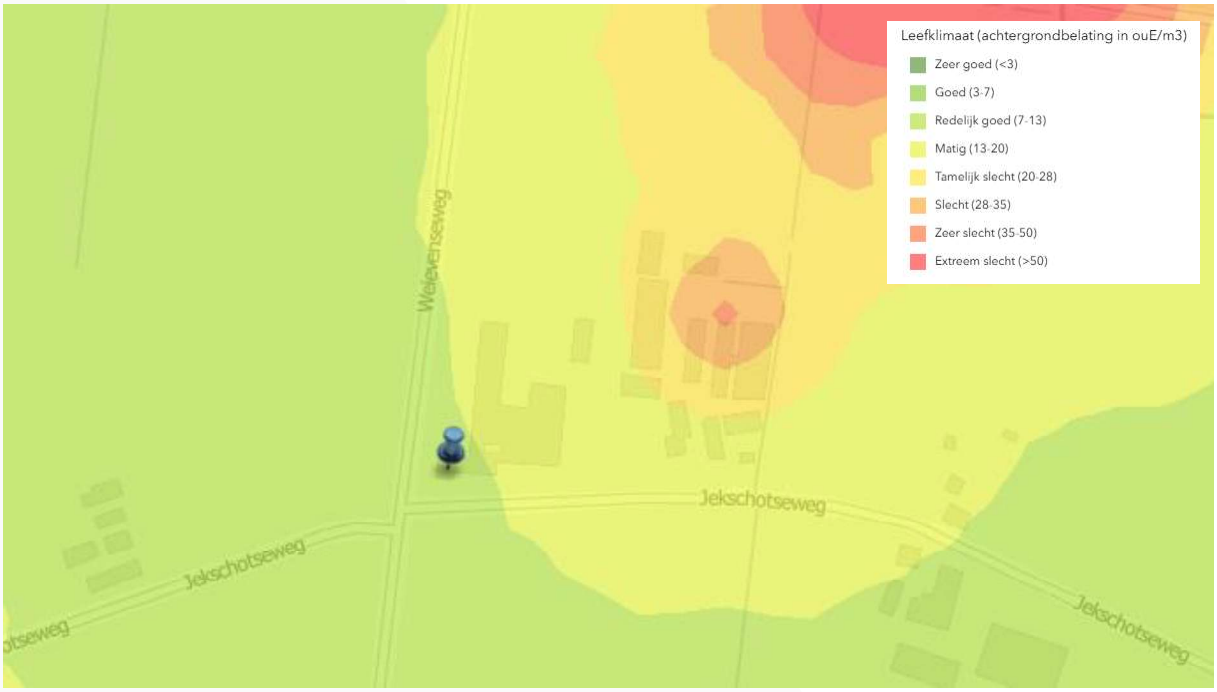
Figuur 4.6.1.1: Kaart achtergrondbelasting geur ter plaatse van de locatie Jekschotseweg 39 (Omgevingsdienst Zuidoost Brabant 2025).

4.6.2. Jekschotseweg 41

Op de locatie Jekschotseweg 41 vindt geen functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie blijft onveranderd; het akkerbouwbedrijf blijft behouden. Wel worden de mogelijkheden op de locatie beperkt. Op de locatie is het houden van vee niet langer meer mogelijk, waardoor er geen sprake meer kan zijn van een geurveroorzakend bedrijf.

4.6.3. Weievenseweg 30

Op de locatie Weievenseweg 30 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een buitengebied gebonden bedrijfsfunctie in de vorm van een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf. De gebouwen van agrarisch technische hulpbedrijven zijn bedoeld voor werkzaamheden zoals onderhoud, opslag en reparatie van machines en materialen, en niet voor langdurig verblijf van mensen zoals wonen, slapen of langdurig werken in een kantooromgeving. Er is dus geen sprake van een geurgevoelig gebouw. De functie vormt geen belemmering voor het naastgelegen varkensbedrijf. Dit geldt ook voor de bedrijfswoning, aangezien die in de nieuwe situatie als ‘voormalige agrarische bedrijfswoning’ wordt aangemerkt.
Omdat de locatie Weievenseweg 30 een bedrijfslocatie en dus een ‘werklocatie’ is en blijft is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies bekeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om dit aspect inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van de kaart ‘achtergrondbelasting geur’ van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. De achtergrondbelasting geur ter plaatse van de locatie Weievenseweg 30 is volgens deze kaart niet hoger dan 20 OUe/m^3. Het woon- en leefklimaat gekwalificeerd als ‘matig’ tot ‘redelijk goed’. Er is dus sprake van een acceptabel werkklimaat.

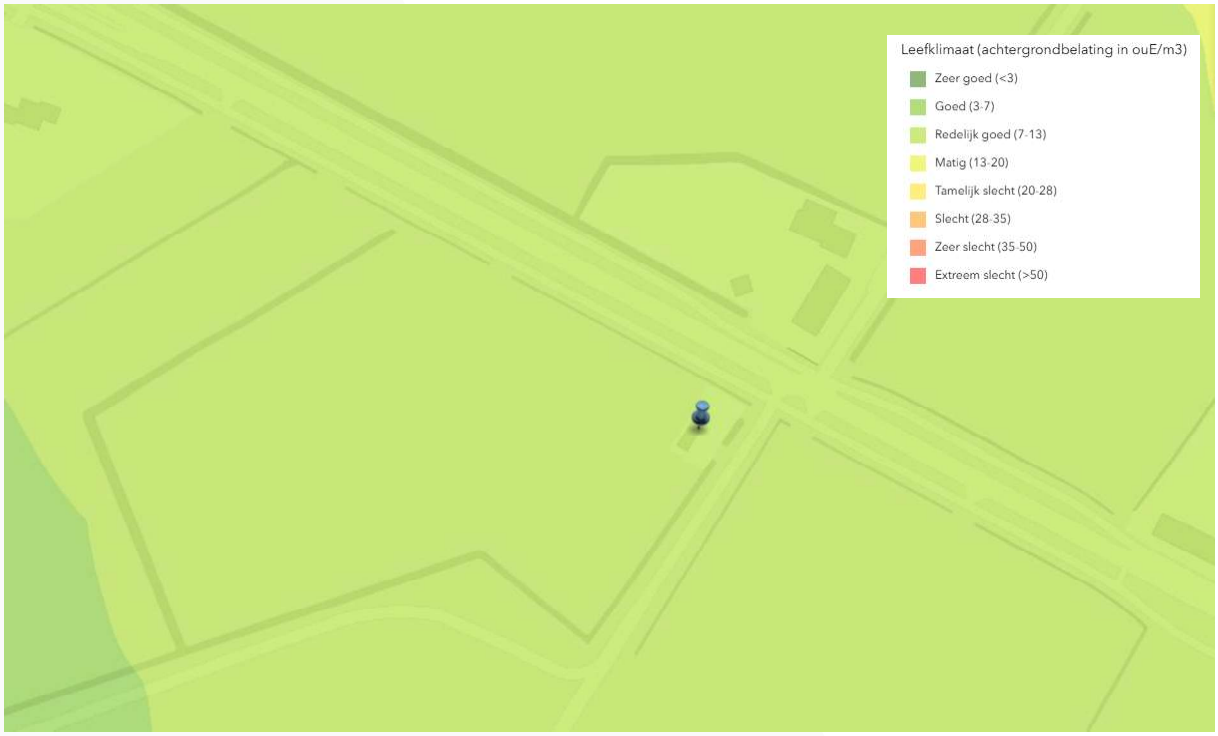


Figuur 4.6.3.1: Kaart achtergrondbelasting geur ter plaatse van de locatie Weievenseweg 30 (Omgevingsdienst Zuidoost Brabant 2025).

4.6.4. Lieshoutseweg ong.

Op de locatie Lieshoutseweg ong. vindt een functiewijziging plaats: de agrarische functie (landbouwgrond) wordt omgezet in een woonfunctie. Er is sprake van een geurgevoelig gebouw.

Binnen 200 meter van de locatie bevinden zich geen actieve veehouderijen, zie paragraaf 4.3.4. De nieuwe woning vormt geen belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande veehouderijen die verder weg liggen.
Omdat de locatie Lieshoutseweg ong. een woonfunctie krijgt is het van belang dat er inzicht is in het woon- en leefklimaat ter plaatse. Om dit aspect inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van de kaart 'achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. De achtergrondbelsting geur ter plaatse van de locatie Lieshoutseweg ong. is volgens deze kaart niet hoger dan 13 OUe/m^3. Het woon- en leefklimaat is gekwalificeerd als 'redelijk goed'. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonfunctie.



Figuur 4.6.4.1: Kaart achtergrondbelasting geur ter plaatse van de locatie Lieshoutseweg ong. (Omgevingsdienst Zuidoost Brabant 2025).

Conclusie geur
Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong.. De geursituatie op de locatie Jekschotseweg 39 vormt zelfs de belangrijkste aanleiding voor de verplaatsing van de woning op die locatie naar de locatie Lieshoutseweg ong..

4.7. Gezondheid

Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow). Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en beidt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet). Hierbij gaat het om zowel het beschermen alsook het bevorderen van de gezondheid.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

4.7.1. Toetsing initiatief

Met dit omgevingsplan komen op drie locaties de (intensieve) veehouderijfuncties te vervallen. Dit betekent dat geen diersoorten meer gehouden kunnen worden, behorend tot de categorie (intensieve) veehouderij. Er is sprake van een verbetering van de leefomgeving, met name vanwege de afname van emissies (geur, fijnstof en ammoniak).

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid door bijvoorbeeld instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit en geur. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds beoordeeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan alle omgevingswaarden en er ter plekke sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierna wordt aandacht besteed aan een aantal actuele gezondheidsthema's, zoals endotoxinen, geitenhouderijen en spuitzones. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de locatie Lieshoutseweg ong., aangezien daar nieuw een nieuw woonperceel wordt gerealiseerd. De locaties Jekschotseweg 41 en Weievenseweg 30 blijven buiten beschouwing: de woonsituatie op deze locaties verandert niet. Ook de locatie Jekschotseweg 39 blijft buiten beschouwing; zoals in de voorgaande paragraaf reeds is toegelicht is de extreem slechte geursituatie op de locatie Jekschotseweg 39 de reden om de woning naar de Lieshoutseweg te verplaatsen. Een dergelijke geursituatie kan leiden tot gezondheidsklachten. Echter, op de nieuwe locatie moet ook sprake zijn van een 'gezonde' situatie.

4.7.2. Endotoxinen

Endotoxine is een celwandfragment van Gram-negatieve bacteriën dat potentiële gezondheidseffecten kan hebben op omwonenden van veehouderijen. Het onderzoeksprogramma 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO), gestart in 2010, heeft aangetoond dat de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof invloed kan hebben op de gezondheid van omwonenden.

Op 7 juli 2016 werd het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodelering' gepubliceerd door Wageningen UR Livestock Research. Dit rapport toonde aan dat rond varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding plaatsvindt van de door de Gezondheidsraad vastgestelde advieswaarde van 30 EU/m^3. Deze conclusie was gebaseerd op metingen van stofdeeltjes en endotoxine-emissies in zes veelvoorkomende stalsystemen voor vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens.
Voor de berekening van de endotoxineblootstelling werd een speciaal doorontwikkelde versie van het landelijke Stacks verspreidingsmodel gebruikt. Dit model werd aangepast om de endotoxineblootstelling te berekenen in lijn met de door de Gezondheidsraad voorgestelde advieswaarde.
ErbrinkStacks Consult heeft op 5 september 2016 een aanvullend onderzoek uitgevoerd, getiteld 'Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen'. Dit onderzoek bouwde voort op de bevindingen van het eerdere rapport en leverde verdere inzichten in de verspreiding van endotoxinen rond stallen.

Hoewel er momenteel geen wettelijk vastgelegde norm voor endotoxine bestaat, heeft de rijksoverheid een landelijk kader ontwikkeld als leidraad. Op basis hiervan hebben de provincie Noord-Brabant en het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Sommige gemeenten, zoals Meierijstad, hanteren dit handelingsperspectief in afwachting van wettelijke toetsingskaders.

In april 2018 publiceerde het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) in Noord-Brabant de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'. Deze handreiking ondersteunt het bevoegd gezag bij besluitvorming over veehouderijen in relatie tot de gezondheid van omwonenden. De handreiking bevestigt de advieswaarde van 30 EU/m^3 als maximale blootstelling aan endotoxine.
Onderzoek wijst uit dat overschrijding van deze grenswaarde mogelijk is binnen een afstand van 200 meter van een varkensbedrijf en 500 meter van een pluimveebedrijf.

Zoals reeds in paragraaf 4.3.4 is geconcludeerd bevinden zich binnen 200 meter van de locatie Lieshoutseweg ong. geen actieve veehouderijen meer. Binnen 500 meter bevindt zich geen pluimveebedrijf.

Er is geen sprake van endotoxinecirkels die over het toekomstige woonperceel liggen. Ter plaatse van de nieuwe woning is geen sprake van een te hoge blootstelling aan endotoxine.

4.7.3. Geitenhouderijen

In de VGO-onderzoeken die tot nu toe zijn verricht is bevestigd dat er een verhoogd risico op longontsteking bestaat voor mensen die binnen een straal van 2 kilometer rond geitenbedrijven wonen. Dit verhoogde risico is het hele jaar door aanwezig en neemt toe naarmate mensen dichter bij een geitenbedrijf wonen. Het verhoogde risico op longontsteking is consistent aangetoond in verschillende studies en regio's, waaronder Noord-Brabant, Limburg, Gelderland, Utrecht en Overijssel. Tot op heden is er geen causaal verband aangetoond tussen de geitenhouderijen en de verhoogde incidentie van longontstekingen. Hoewel er 23 bacteriën zijn geïdentificeerd die mogelijk een rol spelen, is er geen definitieve oorzaak vastgesteld. Het risico op longontsteking neemt af naarmate de afstand tot geitenbedrijven toeneemt, met de grootste effecten binnen 2 kilometer. Gezondheidsautoriteiten, waaronder de GGD, adviseren om waar mogelijk afstand te houden tussen geitenbedrijven en woningen, zorginstellingen en scholen.

Gezien deze bevindingen is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de aanwezigheid van geitenbedrijven binnen een straal van 2 kilometer. Binnen 2 kilometer van de locatie Lieshoutseweg ong. bevinden zich geen geitenhouderijen. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten is er dan ook geen verhoogd risico op longontsteking gerelateerd aan geitenhouderijen voor de toekomstige bewoners van het woonperceel te verwachten.

4.7.4. Spuitzones

Doordat het plangebied in het buitengebied ligt, is het in het kader van het aspect gezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële (onaanvaardbare) risico’s ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift.
Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term ‘spuitzones’ gehanteerd.

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling aan te houden afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen c.q. functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ door het bevoegd gezag een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en een te realiseren nieuwe gevoelige functie, zoals een woning, kan worden gehanteerd. Dit betreft meer een aandachtszone, daar er tot op heden geen wetenschappelijke grondslag bestaat voor het vastleggen van de 50 meter. De directe noodzaak tot het opnemen van een vaste spuitzone ontbreekt nog in de wetenschap. Afwijken van deze afstand is mogelijk, mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet op de locatie toegesneden zijn.

Voor het telen van gewassen in de openlucht gelden de algemene rijksregels uit het Bal. De milieubelastende activiteit telen van gewassen in de openlucht staat in paragraaf 3.6.3 van het Bal. Alle activiteiten die in de openlucht plaats vinden en die het telen functioneel ondersteunen, vallen ook onder het telen van gewassen in de openlucht. Dit geldt dus ook voor het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. Artikel 3.209 van het Bal verwijst voor wat betreft het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen naar paragraaf 4.64 van het Bal.
Deze paragraaf bevat de inhoudelijke regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten. Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 4.723c Bal) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Bal regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten).

Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

Op de locatie Lieshoutseweg ong. wordt een nieuwe woonfunctie gerealiseerd. De gronden grenzend aan het woonperceel hebben een agrarische functie. De direct aan het woonperceel grenzende agrarisch grond aan de zuid- en westkant van het nieuwe woonperceel is in eigendom van initiatiefnemers. Deze grond is de afgelopen 5 jaar in gebruik geweest voor de teelt van mais. Voor maïs geldt dat deze slechts éénmaal tijdens de groeiperiode wordt gespoten, als de planten nog zeer klein zijn, met neerwaarts gerichte toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, waardoor de drift minimaal is. Het agrarisch perceel aan de westkant van het plangebied, dat niet in eigendom is van initiatiefnemers, ligt op circa 20 meter van het nieuwe woonperceel. Dit perceel is de afgelopen 5 jaar eveneens in gebruik geweest als maïsland. Dit geldt ook voor het perceel aan de oostkant, aan de overkant van de Stokvenweg. Ook dit perceel ligt op circa 20 meter afstand van het woonperceel. Het landbouwperceel aan de overkant van de Lieshoutseweg ligt op circa 35 meter afstand van het woonperceel. Dit perceel is de afgelopen 20 jaar in gebruik geweest als grasland. Grasland wordt niet of hooguit één keer per jaar gespoten.



Figuur 4.7.4.1: Gebruik omliggende landbouwpercelen in de afgelopen 5 jaren; de gronden op de afbeelding linksboven zijn in eigendom van initiatiefnemers (bron: boerenbunder.nl).

Het landbouwperceel aan de overkant van de Lieshoutseweg en de oostkant van de Jagersweg is vanaf 2016 in gebruik voor sierconiferen. Dit is een intensieve teelt. De afstand tot dit perceel bedraagt circa 47 meter, maar de sierconiferen staan op een afstand van meer dan 50 meter van het woonperceel, gezien de verplicht aan te houden bufferstroken tot de omliggende sloten.



Figuur 4.7.4.2: Gebruik landbouwperceel oostzijde Jagersweg en afstand woonperceel tot dit landbouwperceel (bron: boerenbunder.nl).

Zoals hiervoor al is aangegeven wordt in de jurisprudentie een afstand van 50 meter als richtlijn gehanteerd om hinder of gezondheidsrisico's door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen. Deze afstand is oorspronkelijk vastgesteld voor boomgaarden en sierteelt, maar wordt uit voorzorg vaak als 'worst-case scenario' toegepast bij andere teelten.

In deze situatie bedraagt de afstand tussen de beoogde woning aan de Lieshoutseweg ong. en de omliggende landbouwpercelen die niet in eigendom zijn minimaal 20 meter. Aan de richtafstand van 50 meter tot het perceel waar sierconiferen worden geteeld wordt volledig voldaan. Het spuitgebruik op de nabijgelegen percelen is beduidend minder intensief dan bij boom- of sierteelt. De geteelde gewassen (maïs en gras) worden niet of hooguit éénmalig per jaar behandeld, dus zeer extensief. Daarbij gaat het om gewasbescherming die neerwaarts en dicht bij de bodem wordt toegepast, waardoor drift in de richting van de woning vrijwel verwaarloosbaar is. Daarnaast borgt het Bal de veiligheid door strenge toepassingseisen en voorschriften voor gewasbeschermingsmiddelen vast te leggen. Hiermee is gewaarborgd dat er geen onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid of het woon- en leefklimaat optreden.

Belangrijk in dit geval is dat de beoogde verplaatsing van de woning planologisch géén nieuw gevoelig object in een spuitzone creëert. Zowel de huidige bedrijfswoning aan de Jekschotseweg 39 als de nieuwe woning aan de Lieshoutseweg ong. grenst aan landbouwgronden van initiatiefnemers. Er is derhalve geen sprake van een verandering of verzwaring van het gebruik binnen spuitzones. Sterker nog: de verplaatsing van de woning leidt tot een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat. Het extreem slechte woon- en leefklimaat op de locatie Jekschotseweg 39 vormt immers de aanleiding voor de verplaatsing van de woning naar de locatie Lieshoutseweg ong.. In totaliteit bekeken wordt het woon- en leefklimaat voor de woning stukken beter, omdat de geursituatie enorm verbetert.

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is op de landbouwgronden aangrenzend aan de functie 'Wonen' de gebiedsaanwijzing 'verbod gewasbeschermingsmiddelen' (zone 50 meter) opgenomen. In de regels van het omgevingsplan is in deze zone een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen opgenomen.

4.7.5. Conclusie gezondheid

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'gezondheid' geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong..

4.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid (ook wel omgevingsveiligheid genoemd) beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor de omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toestaan van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied zijn er regels en voorschriften wanneer sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Zo zijn in de regelgeving verschillende afstanden gebieden benoemd. Het gaat hierbij om het plaatsgebonden risico, de aandachtsgebieden en voorschriftengebieden.

- Het plaatsgebonden risico (PR-contouren c.q. veiligheidsafstanden) is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers. Het plaatsgebonden risico houdt kort gezegd in dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Bkl. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.
- Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar zich, bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brandaandachtsgebieden), overdruk (explosie-aandachtsgebieden) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolkaandachtsgebieden).
  De aard en omvang van aandachtsgebieden wordt bepaald door de effecten van een scenario en niet door de kans. De begrenzing van de aandachtsgebieden ligt daar waar mensen binnenshuis in een standaard gebouw beschermd zijn tegen de gevaren van brand, explosie en gifwolk. Binnen elk aandachtsgebied geldt van rechtswege de verplichting om in het omgevingsplan rekening te houden met het groepsrisico. Het bevoegd gezag dient hierbij af te wegen welke maatregelen worden ingezet om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Een brandaandachtsgebied (BAG) of een explosieaandachtsgebied (EAG) (of een deel hiervan) kan worden aangewezen als voorschriftengebied. Binnen dit gebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van een bouwwerk. De aanvullende bouweisen hebben tot doel om mensen in een gebouw te beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie.

4.8.1. Jekschotseweg 39

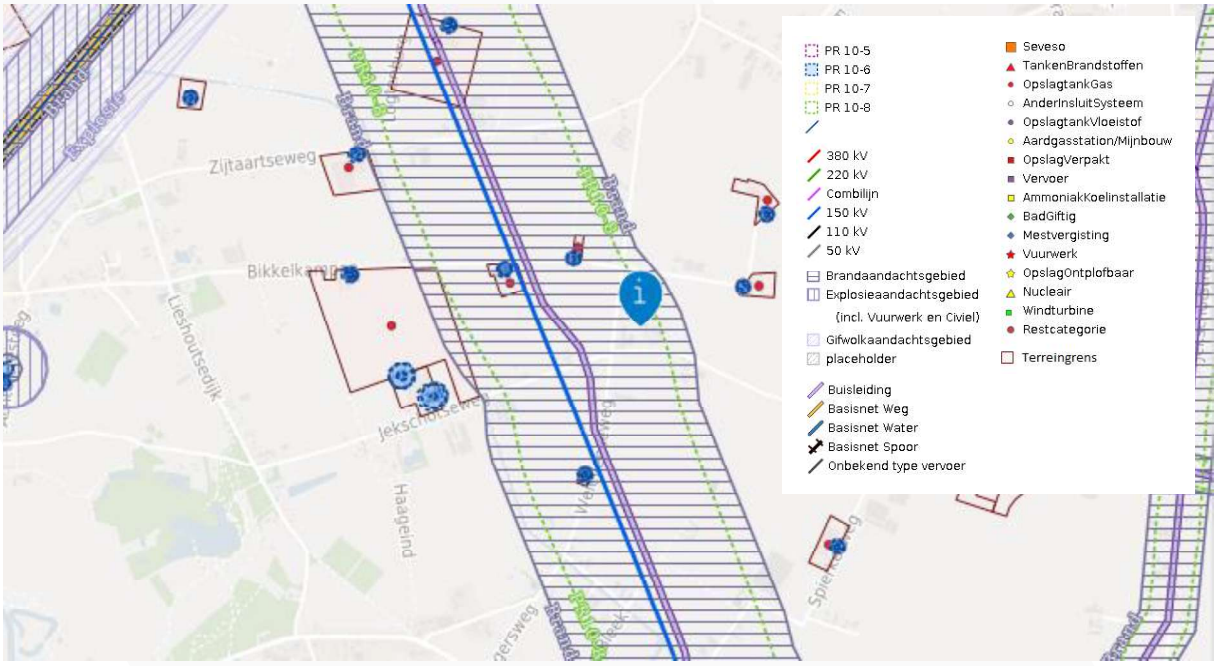
Op de locatie Jekschotseweg 39 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een agrarische functie zonder bouwmogelijkheden. In het kader van externe veiligheid hoeft geen nadere beoordeling plaats te vinden.

4.8.2. Jekschotseweg 41

Op de locatie Jekschotseweg 41 vindt geen functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie blijft behouden. Wel worden de mogelijkheden beperkt. Op de locatie is het houden van vee niet langer meer mogelijk. Omdat het in dit geval gaat om een beperking is een nadere beoordeling met betrekking tot externe veiligheid niet noodzakelijk.

4.8.3. Weievenseweg 30

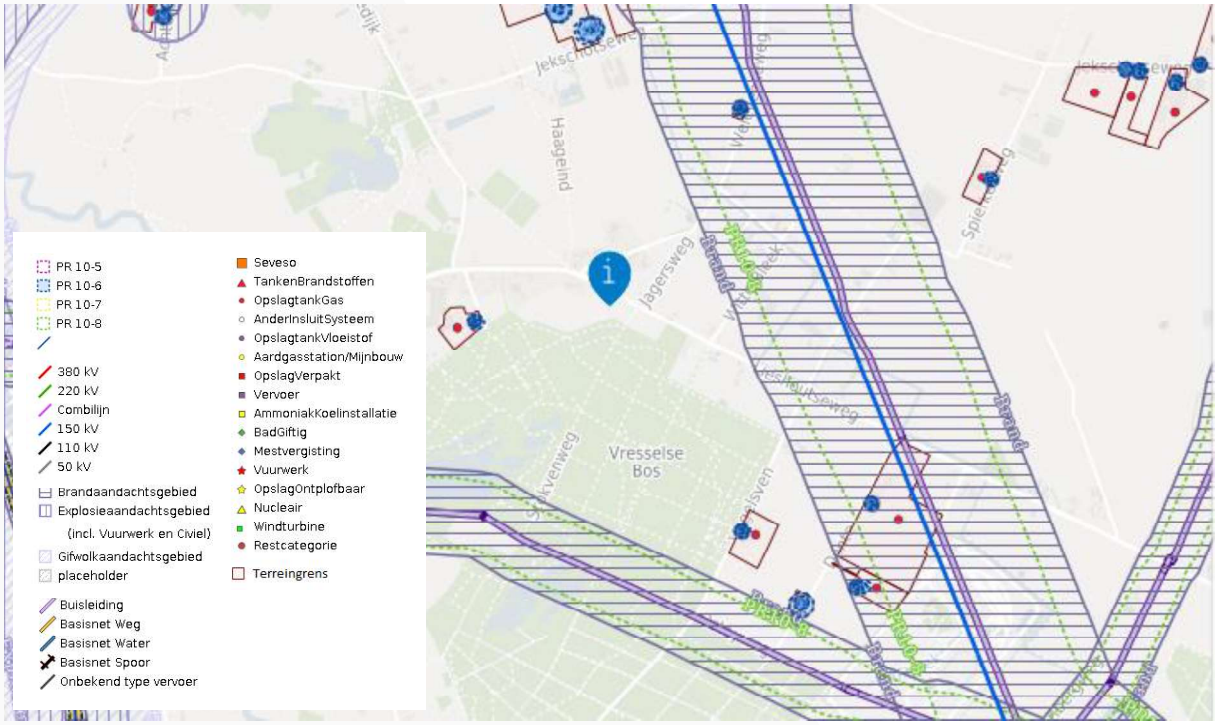
Op de locatie Weievenseweg 30 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een buitengebied gebonden bedrijfsfunctie in de vorm van een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf. Op grond van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om de bedrijfslocatie.
Uit de risicokaart blijkt dat de locatie ligt in het brandaandachtsgebied van de buisleiding A-521 en binnen de PR 10^{-8} contour van een gasleiding, die op circa 120 ten westen van de locatie ligt.
Zowel het bestaande als het nieuwe bedrijf betreft een beperkt kwetsbaar object: het aantal personen en de aanwezigheid van de personen is beperkt en personen in het algemeen kunnen zichzelf in veiligheid brengen bij een incident. Het aantal aanwezige personen op de locatie neemt als gevolg van de wijziging van het type bedrijf op de locatie niet toe en de verblijfsduur eveneens niet. Het bedrijf wordt immers uitgeoefend door initiatiefnemers. Er wordt geen nieuw kwetsbaar object op de locatie toegevoegd: de bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Vanuit externe veiligheid zijn er dus geen extra risico's te verwachten.
Er wordt afgezien het aanwijzen van een voorschriftengebied op grond van artikel 5.14 lid 3 van het Bkl, omdat er op de locatie geen nieuwe (zeer) kwetsbare personen of functies worden toegelaten, waardoor aanvullende bouweisen niet noodzakelijk zijn voor de bescherming van de aanwezigen.



Figuur 4.8.3.1: Uitsnede kaart Externe veiligheid omgeving locatie Weievenseweg 30 (bron: Atlas Leefomgeving)..

4.8.4. Lieshoutseweg ong.

Op de locatie Lieshoutseweg ong. wordt een nieuwe woonfunctie gerealiseerd. Woningen worden vanuit het perspectief van externe veiligheid aangemerkt als kwetsbare objecten. In dit geval wordt er dus een kwetsbaar object van de locatie Jekschotseweg 39 naar de locatie Lieshoutseweg ong. verplaatst. Op grond van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om het nieuwe woonperceel. Uit de risicokaart blijkt dat het nieuwe woonperceel niet ligt binnen het invloedsgebied van enige risicobron op grond waarvan een nadere motivering van de externe veiligheidsrisico's is vereist.



Figuur 4.8.4.1: Uitsnede kaart Externe veiligheid omgeving locatie Lieshoutseweg ong. (bron: Atlas Leefomgeving).

4.8.5. Conclusie externe veiligheid

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong..

4.9. Trillingen

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan.
Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Er zijn in de omgeving van het plangebied (bestaande uit vier locaties) geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Naar verwachting leveren trillingen op de verschillende locaties geen problemen op.

Conclusie trillingen
Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong..

4.10. Kabels en leidingen

In een ruimtelijk plan dient beoordeeld te worden of er planologisch relevante kabels en/of leidingen in het plangebied of in de omgeving liggen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn.

Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. De locaties van deze leidingen en hun bijbehorende beschermingszones worden aangegeven in het omgevingsplan.

Uit de risicokaart (zie paragraaf 4.8) blijkt dat alleen de locatie Weievenseweg ligt binnen de invloedszone van een leiding, in dit geval een gasleiding. Het aspect externe veiligheid is in paragraaf 4.8 reeds beschreven. Er liggen geen relevante kabels en/of leidingen in of in de directe omgeving van de locaties in het plangebied die beperkingen opleveren voor het gewenste gebruik of de gewenste bouwmogelijkheden.

Conclusie kabels en leidingen
Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong..

4.11. Water

De motivering van een omgevingsplan beschrijft de waterhuishoudkundige belangen die van toepassing zijn op de ontwikkeling. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.
Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

De gemeenteraad heeft de invulling van de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater in het geformuleerd in het (Verbreed) Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). Het VGRP bevat een beleidsvoornemen over het niet lozen van hemelwater en grondwater op de riolering van zowel openbaar als particulier terrein. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De voorkeursvolgorde voor verwerking van hemelwater is:
1. hergebruik;
2. infiltreren in de bodem;
3. bergen; en
4. afvoeren.

Afvoer naar oppervlaktewater vereist meestal een goedkeuring, melding of vergunning van het waterschap op basis van de Keur. Ook op locaties waar een gescheiden gemeentelijke riolering aanwezig is voor vuilwater en hemelwater, geldt dat het hemelwater in principe op eigen terrein verwerkt moet worden. Uit gemeentelijk onderzoek blijkt dat de ambitie van 60 mm redelijk uitvoerbaar blijft; deze norm sluit ook aan bij die in de Keur.

Aansluiting van hemelwater op het gemeentelijk hemelwaterstelsel is alleen mogelijk na toestemming van de beheerder. Het op eigen terrein te verwerken water mag niet leiden tot overlast op naburige percelen. Huishoudelijk afvalwater kan en is aangesloten op het gemeentelijke drukrioolsysteem. Drukriolering heeft onvoldoende capaciteit om hemelwater te verwerken. Daarom mag hierop alleen (stedelijk) afvalwater aangesloten worden en geen hemelwater. Indien een perceel is aangesloten op drukriolering, moet dus al het hemelwater op eigen perceel verwerkt worden. Bij de berekening van de benodigde capaciteit vormt de norm van ten minste 20 mm een geschikte en goed uitvoerbare indicatie.

4.11.1. Jekschotseweg 39

Op de locatie Jekschotseweg 39 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een agrarische functie zonder bouwmogelijkheden. Het verhard oppervlak verdwijnt volledig. Een nadere onderbouwing van het aspect water is niet nodig.

4.11.2. Jekschotseweg 41

Op de locatie Jekschotseweg 41 vindt geen functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie blijft behouden. Wel worden de mogelijkheden beperkt. Op de locatie is het houden van vee niet langer meer mogelijk. Omdat het in dit geval gaat om een beperking is een motivatie met betrekking tot water niet noodzakelijk.

4.11.3. Weievenseweg 30

Op de locatie Weievenseweg 30 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een buitengebied gebonden bedrijfsfunctie in de vorm van een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf. In de nieuwe situatie wordt een waterberging gerealiseerd naast het parkeerterrein aan de Jekschotseweg. Bij de dimensionering van de waterberging is rekening gehouden met de hiervoor genoemde bergingseis. Zie voor de uitwerking van de waterberging het inrichtingsplan dat is opgenomen als bijlage 1 bij deze motivering.

4.11.4. Lieshoutseweg ong.

Op de locatie Lieshoutseweg ong. wordt een nieuwe woonfunctie gerealiseerd. Op de locatie is voldoende ruimte voor hemelwaterberging, rekening houdend met de hiervoor genoemde normen. De exacte oplossing voor de hemelwaterberging wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woning.

4.11.5. Conclusie water

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ‘water’ geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong..

4.12. Archeologie en cultuurhistorie

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

Onder erfgoed vallen cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke en provinciale monumenten en archeologische monumenten. De bescherming van erfgoed wordt geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan.

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Deze instructie geldt nadrukkelijk ook voor bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie.
Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed. Voor het te behouden cultureel erfgoed moet de gemeente een toereikend beschermingsregime instellen.

Bij cultureel erfgoed kan het gaan om:
- monumenten zoals (bouw)werken;
- tuinen en parken;
- bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten;
- stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen;

De gemeente legt de te beschermen gemeentelijke en provinciale monumenten vast in het omgevingsplan.

De gemeente Meierijstad heeft de archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden doorvertaald in archeologische functies en cultuurhistorische functies in het 'paraplubestemmingsplan archeologie', vastgesteld op 10 april 2025. Dit plan vormt onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Meierijstad.

4.12.1. Jekschotseweg 39

Op de locatie Jekschotseweg 39 ligt conform het 'paraplubestemmingsplan archeologie' een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Het betreft een gebied zonder archeologische verwachting. Alleen bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m^2 en een diepte van meer dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld is een omgevingsvergunning nodig. Dat is hier niet aan de orde.

4.12.2. Jekschotseweg 41

Op de locatie Jekschotseweg 41 ligt conform het 'paraplubestemmingsplan archeologie' een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Het betreft een gebied zonder archeologische verwachting. Alleen bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m^2 en een diepte van meer dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld is een omgevingsvergunning nodig. Dat is hier niet aan de orde.

4.12.3. Weievenseweg 30

Op de locatie Weievenseweg 30 ligt conform het 'paraplubestemmingsplan archeologie' een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Het betreft een gebied zonder archeologische verwachting. Alleen bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m^2 en een diepte van meer dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld is een omgevingsvergunning nodig. Dat is hier niet aan de orde.

4.12.4. Lieshoutseweg ong.

Op de locatie Lieshoutseweg ong. ligt conform het 'paraplubestemmingsplan archeologie' een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Er is een omgevingsvergunning nodig voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en een diepte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld. Met het plan voor de bouw van de nieuwe woning met bijgebouw(en) wordt deze drempelwaarde overschreden. Om die reden is door KSP Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht. De rapportage d.d. 14 maart 2025 is toegevoegd als bijlage 8 bij deze motivering. Op grond van de grotendeels verstoorde podzolbodem, de ligging binnen een dekzandvlakte en het ontbreken van archeologische indicatoren bij de oppervlaktekartering en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Het archeologisch onderzoek en het daaruit volgende advies is voorgelegd aan de afdeling SO / Erfgoed van de gemeente 's Hertogenbosch. Geconcludeerd is dat het rapport voldoet aan de huidige wet- en regelgeving en goed en volledig is opgesteld. Bij de beoordeling zijn geen zwaarwegende op- of aanmerkingen gemaakt. Het bevat voldoende informatie om tot een selectieadvies/-besluit te komen en kan daarom worden goedgekeurd.

Het selectieadvies van de gemeente Meierijstad is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting en luidt als volgt: 'De gemeente kan zich vinden in de uitkomsten van het onderzoek en sluit zich aan bij het advies van KSP Archeologie om geen nader onderzoek uit te laten voeren en het terrein ten aanzien van archeologie vrij te geven voor nadere ontwikkeling'.

4.12.5. Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong..
In het omgevingsplan wordt geen archeologische dubbelbestemming opgenomen op de locatie Lieshoutseweg ong..

4.13. Natuur

In de motivering van een omgevingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de wet- en regelgeving op het gebied van natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijnen) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel zonder vergunning niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een omgevingsplan of inpassingsplan is niet toegestaan, wanneer het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (zoals ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking. Getoetst dient te worden op relevantie en effect vaneen 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (zoals door geluid, licht, etc.).

Een andere vorm van gebiedsbescherming is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen.
De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Noord-Brabant uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Binnen het natuurnetwerk streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Soortenbescherming
Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel soorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Met verschillende wetsinstrumenten is het mogelijk om te zorgen voor de bescherming van flora en fauna. Dit voorkomt achteruitgang van de biodiversiteit.

4.13.1. Jekschotseweg 39

Gebiedsbescherming
De locatie Jekschotseweg 39 ligt niet binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen op een afstand van ruim 17 kilometer ten westen van het plangebied. Doordat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt, kunnen directe negatieve effecten, zoals oppervlakteverlies, op voorhand uitgesloten worden. Verstorende effecten door bijvoorbeeld licht of geluid tijdens de sloopwerkzaamheden zijn ook uitgesloten, vanwege de ruime afstand en tussenliggende infrastructuur.

Significante negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. Tijdens de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning kan er sprake zijn van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De verwachte depositie van ammoniak en stikstofoxiden op Natura 2000-gebieden is berekend middels AERIUS-Calculator. De AERIUS-berekening en bijbehorende toelichting is als bijlage 10 bij deze motivering toegevoegd.
In de sloopfase geen sprake van depositie. Er zijn daarom geen significant nadelige gevolgen te verwachten op Natura 2000-gebieden. Voor de sloopfase is geen omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit noodzakelijk.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op een afstand van circa 1,4 km ten noordwesten van het plangebied. Gelet op de aard van de ontwikkeling op de locatie Jekschotseweg 39 kan worden geconcludeerd dat die niet leidt tot aantasting van het NNN. De activiteiten op de locatie verdwijnen immers volledig.

Soortenbescherming
In het kader van de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning op de locatie Jekschotseweg 39 is door Agrifirm Exlan een quickscan soortenbescherming verricht. Het rapport d.d. 18 februari 2025 is toegevoegd als bijlage 11 bij deze motivering.
Geconcludeerd is dat de sanering van de agrarische bedrijfslocatie naar verwachting geen negatief effect zal hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor aanvang van de werkzaamheden is derhalve geen aanvullend onderzoek nodig. Een omgevingsvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig.

4.13.2. Jekschotseweg 41

Op de locatie Jekschotseweg 41 vindt geen functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie blijft behouden. Wel worden de mogelijkheden beperkt. Op de locatie is het houden van vee niet langer meer mogelijk. Omdat het in dit geval gaat om een beperking en er geen veranderingen in activiteiten op de locatie plaatsvinden is een motivatie met betrekking tot natuur niet noodzakelijk.

4.13.3. Weievenseweg 30

De locatie Weievenseweg 30 ligt niet binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen op een afstand van circa 15 kilometer ten westen van het plangebied. Doordat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt, kunnen directe negatieve effecten, zoals oppervlakteverlies, op voorhand uitgesloten worden. Verstorende effecten door bijvoorbeeld licht of geluid tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden zijn ook uitgesloten, vanwege de ruime afstand en tussenliggende infrastructuur.

Significante negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. Tijdens de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing, de bouw van de nieuwe bedrijfsbebouwing en de gebruiksfase kan er sprake zijn van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

De verwachte depositie van ammoniak en stikstofoxiden op Natura 2000-gebieden is berekend middels AERIUS-Calculator. De AERIUS-berekening en bijbehorende toelichting is als bijlage 12 bij deze motivering toegevoegd.
In zowel de sloopfase als de bouwfase en gebruiksfase is geen sprake van depositie. Er zijn daarom geen significant nadelige gevolgen te verwachten op Natura 2000-gebieden. Voor de verschillende fasen van het project is geen omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit noodzakelijk.
Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op een afstand van circa 300 meter ten noordoosten van het plangebied. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling op de locatie Weievenseweg 30 kan worden geconcludeerd dat die niet leidt tot aantasting c.q. doorkruising van het NNN.

Soortenbescherming
In het kader van de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Weievenseweg 30 is door Agrifirm Exlan een quickscan soortenbescherming verricht. Het rapport d.d. 11 februari 2025 is toegevoegd als bijlage 13 bij deze motivering.
Geconcludeerd is dat het plan op de locatie Weievenseweg 30 naar verwachting geen negatief effect zal hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor aanvang van de werkzaamheden is derhalve geen aanvullend onderzoek nodig. Een omgevingsvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig.

4.13.4. Lieshoutseweg ong.

De locatie Jekschotseweg 39 ligt niet binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen op een afstand van circa 15 kilometer ten westen van het plangebied. Doordat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt, kunnen directe negatieve effecten, zoals oppervlakteverlies, op voorhand uitgesloten worden. Verstorende effecten door bijvoorbeeld licht of geluid tijdens de bouwwerkzaamheden zijn ook uitgesloten, vanwege de ruime afstand en tussenliggende infrastructuur.

Significante negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. Tijdens de bouw van de nieuwe woning kan er sprake zijn van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.
De verwachte depositie van ammoniak en stikstofoxiden op Natura 2000-gebieden is berekend middels AERIUS-Calculator. De AERIUS-berekeningen en bijbehorende toelichting zijn als bijlage 14 bij deze motivering toegevoegd.
In de aanlegfase is geen sprake van depositie. Er zijn daarom geen significant nadelige gevolgen te verwachten op Natura 2000-gebieden. Voor de aanlegfase is geen omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit noodzakelijk.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op een afstand van circa 50 meter ten zuiden van het plangebied. In de quickscan soortenbescherming, zie hierna, is ook gekeken naar het eventuele effect van de ontwikkeling op het NNN-gebied.

Soortenbescherming
In het kader van de bouw van de woning op de locatie Lieshoutseweg ong. is door Agrifirm Exlan een quickscan soortenbescherming verricht. Het rapport d.d. 7 februari 2025 is toegevoegd als bijlage 15 bij deze motivering.
Geconcludeerd is dat het plan op de locatie Lieshoutseweg ong. naar verwachting geen negatief effect zal hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden is derhalve geen aanvullend onderzoek nodig. Een omgevingsvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig.

4.13.5. Conclusie natuur

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong..

4.14. Verkeer en parkeren

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties hoort ook goed omgaan met verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat een nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeers-aantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de functies van de beoogde ontwikkeling aanwezig te zijn.

4.14.1. Jekschotseweg 39

Op de locatie Jekschotseweg 39 verdwijnt de agrarische bedrijfslocatie volledig. Een nadere onderbouwing van het aspect verkeer en parkeren is niet nodig.

4.14.2. Jekschotseweg 41

Op de locatie Jekschotseweg 41 vindt geen functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie blijft behouden. Wel worden de mogelijkheden beperkt. Op de locatie is het houden van vee niet langer meer mogelijk. Omdat het in dit geval gaat om een beperking is een motivatie met betrekking tot verkeer en parkeren niet noodzakelijk.

4.14.3. Weievenseweg 30

Op de locatie Weievenseweg 30 vindt een functiewijziging plaats: de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een buitengebied gebonden bedrijfsfunctie in de vorm van een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf.
De inritten van het bedrijf blijven gehandhaafd. De noordelijke inrit aan de Weievenseweg wordt gebruikt voor het grote materieel. Via die inrit worden de machines aan- en afgevoerd. De zuidelijke inrit aan de Jekschotseweg is bedoeld voor auto's. Hier bevinden zich ook parkeerplaatsen voor auto's. De locatie is goed ontsloten. Via de Weievenseweg is de A50 binnen 5 minuten bereikbaar.
Zowel de Weievenseweg als Jekschotseweg zijn brede wegen, speciaal aangepast voor landbouwverkeer. De nieuwe functie past dan ook prima qua ontsluiting en bereikbaarheid. Een toename in verkeer wordt niet verwacht; de nieuwe functie trekt naar verwachting minder verkeer aan dat de hiervoor aanwezige varkenshouderij.

Parkeren, laden en lossen en andere verkeersmanoeuvres vinden op eigen terrein. De gemeente Meierijstad heeft in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' gemeentelijk beleid vastgesteld waarin parkeernormen zijn opgenomen. Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. Volgens de tabel 'Werken' in dit plan dient bij een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf rekening gehouden te worden met 1,2 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo. In dit geval zou dit betekenen dat er 30 parkeerplaatsen nodig zijn. Voor dit bedrijf is dat echter veel te veel. Het bedrijf vraagt van wege de aard van de bedrijvigheid om een relatief fors ruimtebeslag. Dit heeft te maken met het feit dat er grote machines op de locatie aanwezig zijn, zoals tractoren, landbouwmachines, loaders en hijskranen. De onderbouwing van de benodigde oppervlakte is in paragraaf 2.2.3 reeds gegeven. Het aantal bezoekers en klanten dat met de auto komt is veel lager dan gemiddeld per m^2. Gezien het aantal medewerkers en bezoekers is de helft van het aantal parkeerplaatsen ruim voldoende. In het inrichtingsplan zijn 16 parkeerplaatsen ingetekend. Indien noodzakelijk kan op de parkeerplaats voor het materieel, aan de achterzijde van het bedrijf, ook nog incidenteel geparkeerd worden.

4.14.4. Lieshoutseweg ong.

Op de locatie Lieshoutseweg ong. wordt een nieuwe woonfunctie gerealiseerd. De nieuwe woning wordt ontsloten op de Lieshoutseweg. Deze weg beschikt over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. In de nieuwe situatie zullen immers voornamelijk auto's van en naar de woonlocatie bewegen.

Volgens de tabel 'Wonen' in het gemeentelijk parkeerbeleid geldt in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande woning + 0,3 parkeerplaats per bezoeker. Bij de woning aan de Lieshoutseweg ong. is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in twee tot drie parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.14.5. Conclusie verkeer en parkeren

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de functiewijzigingen op de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong..

5. Financieel-economische uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

5.2. Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten alsook bij gebruiksactiviteiten die mogelijk worden op grond van een nieuwe toegedeelde functie aan de locatie. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten, zoals genoemd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Opgemerkt dient te worden dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen specifieke activiteiten vanwege gebruikswijzigingen zijn aangewezen.

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemers van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemers, tevens eigenaren van de gronden waarop de functiewijzigingen plaatsvinden, fungeren als financiële drager van het voornemen en hebben voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Ter uitvoering van het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemers. Hierin worden afspraken gemaakt over onder andere de landschappelijke inpassing en nadeelcompensatie. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Participatietraject

Ten behoeve van de planvorming is van belang dat inzicht geboden wordt in de wijze waarop burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.

Initiatiefnemers hebben voorafgaand aan het indienen van de stukken voor de omgevingstafel de direct omwonenden c.q. belanghebbenden van de verschillende locaties in het plangebied benaderd. De resultaten van de dialoog zijn aan de stukken voor de omgevingstafel toegevoegd.

In de fase van de besluitvorming (openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 Awb) worden de overige bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen betrokken en wordt hen de mogelijkheid geboden hun zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Zie ook de volgende paragraaf.

6.2. Procedure

Het plan voor de locaties Jekschotseweg 39 en 41, Weievenseweg 30 en Lieshoutseweg ong. maakt onderdeel uit van een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Meierijstad. De wijziging van het omgevingsplan is in vooroverleg gezonden aan de provincie en het waterschap.

Voor de wijziging van het omgevingsplan volgt de gemeente Meierijstad altijd de uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Awb. Dit houdt in dat het ontwerpplan, na behandeling in het college van burgemeester en wethouders, gepubliceerd is en zes weken ter inzage is gelegd. Belanghebbenden hebben in die zes weken hun zienswijze kenbaar kunnen maken bij de gemeente. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen binnen gekomen. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn enkele onderdelen in het plan aangepast.
De gemeenteraad stelt vervolgens de wijziging van het omgevingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van het plan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.