Agron advies

boerenverstand én meer!



Toelichting bestemmingsplan

Buitengebied Sint-Oedenrode, Herziening Goeiendonk 23

Plangebied
Goeiendonk 23, Sint-Oedenrode

Plannaam
Uitbreiding camping

Projectnummer
BEKKERS01.RO01

Datum en versie
17 februari 2025, versie 04

Opgesteld door
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	**Inleiding**	**1**
1.1	Achtergrond en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2.	**Beschrijving bestaande situatie**	**4**
2.1	Huidige situatie omgeving	4
2.2	Huidige situatie plangebied	4
3.	**Visie op het plangebied**	**6**
3.1	Doel en hoofdlijnen	6
3.2	Beschrijving van de planontwikkeling	6
4.	**Beleidskader**	**8**
4.1	Rijksbeleid	8
4.2	Provinciaal beleid	9
4.3	Gemeentelijk beleid	19
5.	**Cultuurhistorie en archeologie**	**20**
5.1	Cultuurhistorie	20
5.2	Monumenten	21
5.3	Archeologie	21
6.	**Groenstructuur en natuur**	**23**
6.1	Groenstructuur plangebied	23
6.2	Wet natuurbescherming	24
7.	**Water**	**26**
7.1	Waterbeleid	26
7.2	Oppervlaktewater	27
7.3	Grondwater	28
7.4	Omgang met hemelwater	28
7.5	Omgang met huishoudelijk afvalwater	29
7.6	Conclusie	29
8.	**Fysieke belemmeringen**	**30**
8.1	Kabels en leidingen	30
8.2	Hoogspanningslijnen	30
8.3	Spuitzones gewasbescherming	30
9.	**Milieuhygiënische verantwoording**	**32**
9.1	Inleiding	32
9.2	M.e.r.-beoordeling	32
9.3	Bodem	32
9.4	Geluid (wegverkeerslawaai)	33
9.5	Geluid (industrielawaai)	34
9.6	Luchtkwaliteit	34
9.7	Geur	36
9.8	Externe veiligheid	40
9.9	Duurzaam en slim bouwen	42
9.10	Gezondheid	42
10.	**Bedrijven en voorzieningen**	**46**
11.	**Verkeer**	**49**

11.1 Huidige en verkeersstructuur 49
11.2 Nieuwe verkeersstructuur 49
11.3 Verkeersaantrekkende werking 49
11.4 Parkeren 50

12. Juridische planopzet 51
12.1 Algemene opzet 51
12.2 Toelichting op de verbeelding 51
12.3 Bestemmingen op de verbeelding 51
12.4 Toelichting op de regels 51

13. Economische uitvoerbaarheid 53

14. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 54

Bijlagen

Bijlage 1 Situatietekening
Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3 Gegevens geurberekeningen
Bijlage 4 Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 5 Rapportage vooronderzoek bodem
Bijlage 6 Aerius-berekening
Bijlage 7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 8 Berekening kwaliteitsverbetering

1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Op de locatie Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode (hierna: het plangebied) is initiatiefnemer voornemens de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie'.

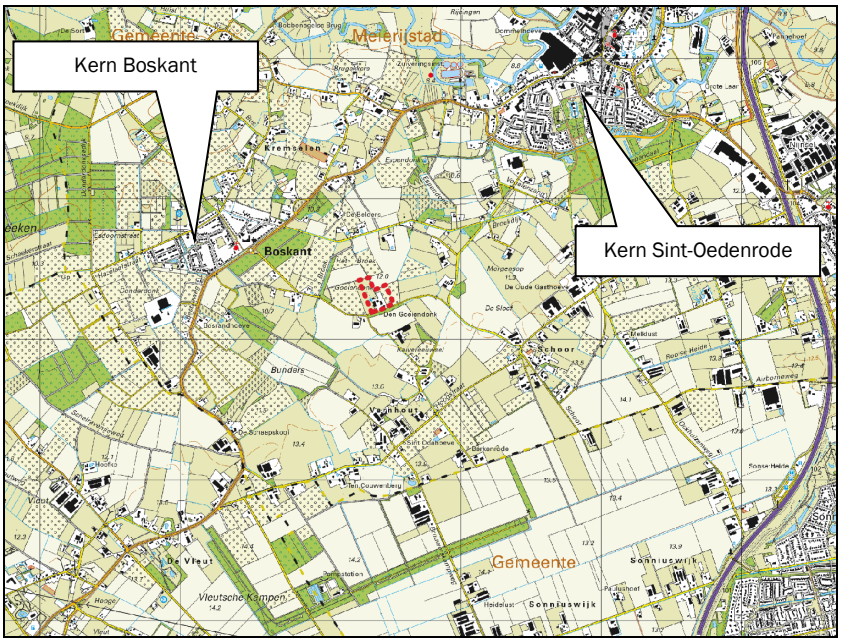
De bestaande minicamping wordt uitgebreid naar een volwaardige camping met bijbehorende voorzieningen.
De bestaande melkveehouderij wordt afgebouwd naar een neventak van de camping. De agrarisch neventak ziet op het huisvesten van vleesvee (oudhollandse rassen) op extensieve wijze.

Hiertoe dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'recreatie'. Tevens dient de oppervlakte van het bestemmingsvlak vergroot te worden naar 18.440 m².

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad op een afstand van circa 0,69 kilometer van de kern van Boskant. Kadastraal staat het perceel waaruit het plangebied bestaat bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie N, nummer 920 en 1024 (gedeeltelijk).

De volgende figuren geven een impressie van de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)



Figuur 2: Ligging plangebied in wijdere omgeving (plangebied rood omkaderd)



Figuur 3: Ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Sint-Oedenrode’, ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2’, ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4’ en ‘Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') van toepassing. De locatie heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden - landschapswaarden’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij’

en een bouwvlak van circa 1,11 hectare. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie 3’ van toepassing en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – aardkundig waardevol’ en ‘overige zone – groenblauwe mantel’ (zie volgende figuur).



Figuur 4: Ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

Het bestaande bestemmingsplan maakt de wijziging van de bestemming niet mogelijk. De agrarische bestemming dient te worden gewijzigd in een recreatiebestemming.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde wijziging van de bestemming en behoud van het bijgebouw. De vigerende bestemmingsplannen bieden niet de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting vormt de basis voor de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie. De herziening maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde ontwikkeling.
De bestemmingsplanherziening is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.
De toelichting bestaat uit 14 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van het plan, 3) een visie op het plangebied, 4) een beleidstoets, 5) tot en met 11) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden, 12) een juridische planopzet en 13) en 14) financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied is gelegen aan de weg Goeiendonk in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Goeiendonk. Aan de noord-, oost- en westzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden.

De omgeving van het plangebied is agrarisch van karakter, met enkele veehouderijen en burgerwoningen.

2.2 Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied is een melkveehouderij gevestigd met als recreatieve nevenactiviteit een boerencamping met in totaal 25 kampeerplekken. Naast rundvee worden ook enkele paarden gehouden. Tevens is op de locatie een hondentrimsalon gevestigd (aan huis gebonden beroep). Op 5 maart 2018 is de omgevingsvergunning verleend voor de ontwikkeling van de boerderijcamping met daarbij ondergeschikte horeca.

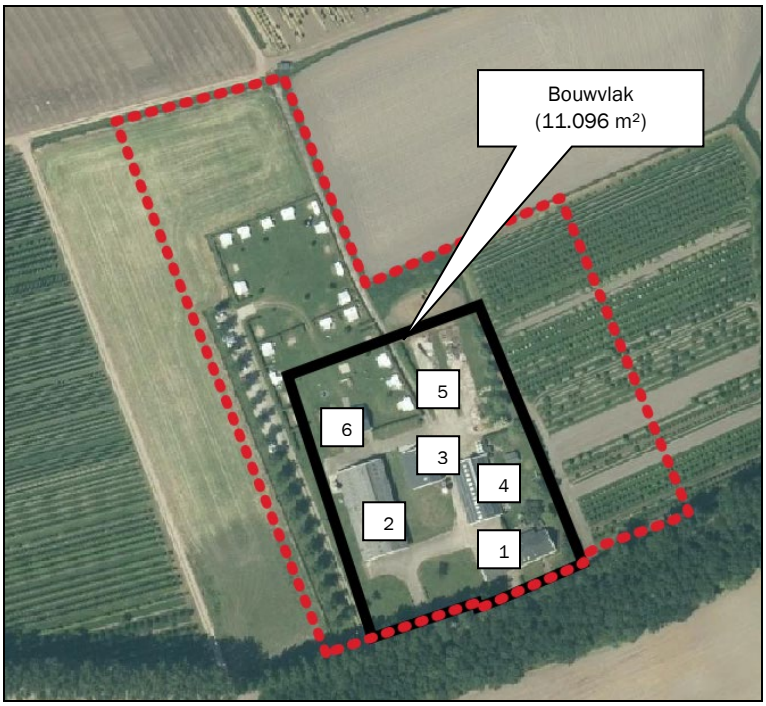
Op de locatie staat de volgende bebouwing:

(Behorende bij): Bedrijfswoning:
- Bedrijfswoning (inclusief inpandige honden-trimsalon, berging en werkplaats): (vloer) oppervlakte circa 300 m²
- Tuinhuisje

Behorende bij: Veehouderijbedrijf:
- Bedrijfsruimte (ligboxenstal melkvee): oppervlakte circa 715 m²
- Bedrijfsruimte (loods): oppervlakte circa 245 m²
- Bedrijfsruimte (ligboxenstal): oppervlakte circa 420 m²
- Kuilplaat 1 / Sleufsilo 1 (snijmaïskuil): oppervlakte 400 m²
- Kuilplaat 2 / Sleufsilo 2 (graskuil): oppervlakte 400 m²

Behorende bij: Camping:
- Sanitair gebouw (van de camping): oppervlakte 174 m²

De volgende figuur geeft een overzicht van de bestaande situatie.



1 = Bedrijfswoning
2 = Ligboxenstal Melkvee
3 = Loods
4 = Ligboxenstal
5 = Kuilplaat / Sleufsilo 1 en 2
6 = Sanitair gebouw

Figuur 5: Bestaande situatie plangebied

3. Visie op het plangebied

3.1 Doel en hoofdlijnen

Middels dit bestemmingsplan wordt de huidige bestemming ‘Agrarisch met waarden - landschapswaarden’ gewijzigd naar de bestemming ‘Recreatie’. De beoogde recreatiebestemming omvat het huidige bestaande agrarisch bedrijf wat grotendeels in gebruik wordt genomen ten behoeve van de uit te breiden recreatiebestemming. Ook wordt de bestaande mincamping binnen het beoogde bestemmingsvlak gesitueerd en worden de gronden ter plaatse van de bestaande ruwvoeropslag in gebruik genomen ten behoeve van het recreatiebedrijf. Een deel van het plangebied blijft in gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf maar dan ondergeschikt in de recreatieactiviteiten. Tevens worden gronden in gebruik genomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plangebied.

3.2 Beschrijving van de planontwikkeling

Het voornemen bestaat om de camping verder te ontwikkelen en de melkveehouderij af te bouwen. Naar het exploiteren van de camping wil de initiatiefnemer zich richten op de akkerbouwactiviteiten en het huisvesten van zoogkoeien en vleesvee. De aanwezige bebouwing (melkveestal, jongveestal en werktuigenberging) blijft gehandhaafd en gedeeltelijk ingezet ten behoeve van de agrarische activiteiten en gedeeltelijk voor nieuwe recreatieve activiteiten.

De voorgenomen bedrijfsvoering bestaan uit de volgende onderdelen:

- Ontwikkeling cq. uitbreiding van de camping en realiseren natuurhuisjes;
- Ondergeschikte agrarische activiteiten in de vorm van het houden van oudhollandse runderen en akkerbouw;
- Hondentrimsalon;
- Ondergeschikte horeca.

Ontwikkeling camping en natuurhuisjes
De initiatiefnemer is voornemens de bestaande kleinschalige camping, die momenteel als nevenactiviteit bij de melkrundveehouderij wordt uitgeoefend, verder te gaan ontwikkelen waarbij meer ingezet wordt op het wat luxere segment.
De bestaande melkveestal wordt geheel getransformeerd waarbinnen een viertal luxe vakantieappartementen worden gerealiseerd. Verder wordt binnen dit gebouw een gemeenschappelijke recreatieruimte ten behoeve van de camping gerealiseerd, waar de campinggasten kunnen recreëren (onder andere in geval van slecht weer) en verschillende activiteiten worden georganiseerd. Verder krijgt een fietsenstalling onderdak in dit gebouw. Ook wordt voorzien in een kleinschalige wellnessvoorziening (sauna en jacuzzi). De mestkelder onder de stal blijft behouden en wordt in gebruik genomen voor de opslag van hemelwater wat benut wordt voor het beregenen van het kampeerterrein in de zomermaanden. Tevens wordt aan beugelbaan gerealiseerd grenzend aan de bestaande melkveestal. Deze wordt verdekt uitgevoerd zodat deze ook kan worden gebruik in de winterperiode of tijdens slecht weer.

Het perceel dat in de huidige situatie in gebruik is ten behoeve van de opslag van ruwvoer wordt in de beoogde situatie bij het kampeerterrein betrokken. Hier wordt een tiental extra kampeerplekken gerealiseerd die gefaseerd worden omgevormd tot een tiental plekken met vaste kampeermiddelen in de vorm van natuurhuisjes en/of pods. Deze voorzieningen worden door hun vormgeving en uitstraling optimaal ingepast in de groene omgeving. Hierbij wordt voornamelijk gebruik gemaakt van natuurlijke duurzame materialen en worden maatregelen getroffen om de huisjes zoveel als mogelijk zelfvoorzienend te maken (zoals zonnepanelen).

Houden van oudhollandse runderen

De melkveehouderij wordt afgebouwd. Van de agrarische bebouwing (melkveestal, jongveestal en werktuigenberging en een aantal voeropslagen) wordt de melkveestal getransformeerd ten behoeve van recreatieve voorzieningen. De overige gebouwen (jongveestal en werktuigenberging blijven in gebruik voor het akkerbouwbedrijf en het houden van vleesvee.

Daarnaast wordt het dak van deze veldschuur of jongveestal voorzien van zonnepanelen om zo te voorzien in de eigen energiebehoefte.

Het voornemen bestaat om zoogkoeien en bijbehorende vleesvee te gaan huisvesten in totaal 30 stuks vee. De familie Bekkers wil zich gaan richten op het huisvesten van oudhollandse rassen zoals Brandrode runderen.
Het vee wordt gedurende het jaar (met uitzondering van het winterseizoen) beweid op de gronden van initiatiefnemer rondom de camping. Op deze manier wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de beleving van de campinggasten. Het vee wordt gehuisvest in de voormalige jongveestal in de winterperiode. Het vlees wordt verkocht aan de gasten van de camping, voorbijgangers en op lokaal niveau (via lokale ondernemers).
De gronden welke in eigendom zijn van de familie Bekkers worden gebruikt voor het bieden van weidegang van het vleesvee en het winnen van ruwvoer. De mest van het vee wordt verspreid over de eigen gronden.

Hondentrimsalon

De hondentrimsalon is reeds vergund als aan huis gebonden beroep en is gevestigd binnen de bestaande bedrijfswoning. Deze activiteit blijft ongewijzigd.

Ondergeschikte horeca

Binnen de locatie is in de huidige situatie reeds circa 100 m² in gebruik en vergund ten behoeve van ondergeschikte horeca. Deze voorziening blijft in de beoogde situatie gehandhaafd en blijft ten dienste staan voor enkel de recreatieve activiteiten binnen onderhavige locatie.



Figuur 6: Beoogde situatie

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke ‘treden’ en het vervangen van het begrip ‘actuele regionale behoefte’ door ‘behoefte’. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met

het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Indien bij een bestemmingsplan enkel sprake is van een planologische functiewijziging, en geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en is enkel sprake van een functiewijziging (van agrarisch naar recreatie). Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk wordt geacht.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant (‘De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving’) vastgesteld.
De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.
De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die in 2024 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Ten aanzien van de landbouw wordt gestreefd dat in 2050 de bestaande problemen in de fysieke leefomgeving opgelost. De landbouw produceert op een duurzame manier en onze natuur en landschappen zijn veerkrachtig en aantrekkelijk. De bodem-, water en luchtkwaliteit zijn weer gezond.
Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie is zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeterd. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Bij de gewenste ontwikkeling is, zoals nader aangetoond in de paragraaf ‘Milieu’ (paragraaf 4.1), geen sprake van onevenredige belemmeringen ten aanzien van milieu. De bestaande veehouderij wordt afgebouwd naar een neventak van de camping. De agrarisch neventak ziet op het huisvesten van vleesvee (oudhollandse rassen) op extensieve wijze. Daardoor zal het woon- en leefklimaat van de omgeving middels voorgenomen ontwikkeling zelfs aanzienlijk verbeteren. Dit draagt bij aan de omgevingskwaliteit en een duurzame leefomgeving.

Ten slotte is, zoals nader omschreven in de paragraaf ‘Landschappelijke inpassing’ ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een landschappelijke inpassing van de locatie opgenomen. Tevens wordt er een haag met gemengde soorten toegepast als erfbeplanting. Dit past in het cultuurhistorisch landschap, blokkeert de gebouwen uit het zicht en vergroot de biodiversiteit. Ook dit draagt dus bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en omgevingskwaliteit van de omgeving.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen zoals ze zijn verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Het ontwerp is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet.

De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De regels sluiten verder aan bij vastgesteld beleid, bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken uit de Omgevingsvisie. Of de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal waterprogramma.
De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

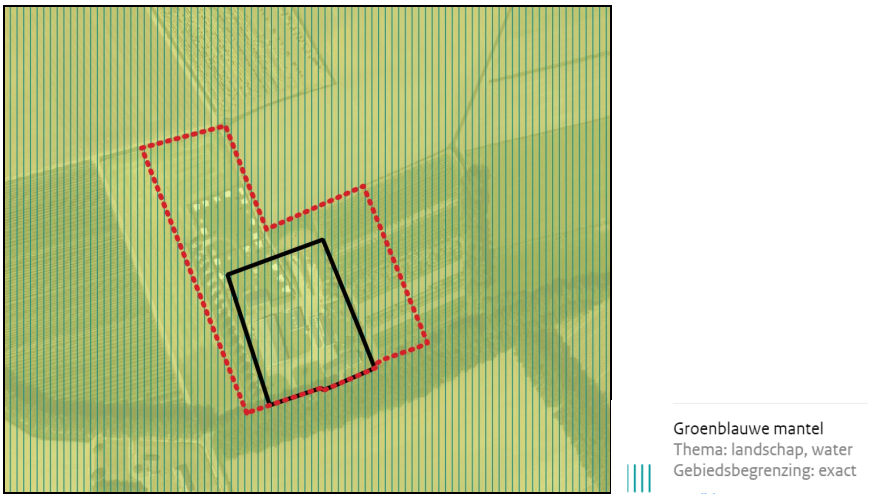
Ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een van de wijzigingen is dat de gebieden ‘Verstedelijking afweegbaar’ komt te vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen.

Het beleid zoals opgenomen in de nieuwe Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vooruitlopend op de aanstaande Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen ‘landelijk gebied’ en ‘groenblauwe mantel’ (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede 'Basiskaart groenblauwe mantel' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (plangebied rood omkaderd, vigerende bestemmingsvlak (zwart omkaderd)

Binnen Groenblauwe mantel is het beleid gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van een klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem en de ontwikkeling van groenblauwe waarden, natuur en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen, zoals het 'Wijstverschijnsel' (het opstuwen van grondwater) op de Peelrandbreuk in Oost-Brabant, in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de 'Naad van Brabant'.

Verder is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Deze is gerelateerd aan de veehouderij – de huidige primaire functie van het bedrijf. Onderhavige ontwikkeling ziet op de verkleining van haar veestapel en het omzetten van de nu nog primaire vorm van het bedrijf naar een nevenactiviteit.

Toets aan beleid
De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.49 Veehouderij in landelijk gebied;
- Artikel 3.52 Aanvullende regels stalderen;
- Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied;
- Artikel 3.75 Aanvullende regels voor vrije tijds-voorziening.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)
In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten;
Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het afbouwen van de melkveehouderij ten behoeve van de verdere ontwikkeling van de reeds bestaande kleinschalige camping.
De kwaliteitsverbetering dient te worden gezocht in het aanbrengen van erfbeplanting rondom het plangebied. Middels een berekening is inzichtelijk gemaakt wat de kwaliteitsverbetering dient te bedragen

voor onderhavige ontwikkeling. Hierbij is aansluiting gezocht bij de bijlage welke onderdeel uitmaakt van het vigerende bestemmingsplan 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap Sint-Oedenrode 2016. Er is sprake van een goede omgevingskwaliteit als gevolg van de ontwikkeling.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.
Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.
Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.
Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.
Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er is sprake van een bestaand bouwperceel. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt het bestemmingsvlak vergroot om zo de bestaande minicamping binnen het beoogde bestemmingsvlak 'recreatie' op te nemen. De huidige minicamping is nu vergund buiten het vigerende bestemmingsvlak op agrarische gronden. De tien nieuwe plekken ten behoeve van de natuurhuisjes/ pods worden gerealiseerd ter plaatse van de (huidige) opslagplaatsen van het ruwvoer. De overige ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaande bebouwing, behouden de op te richten beugelbaan.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 5 tot en met 12).
Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9)

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.
Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.
Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.
De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan.

Het provinciale beleid met betrekking tot het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap is vertaald in het beleid 'Handreiking kwaliteitsverbetering' van de gemeente Meierijstad d.d. september 2021. Hierin is geregeld dat alle ontwikkelingen in het buitengebied een meerwaarde of maatschappelijke winst moeten hebben.
De beoogde vakantieappartementen en wellness vinden plaats in de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Door de inpandige verandering wijzigt er ruimtelijk gezien niets aan het uiterlijk van de locatie. De melkveestal wordt hoogstens aan de buitenzijde opgeknapt, waarmee de uitstraling richting het omliggende landschap verbeterd.

Met de realisatie van de nieuwe vakantiehuisjes wordt nieuwe bebouwing toegevoegd in het bestaande functievlak. Deze worden echter opgericht ter plaatse van de bestaande sleufsilo's. Daar de locatie op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast, wordt de bebouwing gecamoufleerd en zorgt daarmee niet voor een nieuwe inbreuk in het landschap.

Door bij de bouw van de voorzieningen gebruik te maken van duurzame en authentieke materialen, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van zowel het landschap alsook de buurt. Daarnaast zal de landschappelijke inpassing op bepaalde plekken sterker worden aangezet, waarmee een extra bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geleverd.

Hiermee voldoet het initiatief aan de regels met betrekking tot zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Juridische en feitelijke verankering
De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. De financiële en juridische borging van de aanleg, het onderhoud en het beheer vindt plaats middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Regels voor veehouderijbedrijven in landelijk gebied (artikel 3.49)
Ten aanzien van een uitbreiding van een bouwperceel tot maximaal 1,5 ha zijn in artikel 3.49 regels opgenomen.

In onderhavige situatie is geen sprake van een uitbreiding van een veehouderijbedrijf, de bestaande veehouderij wordt afgebouwd en verder doorgezet als ondergeschikte nevenactiviteit. De bebouwing welke in gebruik blijft voor het veehouderijbedrijf in de beoogde situatie neemt af ten opzichte van de huidige situatie.
Derhalve hoeft niet aan de regels van een zorgvuldige veehouderij te worden getoetst.

Aanvullende regels stalderen (artikel 3.52)
In artikel 3.52 van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen die betrekking hebben op stalderen. Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.
Om met dierenverblijf te mogen uitbreiden, dient de initiatiefnemer een zogenaamd stalderingsbewijs te overleggen (dat door de provincie wordt uitgegeven), waarmee is verzekerd dat binnen het

stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd, de oppervlakte van de sanering tenminste 120% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen en de sanering plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling.

In de regels van het bestemmingsplan worden de regels met betrekking tot staldering opgenomen.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73)
In artikel 3.73 zijn regels opgenomen voor vestiging van voorzieningen in landelijk gebied. Onder voorzieningen wordt verstaan: niet-agrarische functies gericht op het verlenen van diensten aan particulieren.
Een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een voorziening als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de aspecten als een gebiedsgerichte benadering, de effecten op de omgeving en de bijdrage van de ontwikkeling aan de omgevingskwaliteit zijn betrokken. Verder gelden voorwaarden als dat de voorziening qua omvang en publieksaantrekkende werking past binnen de omgeving, de ontwikkeling niet leidt tot splitsing van het bouwperceel, is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat opslag en stalling van producten plaatsvindt in gebouwen, voor een detailhandelsvoorziening een omvang geldt van de verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 200 m² en voorzieningen ten dienste van vrije tijd en zorg een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare hebben.

Onderstaand wordt getoetst aan de verschillende voorwaarden.

In de verordening is beschreven dat als een activiteit is toegestaan als hoofdfunctie deze ook is toegestaan als nevenfunctie. Deze regels zijn dan ook van toepassing op zowel hoofd- als nevenfuncties.

De huidige camping is reeds een vergunde nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf; deze is echter nog niet planologisch vastgelegd. Middels een bestemmingsplan worden zowel de recreatieve als de agrarische activiteiten vastgelegd.
In de beoogde situatie vindt een verschuiving plaats van de hoofdactiviteit; de huidige agrarische activiteiten worden afgebouwd en vervangen door een neventak in de vorm van het houden van maximaal 30 stuks rundvee (voornamelijk oudhollandse runderen). De huidige boerderijcamping wordt uitgebouwd tot de hoofdactiviteit waaruit het hoofdinkomen wordt gegenereerd.

Ontwikkelrichting
De gemeente Meierijstad heeft de ontwikkelrichtingen voor gebieden nog niet specifiek uitgeschreven. Bij het ontbreken van een integrale visie voor ontwikkelrichtingen dient per locatie afgewogen te worden of een ontwikkeling past binnen de koers van het gebied. Houvast hiervoor kan gezocht worden bij de gemeentelijke kaart met gebiedstypologieën in het buitengebied, de Visie Recreatie en Toerisme Meierijstad, alsmede het gemeentelijke beleidsstuk 'Kansen voor Kwaliteit'. Tevens dient te worden gekeken naar onderstaande aspecten uit de Provinciale Omgevingsverordening:

- een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Gebiedstypologieën
De locatie Goeiendonk 23 is gelegen binnen het gebiedstype 'landelijk gebied, verweving van functies'.



Figuur 8: gebiedstypologie Goeiendonk 23 (Bron: gemeente Meierijstad)

De omschrijving van de gebeidstypologie 'landelijk gebied, verweving van functies' is als volgt: 'Deze gebiedstypologie behandelt gebieden buiten de bebouwde kom met een mix van agrarische activiteiten, water, natuur, wonen, recreatie en toerisme'.

Landschapsontwikkelingsplan Sint-Oedenrode

Ook in het landschapsontwikkelingsplan Sint-Oedenrode is de planlocatie aangemerkt als een verwevingsgebied. In dit document is genoemd dat de belangrijkste strategische opgaven voor het buitengebied als volgt zijn:

- Behouden van vitaliteit in het buitengebied;
- Benutten van de potenties van de recreatiesector;
- Reconstructie landelijk gebied;
- Behouden groene karakter;
- Behouden en versterken aandacht cultuurhistorie in aanpalende beleidsvelden.

Visie Recreatie en Toerisme Meierijstad

In de 'Visie Recreatie en Toerisme Meierijstad (2018)' wordt in paragraaf 4.5 het volgende genoemd over de belangrijkste potentiële doelgroepen voor Meierijstad:

Verblijfsgast: Meierijstad als uitvalsbasis. *Door Meierijstad te positioneren als handige uitvalsbasis met steden (Den Bosch en Eindhoven), natuur (Groene Woud, Maashorst en Loonse en Drunense Duinen) en bedrijvigheid binnen handbereik, het toeristisch en zakelijk verblijf laten groeien. Dit vraagt om uitbreiding van de capaciteit en kwaliteit van het verblijfsaanbod, bij voorkeur aansluitend bij de beleving van Meierijstad en onderscheidend t.o.v. bestaand regionaal aanbod.*

In het hoofdstuk over het toekomstbeeld van Meierijstad wordt genoemd dat de gemeente een aanjagende en regisserende rol op wil pakken door verbindingen uit te werken en door nieuwe grootschalige recreatief-toeristische plannen te laten landen in de zogenoemde recreatieve motor. Dit sluit nadere ontwikkeling van de beleving van Meierijstad op andere locaties niet uit. De wisselwerking van de recreatieve motor met de recreatief-toeristische waardevolle kernen en het buitengebied versterkt elkaar wederzijds, waarbij het buitengebied profiteert van het vergrote bereik.

Kansen voor kwaliteit

Door middel van het gemeentelijke afwegingskader 'Kansen voor Kwaliteit' wil de gemeente ruimte geven aan nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, die qua aard en schaal passen in het buitengebied. Ook functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn, moeten een plek kunnen krijgen in

het buitengebied, mits ze niet concurreren met functies op de bedrijventerreinen of in de centra. Er wordt onderscheid gemaakt in drie functietypen:

1. Gebiedsgebonden functies;
2. Gebiedspassende functies;
3. Gebiedsstrijdige functies.

Gebiedsgebonden functies zijn functies die een zekere relatie met het buitengebied hebben of die vanouds aan het buitengebied gerelateerd worden. Onder deze categorie vallen agrarisch verwante bedrijven, agrarisch-technische hulpbedrijven en de recreatieve functies.

Het beleid voor recreatie is opgenomen in de 'Visie Recreatie en Toerisme Meierijstad'. Het beleid biedt kansen voor versterking van de recreatieve functie in het buitengebied. Daarbij gaat het om kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie. Het aantal recreatieve functies moet in verhouding zijn met andere functies en die niet in de weg staan. Belangrijk uitgangspunt voor recreatie is het verantwoord (door)ontwikkelen van bestaande bedrijven en nieuwe initiatieven die onderscheidend en vernieuwend zijn.

Doorwerking plangebied

Gebiedstypologieën

De uitbreiding van de minicamping tot een volwaardige camping is in lijn met de beschrijving van de gebiedstypologie 'landelijk gebied, verweving van functies'. Hierin wordt namelijk genoemd dat dat hier een mix van agrarische activiteiten en recreatie en toerisme past. De camping met als nevenactiviteit agrarische activiteiten sluit hierbij aan.

Visie Recreatie en Toerisme Meierijstad

In de visie wordt genoemd dat de ambities voor Meierijstad vragen om een uitbreiding van capaciteit en kwaliteit van het verblijfsaanbod, welke bij voorkeur aansluit bij de beleving van Meierijstad. Hier wordt met dit initiatief aan voldaan. De uitbreiding voorziet op meer capaciteit en kwalitatief betere verblijfsmogelijkheden in de vorm van natuurhuisjes. Daarnaast wordt aangesloten bij de beleving van Meierijstad.

De locatie Goeiendonk 23 is gelegen buiten de zogenoemde recreatieve motor, de visie noemt echter dat de ontwikkeling van beleving op locaties die hierbuiten vallen nog steeds mogelijk is. De ontwikkeling aan de Goeiendonk 23 biedt hiermee een positieve wisselwerking.

Kansen voor Kwaliteit

De ontwikkeling aan de Goeiendonk 23 is een gebiedspassende functie. In Kansen voor Kwaliteit wordt ook gerefereerd aan de Visie Recreatie en Toerisme Meierijstad, welke kansen biedt voor versterking (uitbreiding) van de recreatieve functie in het buitengebied. Dit moet dan in dit geval een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie zijn. Bij dit initiatief is sprake van 39 verblijfplaatsen (25 kampeerplekken, 10 natuurhuisjes en 4 appartementen).

Ook aan het uitgangspunt van verantwoord doorontwikkelen van bestaande bedrijven wordt voldaan. Het gaat hier tenslotte om een bestaande minicamping die wordt uitgebreid.

Als laatste het punt dat het aantal recreatieve functies in verhouding moet zijn met andere functies en deze niet in de weg moet staan: in de directe omgeving van het initiatief zijn bijna uitsluitend agrarische functies gelegen. Hierdoor kan gesteld worden dat de recreatieve functie in verhouding is met de andere functies in de omgeving. In de onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan wordt beschreven dat het plan geen planologische of milieutechnische bezwaren oplevert.

Effecten van de ontwikkeling op andere aspecten

- Mobiliteit;

- Agrarische ontwikkeling;
- Leefbaarheid;
- Leegstand elders.

Mobiliteit

Daar de camping verder wordt ontwikkeld, zal het aantal verkeersbeweging van campinggasten van en naar het campingterrein toenemen. Dit zal echter met name in de zomermaanden geval zijn.
Het aantal verkeersbewegingen omtrent de huidige melkveehouderij zal daarentegen afnemen, daar het houden van vee in beoogde situatie enkel als nevenactiviteit zal plaatsvinden.

Tabel 1: Berekening verkeersaantrekkende werking[1]

Functie	**Verkeersgeneratie (per eenheid)**	**Verkeersgeneratie totaal**
Eengezinswoning (dure sector)	8,6 per woning	8,6
Camping (kampeerterrein)	0,4 per standplaats	10,0
Natuurhuisjes (kampeerterrein)	0,4 per standplaats	4,0
Appartementen (recreatie, 4* hotel)	27,6 per 10 kamers	11,0
Agrarisch bedrijf	6	6,0
	Totaal	**39,6**

Agrarische ontwikkeling

Door de beoogde ontwikkeling worden omliggende veehouderijbedrijven niet verder beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Leefbaarheid

De omschakeling van een melkveehouderij naar een camping in Meierijstad draagt bij aan de leefbaarheid door economische, sociale en recreatieve voordelen. De camping stimuleert de lokale economie door toerisme en werkgelegenheid, en maakt het gebied toegankelijker voor zowel bezoekers als inwoners, wat de natuurbeleving versterkt. Het biedt nieuwe recreatiemogelijkheden en bevordert de verbinding tussen de gemeenschap en het buitengebied. Daarnaast biedt de omschakeling kansen voor duurzame ontwikkelingen. Zo zorgt de camping voor een balans tussen toerisme en lokale betrokkenheid, wat de regio aantrekkelijker maakt voor wonen, werken en recreëren.

Leegstand elders

De leegstandsproblematiek in het landelijk gebied speelt in toenemende mate een grote rol vanuit kwaliteit maar ook vanuit tegengaan van verpaupering en criminaliteit. De herbestemming van de gebouwen voor een kampeerterrein biedt een oplossing door leegstand te voorkomen en de omgeving levendig te houden. Dit draagt niet alleen bij aan de ruimtelijke kwaliteit, maar vermindert ook het risico op ongewenste activiteiten. Het kampeerterrein biedt economische kansen en versterkt de sociale cohesie in de regio, terwijl het de leegstandsproblematiek in het landelijk gebied tegengaat.

De toetsing op de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de genoemde aspecten is uiteengezet in hoofdstuk 5 tot en met 11 van voorliggende toelichting. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn op bovengenoemde aspecten.

In de toetsing aan artikel 3.6 tot en met 3.9 van de Iov is reeds aangetoond dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Doordat alle bebouwing in de beoogde situatie in gebruik wordt genomen ten behoeve van de bedrijfsfunctie is er geen sprake van overtollige bebouwing. De sleufsilo's welke in de huidige situatie worden gebruikt ten behoeve van de opslag van ruwvoer worden in

[1] CROW, toekomstbestending parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie

de beoogde situatie weggenomen. Netto is sprake van een afname van de verharde oppervlakte. Met het initiatief wordt leegstand en verloedering van het buitengebied voorkomen.

Onderhavig planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de mobiliteitsstromen, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; omdat met de ontwikkeling van het bestaande bedrijf wordt tegengegaan en het bedrijf geen hinder geeft aan omliggende percelen. Onderhavig planvoornemen heeft geen invloed op het versterken dan wel verslechten van de omgevingskwaliteit.

Bijdrage versterken omgevingskwaliteit

De provincie vraagt aan de gemeenten om bij ruimtelijke ontwikkelingen aan te geven hoe wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door een zorgplicht op te nemen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering op of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen.

Een goede landschappelijke inpassing maakt deel uit van de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.
Het provinciale beleid met betrekking tot het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap is vertaald in het beleid 'Handreiking kwaliteitsverbetering' van de gemeente Meierijstad d.d. september 2021. Hierin is geregeld dat alle ontwikkelingen in het buitengebied een meerwaarde of maatschappelijke winst moeten hebben.

De meerwaarde wordt in deze geleverd door landschappelijke inpassing van het perceel en een verkleining van het bouwvlak en dus aanzienlijke vermindering van bouwmogelijkheden.

Het plan maakt binnen de voormalige melkveestal een aantal recreatiewoningen mogelijk. Daarnaast worden een aantal natuurhuisje gerealiseerd, deze zijn klein van omvang en hebben een natuurlijke uitstraling. De locatie wordt op robuuste wijze ingepast.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van de bestaande minicamping naar een volwaardige camping en het hierbij toekennen van de recreatieve bestemming past binnen de gebiedstypologie die op de locatie aanwezig is. De ontwikkeling past binnen de Visie Recreatie en Toerisme, het beleidsstuk Kansen voor Kwaliteit en heeft geen negatieve effecten op andere aspecten in de omgeving. Daarnaast levert het initiatief een bijdrage aan het versterken van de omgevingskwaliteit. De ontwikkeling aan de Goeiendonk 23 is een passende ontwikkeling binnen het gebied.

Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening (artikel 3.75)

Voor voorzieningen voor verblijfsrecreatie zijn in artikel 3.75 aanvullende regels opgenomen. Voor verblijfsrecreatie is het belangrijk dat permanente bewoning wordt voorkomen en dat is geborgd dat het terrein bedrijfsmatig worden beheerd.

De camping zal het gehele jaar open zijn, maar de bezetting van de 'recreatie'-middelen ten behoeve van de standplaatsen en de bezetting van de vakantiehuisjes en kampeerplekken wisselen gedurende het jaar. Van permanente bewoning is geen sprake. De camping wordt door initiatiefnemer bedrijfsmatig beheerd.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie gemeente Meierijstad 'Kansen voor Kwaliteit'

De gemeentelijke visie 'Kansen voor kwaliteit' is een afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarisch) bebouwing. Het afwegingskader voor vrijkomende (agrarische) bebouwing 'Kansen voor Kwaliteit' tracht hierin te voorzien. Het doel van dit rapport is om te komen tot een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing, waarbij de (directe) omgeving leidend is, een verbetering van de kwaliteit vereist is en de direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'verweving van functies'. Binnen het gebiedstype 'verweving van functies' speelt de landbouw een belangrijke rol. Maar in deze gebieden zijn de agrarische bedrijven niet de enige gebruikers. Door de tijd hebben agrarische bedrijven plaatsgemaakt voor nieuwe functies. In het gebied 'verweving van functies' zijn in principe alle functies mogelijk. Of een functie daadwerkelijk op een specifieke locatie haalbaar is, hangt af van de impact op de (directe) omgeving.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het verder ontwikkelen van de (reeds bestaande) camping, het afbouwen van de melkveehouderij en de realisatie van nieuwe recreatieve activiteiten. De bedrijfsactiviteiten betreffen de ontwikkeling van de camping en natuurhuisjes, het houden van oudhollandse runderen als nevenactiviteit, het exploiteren van de reeds bestaande honden-trimsalon en de eveneens reeds bestaande ondergeschikte horeca ten dienste van de recreatieve activiteiten.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is geen sprake van een toename van het aantal n^2 aan bedrijfsbebouwing. Ook neemt het totale ruimtebeslag niet toe. Een deel van het ruimtebeslag wat nu agrarisch in gebruik is ten dienste van het melkveebedrijf wordt in de beoogde situatie gebruikt voor de camping.

Zoals onderbouwd in de navolgende hoofdstukken is de mogelijke hinder naar de omgeving gering en wordt de uitstraling naar de omgeving groener door het toevoegen van inheemse beplanting.

De ontwikkeling van het bestaande recreatiebedrijf is passend binnen het gebied 'verweving van functies'. Het blijft een kleinschalige camping waardoor deze geen grote hoeveelheden verkeer genereert.

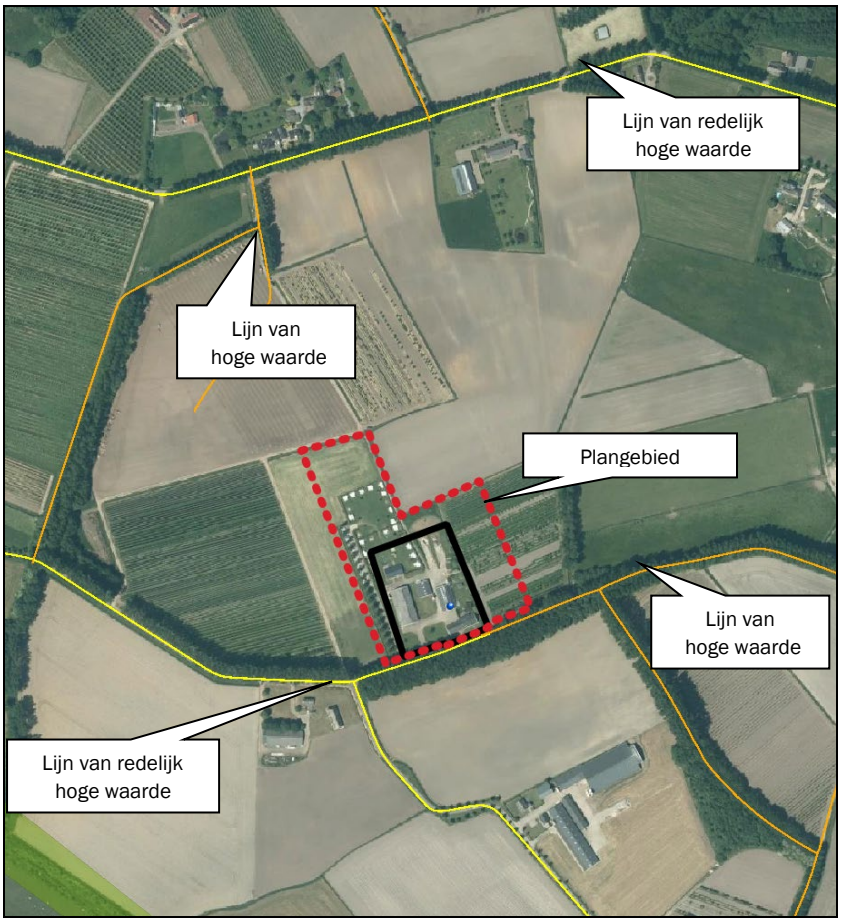
De beoogde ontwikkeling is passend binnen het beleid 'Kansen voor kwaliteit'.

5. Cultuurhistorie en archeologie

5.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio 'Meierij' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede 'Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herziening 2016' Noord-Brabant

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Daarnaast is de weg grenzend aan het plangebied aangeduid als een lijn met redelijk hoge en hoge waarde.

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze cultuurhistorische waarden van het gebied. In onderhavige situatie wijzigt er niets aan de ruimtelijke uitstraling van de bebouwing. De melkveestal wordt hoogstens aan de buitenzijde opgeknapt, waarmee de uitstraling richting het omliggende landschap verbeterd.

Dit komt het landschap ten goede.

Onderhavige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

5.2 Monumenten

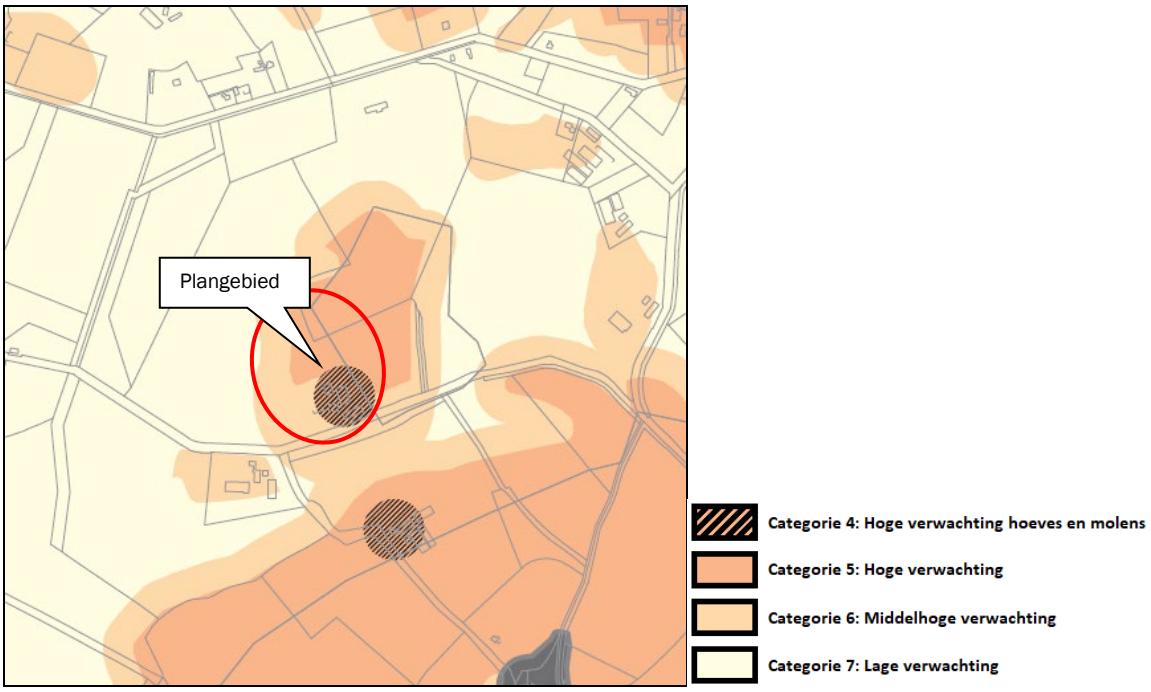
Binnen het plangebied is een beeldbepalend pand aanwezig. De bedrijfswoning is een langgevelboerderij en staat bekend als ‘Hoeve den Goeiendonk’.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een uiterlijke wijziging van dit pand, dus van consequenties voor dit monument is dan ook geen sprake.

5.3 Archeologie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische verwachtingswaardekaart van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is het plangebied gesitueerd in een gebied met lage, middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5, 6 en 7). Ook Is de hoeve aangeduid als gebied van ‘hoge verwachting hoeves en molens’ (categorie 4). Zie volgende figuur.



Figuur 10: Uitsnede archeologische verwachtingskaart voormalige gemeente Sint-Oedenrode

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van bekende archeologische waarden en bekende archeologische waarden van de voormalige hoeves en molens.

Er is sprake van een bestaand bouwperceel. De tien nieuwe plekken ten behoeve van de natuurhuisjes/ pods worden gerealiseerd ter plaatse van de (huidige) opslagplaatsen van het ruwvoer. De overige ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaande bebouwing, behoudens de nieuwe beugelbaan. Ten behoeve van de ontwikkeling van de beugelbaan wordt de maximale verstoringsdiepte van 0,3 meter niet overschreden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Ook tast de ontwikkeling de archeologische (verwachtings-)waarden niet aan.

Indien tijdens eventuele werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

6. Groenstructuur en natuur

6.1 Groenstructuur plangebied

6.1.1 Natuur Netwerk Brabant

Natuur Netwerk Brabant maakt onderdeel uit van Natuur Netwerk Nederland, dat een samenhangend geheel is van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Op een afstand van circa 215 meter van het plangebied is het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant (rivier de Dommel) gelegen (zie volgende figuur).



Figuur 11: Natuur Netwerk Brabant (plangebied rood omkaderd)

Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist.

6.1.2 Landschappelijke waarden

Onderhavige locatie is reeds op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast. De landschappelijk inpassing van het plangebied wordt verder versterkt door de aanleg van gemengde hagen en het realiseren van een hoogstamfruitboomgaard. Daarnaast wordt de bomenrij bestaande uit populieren verder uitgebreid richting het noorden.

De volgende figuur toont een uitsnede van de tekening van het landschappelijk inpassingsplan (zie tevens bijlage). Als onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan is een analyse van het gebied opgenomen waarbinnen het plangebied is gelegen.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke ziet op de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan. Tevens wordt een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad gesloten waarmee de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan is geborgd.



Figuur 12: Uitsnede tekening landschappelijk inpassingsplan

6.2 Wet natuurbescherming

6.2.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).
Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen op een afstand van circa 9,5 kilometer.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een berekening gemaakt met het programma Aerius Calculator. In. In bijlage 6 zijn de invoergegevens en resultaten van de berekening toegevoegd. Het resultaat van de berekening voor de gebruiksfase laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet

hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van deze fase.

Overige storende effecten
Daarnaast heeft men te maken met de volgende mogelijke storende aspecten ten gevolge van activiteiten en plannen zoals verlies van oppervlakte, barrièrewerking en versnippering, verstoring door geluid en licht, trilling, optische verstoring, verstoring door mensen, mechanische effecten, verontreiniging, verdroging en bewuste verandering soortensamenstelling.
Door de aard en geringe omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de geruime afstand tot de Natura2000-gebieden zijn storende effecten op deze gebieden uitgesloten.

6.2.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.
Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Toets plangebied
In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- De locatie heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan die in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven. Ook liggen de gebieden behorende tot Natuur Netwerk Brabant en Natura2000-gebieden op voldoende ruime afstand van het plangebied;
- De omliggende landerijen zijn reeds sinds lange tijd in gebruik als agrarische grond. Door het intensieve gebruik van het land is het zeer onwaarschijnlijk dat in de directe omgeving van het plangebied beschermde soorten voorkomen;
- Door middel van het aanbrengen van erfbeplanting wordt onderhavige ontwikkeling landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving voor eventueel voorkomende soorten;
- Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt of aangepast. Enkel het gebruik van de bebouwing verandert.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming; de ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

7. Water

7.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente Meierijstad is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma schetst de ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050) en vertaalt deze ambities naar doelen en maatregelen voor de periode van dit Waterbeheerprogramma. Dit Waterbeheerprogramma is een echte koerswijziging van het waterschap. De Dommel wil dat de waterhuishouding in 2050 toekomstbestendig is. Dat betekent een waterhuishouding die robuust, wendbaar, in balans met de omgeving is en die voorziet in een goede waterkwaliteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (opper)vlaktewater hebben.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de Keur waterschap De Dommel van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

Bij een toename en het 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 oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m^2, toename van een verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m^2.

Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad (VFL)
De Verordening Fysieke Leefomgeving is een integratie van een aantal verordeningen en afzonderlijke regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening met betrekking tot de fysieke leefomgeving. In de verordening is ook de Hemelwaterverordening (versie Meierijstad) opgenomen.
Het doel van de regels met betrekking van afvoer hemelwater en grondwater is het tegengaan van de verdroging en het ontlasten van riolering en rioolwaterzuiveringsinstallaties. Daartoe zijn regels gesteld om de opvang van regenwater op eigen terrein te bevorderen en het lozen van hemel- en grondwater op de openbare riolering te voorkomen.

Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026
De gemeente Meierijstad heeft op basis van de Wet milieubeheer de wettelijke plicht een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) te maken. Het GRP is een beleids- en beheerplan dat op hoofdlijnen weergeeft hoe de gemeente invulling geeft aan de gemeentelijk watertaken. Deze hebben betrekking op afvalwater, regenwater, grondwater en oppervlaktewater.
Om mee te kunnen bewegen met de ontwikkelingen is het wenselijk het GRP-periodiek te actualiseren. Voor de periode 2022 - 2026 is een nieuw GRP opgesteld, met een naamswijziging en aangepaste opzet. Hierbij wordt voorgesorteerd op de komst van de Omgevingswet in 2024, die het opstellen van programma's voorschrijft. Vandaar dat nu gesproken wordt van het Programma Water en Riolering (PWR). De belangrijkste uitgangspunten voor het PWR zijn:

a. het stedelijke watersysteem wordt in stand gehouden door doelmatig beheer;
b. de kans kwetsbaarheid voor wateroverlast wordt verkleind door, naast de aanleg van hemelwaterriool, ook te zoeken naar ruimtelijke oplossingen;
c. er wordt werk gemaakt van het omgaan met weersextremen door integratie van verharding, groen en blauw in de openbare ruimte en gebiedsontwikkelaars wordt in Meierijstad een wateropgave meegegeven;
d. de betrokkenheid en eigen verantwoordelijkheid voor water bij inwoners en bedrijven wordt vergroot door ontmoediging en stimulering.

7.2 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het waterschap De Dommel.



Figuur 13: Ligging leggerwatergangen

Het plangebied is op geruime afstand van de A-watergangen gelegen om invloed op de oppervlaktewaterhuishouding van het gebied uit te oefenen.

Rondom het plangebied zijn aan diverse zijden B-watergangen gelegen. De B-wateren worden onderhouden door de aanliggende eigenaren. Het onderhoud van de watergangen worden niet beperkt door onderhavige ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve effecten op deze B-watergangen.

7.3 Grondwater

Via de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 40-100 centimeter beneden maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 140-180 centimeter beneden maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 14: Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) (plangebied rood omkaderd)



Figuur 15: Gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG)

7.4 Omgang met hemelwater

Verhard oppervlak

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van het verhard oppervlakte. De natuurhuisjes worden opgericht ter plaatse van de bestaande opslagen voor ruwvoer. Deze worden verwijderd.
De uitbreiding van de parkeerplaats wordt uitgevoerd in halfverharding (grasbetontegels).

Zoals beschreven blijft de mestkelder onder de stal behouden en wordt in gebruik genomen voor de opslag van hemelwater wat benut wordt voor het beregenen van het kampeerterrein in de zomermaanden. Als overloop wordt aan de westzijde een infiltratiegreppel gerealiseerd.

Afvoer hemelwater
In de Keur 2015 is een vrijstelling van de compensatie opgenomen voor nieuwe verharde oppervlakken kleiner dan 500 m^2. Aangezien in onderhavige situatie het verharde oppervlakte niet toeneemt, is bij deze ontwikkeling sprake van een vrijstelling van de Keur. Dit betekent dat er vanuit de Keur geen compensatie wordt gevraagd voor deze ontwikkeling.

Gebruik niet-uitlogende materialen
Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de eventuele herbouw van de woning zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

7.5 Omgang met huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels de bestaande aansluiting op de gemeentelijke riolering.

In de huidige situatie is sprake van het lozen van afvalwater op het gemeentelijk riool. Vanuit het melkveebedrijf wordt afvalwater geloosd als ook de minicamping. In de huidige situatie worden dagelijks maximaal de volgende hoeveelheden afvalwater geloosd:

- 5.625 liter van de minicamping. Dit op basis van gemiddeld 75 liter afvalwater (sanitair) per bezoeker. Uitgaande van 25 standplaatsen, 3 personen per standplaats;
- 325 liter per dag (spoelwater melkinstallatie en melktank). deze lozing vindt plaats op twee momenten per dag.

In de beoogde situatie wordt vanuit het veehouderijbedrijf geen afvalwater geloosd, enkel vanuit de camping. In de beoogde situatie worden dagelijks de volgende hoeveelheden afvalwater geloosd:

- 7.875 liter van de camping. Dit op basis van gemiddeld 75 liter afvalwater (sanitair) per bezoeker. Uitgaande van 35 standplaatsen, 3 personen per standplaats;
- 750 liter van de appartementen. Dit op basis van gemiddeld 75 liter afvalwater (sanitair) per bezoeker. Uitgaande van 4 appartementen, 2 personen per appartement;
- 200 liter voor het gebruik van de wellness.

Deze lozingen vinden verspreid over de gehele dag plaats. Er is geen sprake van een pieklozing zoals in de huidige situatie bij het lozen van het spoelwater afkomstig van de melkveehouderij.

Er wordt geen schoon hemelwater geloosd op het gemeentelijk riool.

7.6 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap De Dommel en de gemeente Meierijstad inzake de watertoets.

8. Fysieke belemmeringen

8.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van eventuele bouwplannen in de weg staan. Buiten de normale huis- en bedrijfsaansluitingen liggen geen leidingen in de directe omgeving van het plangebied die een fysieke belemmering vormen. In de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen gelegen.

8.2 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 2,5 kilometer van het plangebied ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

8.3 Spuitzones gewasbescherming

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van vele soorten van open teelt (bijvoorbeeld, siergewassen, vaste planten, groet in de volle grond) wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een perceel waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woningen. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bespuitingen in de lage bomenteelt of aardappelteelt. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering.

Een viertal aandachtspunten zijn van belang:

- Wat wordt planologisch mogelijk gemaakt en geldende bestemming(en);
- Welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt;
- Wat zijn de effecten van de gewasbeschermingsmiddelen voor de mens bij blootstelling en het gebruik van driftreducerende middelen of maatregelen;
- Overheersende windrichting.

In de bestaande situatie is reeds sprake van gevoelige objecten (bedrijfswoning); in de beoogde situatie blijft de woning als zodanig in gebruik. Eveneens worden er nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd. De nieuwe appartementen liggen op ruim voldoende afstand, maar de beoogde ‘vakantiehuisjes’ komen te liggen aangrenzend aan een akkerland waar het aspect spuitzonering in de huidige situatie wel van toepassing is. Dit akkerland is in eigendom van de initiatiefnemer.

Op de agrarische gronden welke onderdeel uitmaken van het plangebied is een milieuzone opgenomen die dient ter bescherming van het woon- en leefmilieu in de gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, in

deze het recreatieterrein. Binnen de milieuzone – spuitzone is het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen is ter plaatse niet toegestaan

9. Milieuhygiënische verantwoording

9.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

9.2 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 liggen, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Indien het een stedelijk ontwikkelingsproject (cat. D 11.2) betreft, welke zowel in kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit staat, dan moet er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen dat geen MER nodig is.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.beoordeling opgesteld, waarin de verschillende milieueffecten zijn afgewogen. Deze m.e.r.-beoordeling is toegevoegd als bijlage aan onderhavige rapportage.

9.3 Bodem

Wettelijke basis
In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet onder andere worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Aanleiding en doel
Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.
Aanleiding van de bodemtoets vormt de wijziging van de bestemming aan het Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode.

Huidige situatie en toekomstige situatie
In de huidige situatie is binnen het plangebied een agrarisch bedrijf gevestigd. In de beoogde situatie wordt de bestemming gewijzigd in een recreatie bestemming.

In het kader van de bodemtoets is een vooronderzoek[2] uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in de Nederlandse Norm (NEN) 5725 [NNI, oktober 2017]. De NEN 5725 (versie oktober 2017) beschrijft de werkwijze voor het uitvoeren van het vooronderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van verontreinigingen in en de verwachte milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem. De rapportage van het vooronderzoek is toegevoegd als bijlage aan onderhavige toelichting.

In het kader van het wijzigen van de agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming en oprichting van natuurhuisjes komt circa 13.500 m² in aanmerking voor verkennend bodemonderzoek. Het terreindeel wordt met het oog op het agrarisch gebruik als heterogeen verdacht beschouwd.
Binnen dit terreindeel is sprake van een voormalig onverhard pad. Het pad wordt niet als verdacht beschouwd. Wel worden tijdens het veldwerk ter controle boringen geplaatst ter plaatse van het pad.
Het terreindeel ter plaatse van de boerderij, rundveestal 2 en loods 3 behoudt de agrarische bestemming. Voorheen is sprake geweest van een bovengrondse dieseltank. In het kader van beëindiging van opslag van oliehoudende producten komt de voormalige tanklocatie in aanmerking voor eindsituatie onderzoek.
Verder zijn binnen dit terreindeel geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben.

Uit het verrichte vooronderzoek blijkt geen sprake van asbestverdachte druppelzones. Rundveestal 2 en loods 3 waren ten tijde van de asbesthoudende golfplaten voorzien van goten en hemelwaterafvoer. Rundveestal 5 is altijd voorzien geweest van asbestvrije golfplaten. De in 2018 aangebrachte laag menggranulaat is asbestvrij.

De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd. Wanneer tijdens het veldwerk asbestverdachte bijmenging wordt aangetroffen wordt de strategie bijgesteld.

Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.
In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Conclusie en advies
Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt geadviseerd ter plaatse van 13.500 m², het terreindeel met een recreatieve bestemming, verkennend bodemonderzoek te verrichten.
De voormalige dieseltank komt in aanmerking voor eindsituatie onderzoek

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

9.4 Geluid (wegverkeerslawaai)

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke

[2] vooronderzoek Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode, Bodeminzicht, November 2023, B3360

zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De weg de Goeiendonk is een lokale weg, deels verhard en deels onverhard. Er heerst dus een beperkte verkeersintensiteit. In beoogde situatie zullen er slechts wat verkeersbewegingen bij komen ten behoeve van de toegang naar de camping van de initiatiefnemer. De camping bestaat reeds, en wordt in beoogde situatie verder ontwikkeld. Deze camping is weliswaar het hele jaar geopend, maar het aantal campinggasten zal er merendeels vertoeven in de zomermaanden, waardoor het de rest van het jaar erg rustig zal zijn. Gezien de gehele situatie waarbij het op de weg rustig was en zal blijven, is te verwachten dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal worden behaald met een zeer acceptabele hoeveelheid aan geluidshinder.

Op basis van de huidige situatie is conform de Atlas van de leefomgeving, zie volgens afbeelding, sprake van een aanvaardbaar (< 45 dB) woon- en leefklimaat aangaande geluid afkomstig van het wegverkeer ter plaatse van het plangebied.
Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.



Figuur 16: uitsnede kaart geluid wegverkeer atlas voor de leefomgeving

9.5 Geluid (industrielawaai)

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ aangehouden (zie hoofdstuk 10). Voor de volledigheid wordt verwezen naar deze paragraaf.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

9.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit
Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

Toetsing initiatief

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2022) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een aantal dagelijkse voertuigbewegingen van maximaal 39,6. Onderstaande figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	39.6
	Aandeel vrachtverkeer	15.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0.09**
	PM_{10} in µg/m^3	**0.01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 17: NIBM-tool

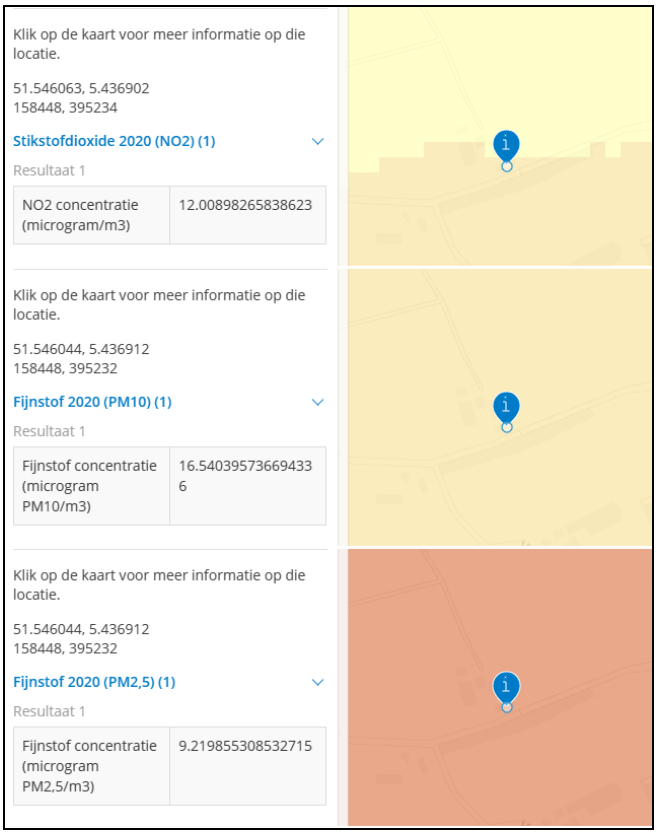
Woon- en leefklimaat

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat wordt voor de parameters fijn stof (PM_{10}), zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxiden (NO_2) in beeld gebracht of ter plaatse van het plangebied aan de wettelijke normen wordt voldaan.

De huidige achtergrondconcentraties van deze stoffen bedragen:

- fijn stof (PM_{10}): 16,54 µg/m³ (wettelijke norm: 40 µg/m³);
- zeer fijn stof ($PM_{2,5}$): 9,22 µg/m³ (wettelijke norm: 25 µg/m³);
- stikstofdioxiden (NO_2): 12,00 µg/m³ (wettelijke norm: 40 µg/m³)[3].

[3] https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten



Figuur 18: uitsnede kaart Atlasleefomgeving

Ter plaatse van het plangebied voldoen de achtergrondconcentraties aan de wettelijke grenswaarden, de heersende luchtkwaliteit vormt geen belemmering.
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van de hier benoemde achtergrondconcentraties kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

9.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object) (achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)
Binnen het plangebied is nu nog een melkveehouderij gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om deze af te bouwen en om te zetten om er op kleinschaligere basis zoogkoeien en bijbehorende vleesvee te gaan houden (oud Hollandse rassen). De veehouderij zal een nevenactiviteit gaan worden ten behoeve van de (reeds bestaande) camping, welke de primaire functie gaat overnemen.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de geuremissie in de beoogde situatie. De totale geuremissie bedraagt 534 ou_E/s.

Tabel 2: Geuremissie beoogde situatie

Diersoort	RAV code - omschrijving stalsysteem	Aantal dieren	ou_E/s/ dier	ou_E/s totaal
Zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A 2.100 Overige huisvestingssystemen	10	-	
Vleesstieren en overig vleesvee van 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A 6.100 Overige huisvestingssystemen	15	35,60	534,00
Fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A 7.100 Overige huisvestingssystemen	5	-	-
			Totaal	**534,00**

Het activiteitenbesluit geeft regels aan de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (een gebouw geschikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks Vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Ingevolge het Activiteitenbesluit bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object bedraagt ten minste 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. De afstand tussen het dichtstbijgelegen dierenverblijf tot aan de dichtstbijzijnde woning (de bedrijfswoning bij veehouderijbedrijf), bedraagt meer dan 75 meter. Hiermee wordt voldaan aan de norm uit de Wgv.

Middels het programma V-Stacks Vergunning is de geurbelasting op geurgevoelige objecten in de beoogde situatie bepaald.

De volgende tabel geeft de resultaten weer van de berekening, zie ook bijlage 3.

Tabel 3: Voorgrondbelasting beoogde situatie

Adres geurgevoelig object	Geurnorm (ou_E/m^3)	Geurbelasting beoogde situatie (ou_E/m^3)
Vernhout 9	14,0	0,0
Goeiendonk 13	14,0	0,0

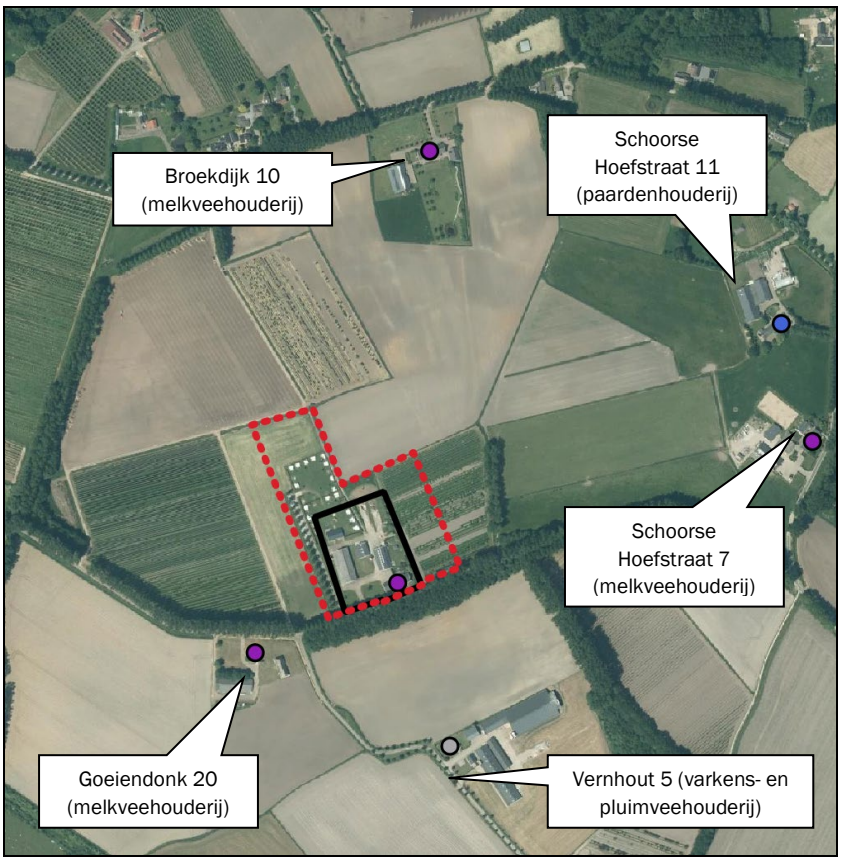
In de beoogde situatie wordt voldaan aan de geurnormen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Goeiendonk 20 (melkveehouderij): afstand circa 75 meter;
- Vernhout 5 (varkens- en pluimveehouderij): afstand circa 175 meter;

- Broekdijk 10 (melkveehouderij): afstand circa 275 meter
- Schoorse Hoefstraat 7 (melkveehouderij): afstand circa 400 meter;
- Schoorse Hoefstraat 11 (paardenhouderij): afstand circa 470 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 19: Ligging dichtstbijzijnde veehouderijbedrijven (plangebied rood omkaderd)

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

De camping met bijbehorende voorzieningen zijn geen geurgevoelige objecten. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een veehouderij, zoals in onderhavige situatie, gelden uitsluitend de minimumafstanden en niet de waarde voor de geurbelasting. Binnen een straal van 50 meter van de grens van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen.

Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)
Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur in beeld te brengen, is de cumulatieve geurbelasting in de omgeving in kaart gebracht waarbij de aanwezige andere veehouderijbedrijven in de omgeving van het initiatief meegenomen zijn.
De bedrijven binnen een straal van 2 kilometer afstand rondom het plangebied zijn meegenomen. Uit deze geurgevoelige objecten is een representatieve selectie gemaakt in de berekening. De berekening is uitgevoerd middels het programma V-Stacks Gebied. Voor het berekenen van de achtergrondbelasting zijn de gegevens gebruikt van het Bestand KRD (d.d. 29-07-2023 De invoergegevens zijn opgenomen in de bijlage.
In het buitengebied geldt een achtergrondbelasting van 20 ou_E als toetswaarde.

Tabel 4: Resultaten berekening achtergrondbelasting op Goeiendonk 23

Receptorpunt	Geurbelasting [ou$_E$/m^3]
Hoekpunt 1 bouwvlak	5,71
Hoekpunt 2 bouwvlak	5,84
Hoekpunt 3 bouwvlak	11,19
Hoekpunt 4 bouwvlak	9,32

In onderhavige situatie bedraagt de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied 5,7-11,1 ou$_E$/m^3. Deze geurbelasting voldoet aan de maximale toetswaarde en wordt derhalve aanvaardbaar geacht.

Beoordeling milieukwaliteit

Naast een kwantitatieve weergave van de geurbelasting is er bij deze berekening voor gekozen om ook de geurbeleving inzichtelijk te maken. Hierbij is bijlage 6 en 7 van de handreiking Wet geurhinder en veehouderij als leidraad gebruikt. In bijlage 7 van de Handreiking is een tabel opgenomen waarin de kans op geurgehinderden vertaald is naar het woon- en leefklimaat, zie de volgende tabel[4].

Tabel 5: Beoordeling milieukwaliteit

Voorgrondbelasting (ou$_E$/m^3)	Achtergrondbelasting (ou$_E$/m^3)	Percentage geurgehinderden (%)	Milieukwaliteit
<1,5	1-3	< 5	Zeer goed
1,5-3,5	4-8	5-10	Goed
3,5-6,5	9-13	10-15	Redelijk goed
6,5-10	14-20	15-20	Matig
10-14	21-28	20-25	Tamelijk slecht
14-19	29-38	25-30	Slecht
19-25	39-50	30-35	Zeer slecht
>25	51-65	35-40	Extreem slecht

Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder indien de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. De bepalende geurbelasting is duidelijkheidshalve vetgedrukt. De volgende tabel geeft per receptorpunt het percentage geurgehinderden en de milieukwaliteit.

Tabel 6: Milieukwaliteit

Geurgevoelig object	Voorgrond-geurbelasting Vernhout 5 [ou$_E$/m^3]	Achtergrond geurbelasting [ou$_E$/m^3]	Percentage geurgehinderden [%]	Milieukwaliteit
Hoekpunt 1	**4,8**	5,71	12%	Redelijk goed
Hoekpunt 2	**5,4**	5,84	13%	Redelijk goed
Hoekpunt 3	**11,8**	11,19	22%	Tamelijk slecht
Hoekpunt 4	**7,6**	9,32	17%	Matig

Het woon- en leefklimaat kan worden geclassificeerd als tamelijk slecht tot redelijk goed waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De receptorpunten zijn gelegen op de hoekpunten van de beoogde bestemming recreatie. Hoekpunt 3 en 4 zijn de zuidelijk gelegen receptorpunten grenzend aan de weg. Ter plaatse van de appartementen, kampeerplekken en natuurhuisjes is de milieukwaliteit te kwalificeren als matig tot redelijk goed, zie de volgende figuur. Een redelijk goed tot matig woon- en leefklimaat kan gekwalificeerd worden als aanvaardbaar. Enkel ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning is sprake van een tamelijk slecht woon- en leefklimaat wat in onderhavige situatie aanvaardbaar wordt geacht. Het betreft immers een bedrijfswoning bij een veehouderijbedrijf.

[4] SenterNovem, 2007



Figuur 20: Visuele weergave woon- en leefklimaat

9.8 Externe veiligheid

Inleiding
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering
In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

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

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.
Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: *1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of* *2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of* *3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.* Bij een beperkte verantwoording dient een toelichting te worden gegeven op artikel 12 lid 1 onder a, b, f en g van het Bevb.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: *1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of* *2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of* *3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.* Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Figuur 21: Wanneer groepsrisico verantwoorden?

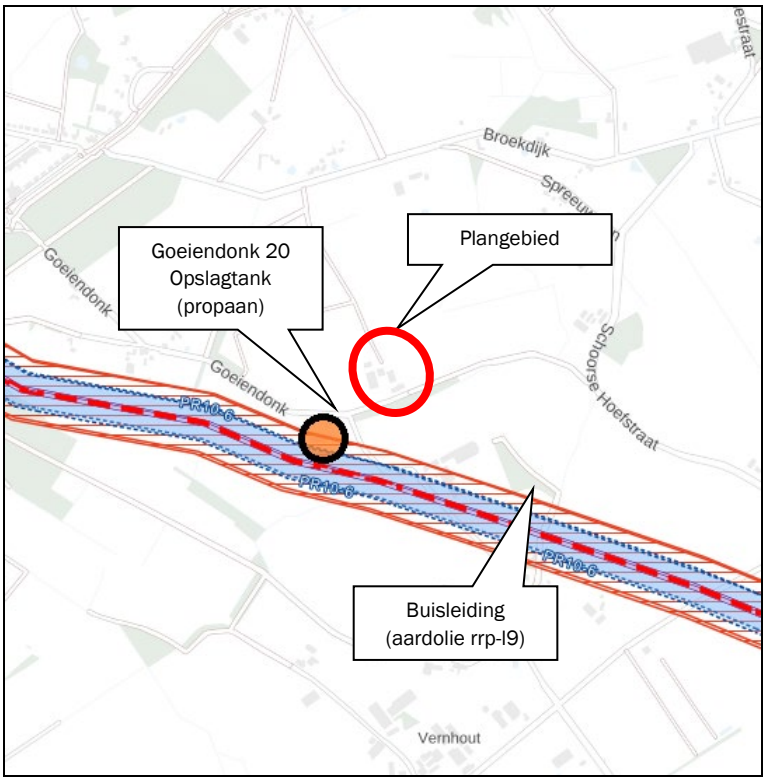
Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

<u>Overige wet- en regelgeving</u>
Tot slot wordt in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening ‘(art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de ‘*Circulaire effectafstanden LPG-tankstations*’, enz.

Toetsing plangebied
Het dichtstbijzijnde risicovolle object betreft propaantank, gelegen op het terrein van de Goeiendonk 20 (melkveehouderij). Verder ligt er op een afstand van circa 160 meter een onderaardse aardolieleiding rrp-l9. Deze buisleiding heeft een invloedsgebied van 55 meter. Het plangebied ligt dus buiten het invloedsgebied van deze buisleiding.

Binnen het plangebied is voorheen een propaantank in gebruik geweest. Deze tank is inmiddels niet meer in gebruik en is verwijderd.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen binnen de risicocontouren van deze bronnen (zie volgende figuur).



Figuur 22: Uitsnede Risicokaart

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

9.9 Duurzaam en slim bouwen

Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van recreatieve voorzieningen. Door de huidige melkveestal te transformeren kunnen er binnen dit reeds bestaande bouwwerk een viertal vakantieappartementen worden gerealiseerd. Verder wordt binnen dit gebouw een gemeenschappelijke recreatieruimte gerealiseerd, waar de campinggasten kunnen recreëren (onder andere in het geval van slecht weer) en waar verschillende activiteiten worden georganiseerd. Ook is er in dit gebouw eveneens plaats voor een fietsenstalling. Verder wordt er in dit pand ook voorzien in een kleinschalige wellnessvoorziening.
De bestaande mestkelder onder de stal blijf behouden en wordt in gebruik genomen voor de opslag van hemelwater, wat benut wordt voor het beregenen van het kampeerterrein in de zomermaanden.

9.10 Gezondheid

De ontwikkeling heeft geen schadelijk gevolgen voor de volksgezondheid. De aspecten geur en fijn stof zijn eerder aanbod gekomen in deze rapportage en vormen geen belemmering voor de omgeving.

Varkens- en pluimveehouderijen
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Er ligt binnen een afstand van 250 meter van het plangebied een veehouderij aan de Vernhout 5 waar varkens en pluimvee wordt gehuisvest.

Geitenhouderijen
Uit het VGO-onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er liggen geen geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied. Er is geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan heeft plaatsgevonden.

Stap 1: endotoxine
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De projectlocatie ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

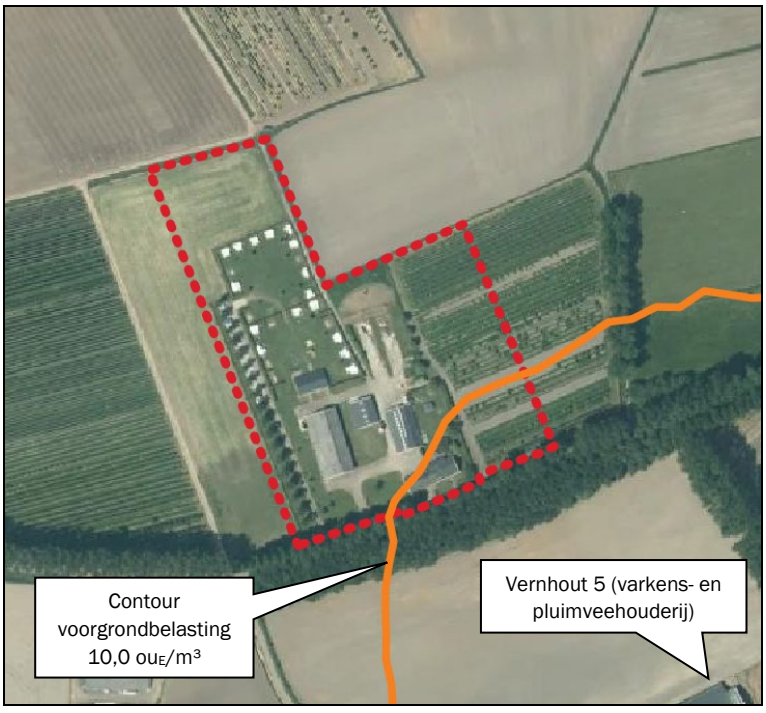
De richtafstand voor de vleesvarkens welke worden gehouden aan de Vernhout 5 bedraagt de richtafstand 98 meter en voor het pluimvee 122 meter.

Stap 2: emissies
De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a: geur, toetsen aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader
In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan. De volgende tabel geeft een weergave van de normen waaraan getoetst wordt:

% geur-gehinderden	Geurbelasting in concentratiegebied	
	Voorgrond	Achtergrond
12% (woonkern)	5 OU/m^3	10 OU/m^3
20% (buitengebied)	10 OU/m^3	20 OU/m^3

Aan de rand van het plangebied is de geurbelasting vanuit de veehouderij hoger dan 10,0. De verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn op ruimere afstand gelegen, de geurbelasting is hier lager dan 10,0 ou_E/m^3 zie de volgende figuur. De achtergrondgeurbelasting bedraagt maximaal 11,19 ou_E/m^3.

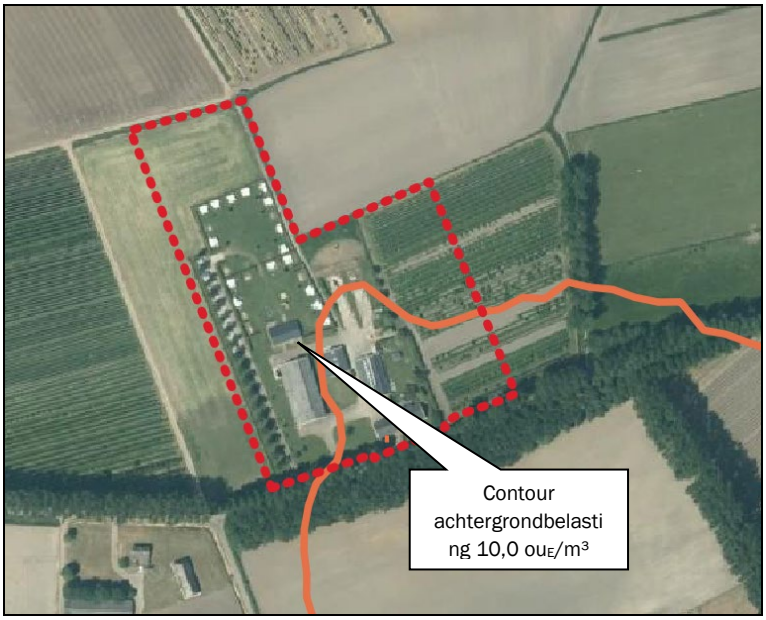


Figuur 23: Voorgrondbelasting veehouderij Vernhout 5

Stap 3b: geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde
In de beoogde situatie wordt niet voldaan de advieswaarde voor de voorgrondbelasting. De volgende tabel geeft een weergave van de normen waaraan getoetst wordt:

% geurgehinderden	Geurbelasting	
	Voorgrond*	Achtergrond
12% (woonkern)	2 OU/m^3	5 OU/m^3
20% (buitengebied)	5 OU/m^3	10 OU/m^3

Aan de rand van het plangebied is de achtergrondgeurbelasting vanuit de veehouderij hoger dan 10,0. De verblijfsrecreatieve verblijven zijn op ruimere afstand gelegen. Binnen het grootste deel van het plangebied waarbinnen gecreëerd wordt is de geurbelasting is lager dan 10,0 ou_E/m^3, zie de volgende figuur.



Figuur 24: Achtergrondbelasting veehouderijbedrijven

Stap 4a: houden meerdere diersoorten binnen één veehouderij
Niet van toepassing.

Stap 5: Afstand tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen
Binnen een afstand van 2,0 kilometer is geen geitenhouderij gelegen.

Binnen een afstand van 250 meter van het plangebied is een varkens- en pluimveehouderij aan Vernhout 5 gelegen.

Toetsing pluimveehouderij
Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017 – 2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de ODBN in overleg met de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij.

Op circa 75 meter afstand van onderhavig plangebied is een (rund-)veehouderij gelegen aan de Goeiendonk 20.

Stap 6: mestbe- en -verwerking
Er is geen sprake van mestbe- of ververwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Stap 7: ongerustheid
Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Uit de beperkte toetsing op afstanden blijkt uit stap 3 en 5 de conclusie dat advies opgevraagd kan worden aan de GGD.

10. Bedrijven en voorzieningen

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Uitgave Bedrijven en milieuzonering
Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging
Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten
De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.
Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten

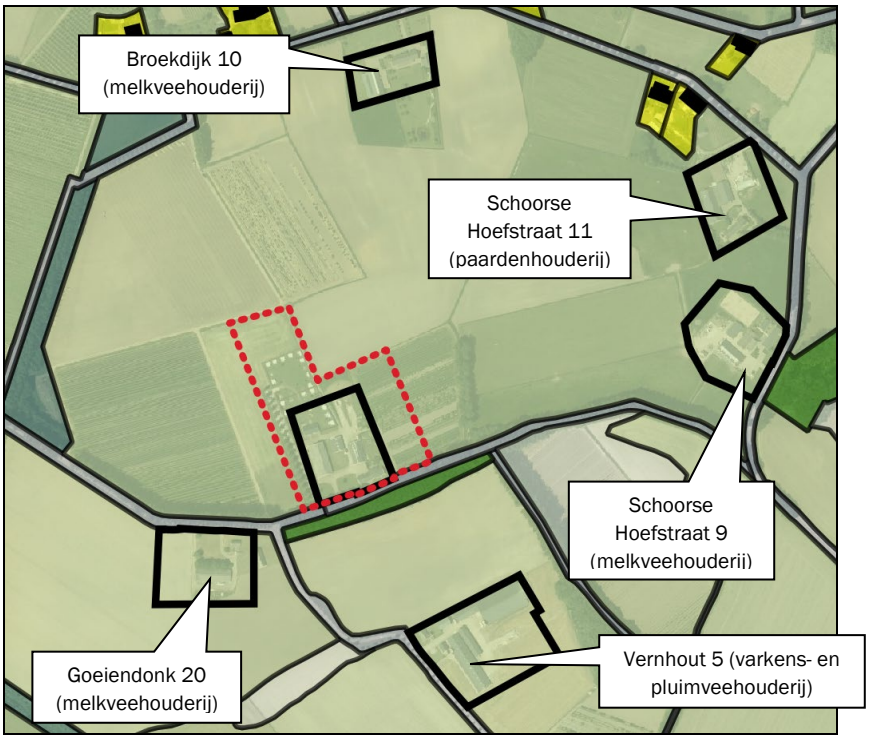
koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Tabel 7: Milieucategorieën en richtafstanden tot woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Omgeving van het plangebied rustige woonwijk/buitengebied of gemengd gebied?
Het plangebied is gelegen in een cluster van met relatief weinig bebouwing, de omgeving van de locatie kan worden getypeerd als 'rustig buitengebied' als bedoeld in de VNG-brochure.

De volgende figuur toont de ligging van de omliggende bedrijven.



Figuur 25: Ligging bedrijven (plangebied rood omkaderd)

De volgende tabel toont de richtafstanden die horen bij de verschillende bedrijven.

Tabel 8: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (m)
Goeiendonk 20 (melkveehouderij)	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fokken en houden van (melk)rundvee	100	30	30	0	63
Vernhout 5 (pluimvee- en varkenshouderij)					
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	180
Fokken en houden van pluimvee (legkippen)	200	30	50	0	
Broekdijk 10 (melkveehouderij)					
Fokken en houden van (melk)rundvee	100	30	30	0	290
Schoorse Hoefstraat 7 (melkveehouderij)					
Fokken en houden van (melk)rundvee	100	30	30	0	460
Schoorse Hoefstraat 11 (paardenhouderij)					
Paardenfokkerijen	50	30	30	0	400

Voor alle aspecten wordt voldaan aan deze afstanden. Uitzondering vormt het aspect geur voor de veehouderij aan de Goeiendonk 20 en Vernhout 5. Dit aspect wordt echter onderbouwd in paragraaf 9.7; kortheidshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Het initiatief vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven en ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgekeerd dient ook voor het plangebied zelf te worden getoetst aan de richtafstanden die horen bij de nieuwe functie.

Tabel 9: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
Goeiendonk 23 (rundveehouderij en recreatie)	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Fokken en houden van (melk)rundvee	100	30	30	0
Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	30
Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	0

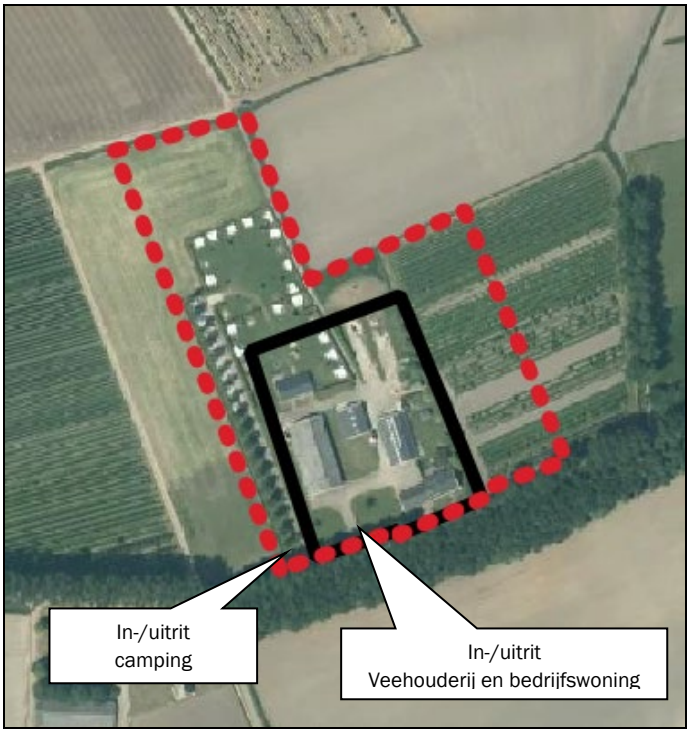
Voor alle aspecten wordt voldaan aan deze afstanden. Uitzondering vormt het aspect geur. De woning aan de Goeiendonk 20 is op kortere afstand gelegen. Het aspect geur wordt echter onderbouwd in paragraaf 9.7; kortheidshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

11. Verkeer

11.1 Huidige en verkeersstructuur

In de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten via twee inritten aan de Goeiendonk;
Eén voor de bedrijfswoning en het veehouderijbedrijf en één als toegang tot de camping. (zie volgende figuur). De Goeiendonk betreft een (gedeeltelijk onverharde) lokale weg.



Figuur 26: Ontsluitingssituatie huidige situatie

11.2 Nieuwe verkeersstructuur

In de beoogde situatie wijzigt de ontsluitingssituatie van het plangebied niet. De bestaande inritten blijven gehandhaafd.

11.3 Verkeersaantrekkende werking

Daar de camping verder wordt ontwikkeld, zal het aantal verkeersbeweging van campinggasten van en naar het campingterrein toenemen. Dit zal echter met name in de zomermaanden geval zijn.
Het aantal verkeersbewegingen omtrent de huidige melkveehouderij zal daarentegen afnemen, daar het houden van vee in beoogde situatie enkel als nevenactiviteit zal plaatsvinden.

Tabel 10: Berekening verkeersaantrekkende werking[5]

Functie	Verkeersgeneratie (per eenheid)	Verkeersgeneratie totaal
Eengezinswoning (dure sector)	8,6 per woning	8,6
Camping (kampeerterrein)	0,4 per standplaats	10,0
Natuurhuisjes (kampeerterrein)	0,4 per standplaats	4,0
Appartementen (recreatie, 4* hotel)	27,6 per 10 kamers	11,0
Agrarisch bedrijf	6	6,0
	Totaal	**39,6**

11.4 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren in beginsel moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals opgenomen in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren'.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de parkeerbehoefte in de beoogde situatie.

Tabel 11: Parkeerbehoefte ontwikkeling

Functie	Parkeernorm (per eenheid)	Aantal parkeerplaatsen
Koop vrijstaand	2,4 per woning	2,4
Camping (camping)	1,3 per standplaats	32,5
Natuurhuisjes (camping)	1,3 per standplaats	13,0
Appartementen (camping)	1,3 per standplaats	5,2
Agrarisch bedrijf	2,0	3
	Totaal	**56,1**

Bij de woning is voldoende ruimte aanwezig voor drie parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van de bewoners.
Parkeergelegenheden voor de camping (waaronder de natuurhuisjes en de appartementen) worden op eigen terrein gesitueerd aan de inrit van de camping. Dit zal plaatshebben voor 51 parkeervakken. De afmetingen van de parkeervakken bedragen 2,5 * 5,13 meter per vak. De erfontsluiting heeft een breedte van 6,0 meter ter plaatse van de parkeervakken.
Op de situatietekening welke is toegevoegd als bijlage is de situering van de parkeerplaatsen aangegeven.

[5] CROW, toekomstbestending parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie

12. Juridische planopzet

12.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).
Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

12.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

12.3 Bestemmingen op de verbeelding

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Agrarisch met waarden – landschapswaarden (enkelbestemming);
- Recreatie (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming);
- Bouwvlak;
- Overige zone – aardkundig waardevol gebied (gebiedsaanduiding);
- Overige zone – groenblauwe mantel (gebiedsaanduiding).

De 10 natuurhuisjes welke worden opgericht binnen het bestemmingsplan ‘recreatie’ zijn kleinschalig van aard. De totale oppervlakte van deze huisjes mag maximaal 400 m² bedragen. In de regels is middels een aanduiding bepaald waar de natuurhuisjes opgericht mogen worden. Ook is de oppervlakte en bouwhoogte geregeld. Het opnemen van een bouwvlak is niet aan orde. Binnen het kampeerterrein mag, behoudens de natuurhuisjes, geen andere bebouwing opgericht worden. Indien hier een bouwvlak wordt opgenomen zodat wel mogelijk zijn.

12.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.
De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 ‘Inleidende Regels’ gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In hoofdstuk 2 ‘Bestemmingsregels’ worden de betreffende enkel- en dubbelbestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven. Daarnaast worden de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd middels het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling;

- Hoofdstuk 3 ‘Algemene regels’ geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In hoofdstuk 4 ‘Overgangs- en slotregels’ komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.

13. Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers wordt een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

14. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening:

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

   De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen. De formulieren van de zorgvuldige dialoog zijn als bijlage bijgevoegd.

2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan het gedurende een periode van 6 weken, ter inzage gelegen voor zienswijzen van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024. Binnen deze periode is een zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is ingediend door provincie Noord-Brabant.

3) **Vaststelling**: de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

Bijlage 1 Situatieschets beoogde situatie



Voorbeeld uitvoering natuurpods



Voorbeeld uitvoering natuurhuisje

Huidige kampeerterrein

Uitbreiding kampeerterrein
met vaste kampeermiddelen
zoals bv pods, natuurhuisje

Parkeerplaatsen
(lengte 127,5 m
breedte 5,13 m,
per auto 2,5 * 5,13 m)

Sanitair gebouw

Opslag bedrijf

Overdekte
beugelbaan

Rundveestal

Stalling
werktuigen



Voorbeeld melkveestal omgebouwd t.b.v. recreatie

Inrit 3,0 meter breed,
ter plaatse van parkeerplaatsen
6,0 m breed

Voormalige melkveestal
ingericht t.b.v. welness,
recreatieruimte, appartementen

Bedrijfswoning



Voorbeeld melkveestal omgebouwd t.b.v. recreatie

Beoogde ontwikkeling
Rundveehouderij en camping Den Goeiendonk

Familie Bekkers
Goeiendonk 23
5491 VR Sint-Oedenrode

Agron advies

Formaat tekening A3
Schaal tekening 1:1000
24-01-2025

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Goeiendonk 23 Sint-Oedenrode

Wijziging bestemming naar ‘recreatie’

Opgesteld door:
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

Datum rapportage:
24 januari 2025

INLEIDING

Op de locatie Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode (hierna: het plangebied) is initiatiefnemer voornemens de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming ‘Recreatie’.

De bestaande minicamping wordt uitgebreid naar een volwaardige camping met bijbehorende voorzieningen.
De bestaande melkveehouderij wordt afgebouwd naar een neventak van de camping. De agrarisch neventak ziet op het huisvesten van vleesvee (oudhollandse rassen) op extensieve wijze.

Hiertoe dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in de bestemming ‘recreatie’. Tevens dient de oppervlakte van het bestemmingsvlak vergroot te worden naar 18.462 m².

Een van de voorwaarden dat de locatie op een zorgvuldige manier landschappelijk wordt ingepast. Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de locatie.



Figuur 1: Ligging plangebied

UITGANGSPUNTEN HANDREIKING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Voor de ontwikkeling wordt aangesloten bij de ‘Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016’. In dit beleidsstuk is het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering vastgelegd.
Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in drie categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap.
Dit betreft een ontwikkeling in categorie 3, waarvoor een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer is vereist en toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de rondwaardevermeerdering.
.

UITGANGSPUNTEN BELEID

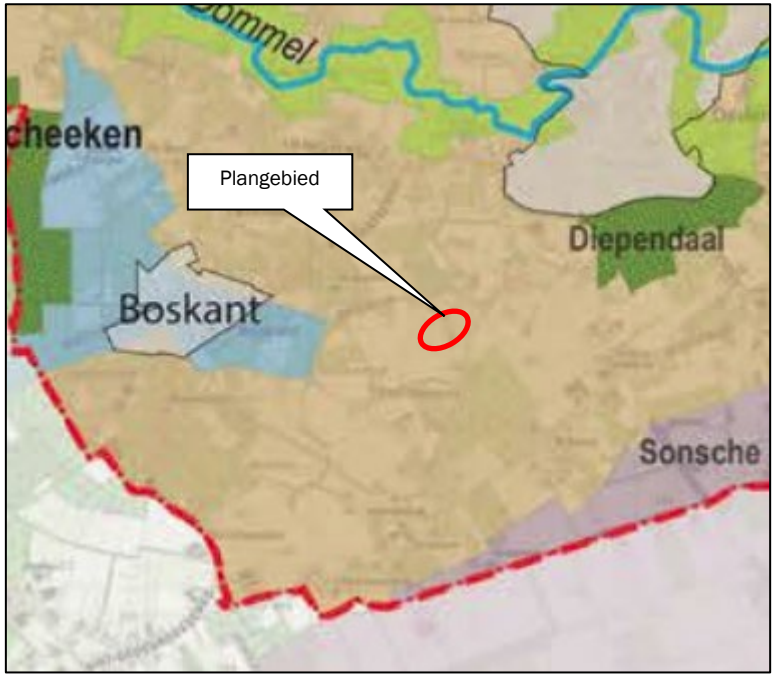
Gebiedstypologie
Het plangebied is gelegen binnen het gebied Landelijk gebied, verweving van functies.



Figuur 2: Ligging plangebied kaart gebiedstypologie

Landschapstype
Het plangebied is ingevolge de Landschapsanalyse Meierijstad gelegen binnen het gebied 'Oude ontginningen'. In het plan worden de ruimtelijke kenmerken toegepast welke horen bij bovengenoemde landschapstype.

De begrenzing van de oude ontginningen is een afgeleide van de bodemkaart, de geomorfologische kaart en de historische kaart anno 1850. Het zijn de gronden die al voor 1850 door de mens zijn ontgonnen.



Figuur 3: Ligging plangebied kaart landschapstype

Het ontstaan van het landschap van de oude zandontginningen gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hoge en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dat is ook de reden dat we globaal drie zones met oude ontginningen in Meierijstad kunnen onderscheiden. Dit is de zone aan weerszijden van de Dommel, de zone aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde. Het landschap van de oude zandontginningen is een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen

zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door deze landschapselementen zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Er komen besloten landschapsdelen (b.v. boscomplexen) voor alsook open gebieden (b.v. bolle akkers en graslanden).

Groene Kaart Meierijstad

De volgende figuur geeft een uitsnede weer van de Groene kaart van de Gemeente Meierijstad waar alle waardevolle groenstructuren op staan aangegeven.



Figuur 4: Ligging plangebied Groene kaart

De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door waardevolle beplanting.

De beplanting oostelijk van het plangebied is onderdeel van het landschappelijk raamwerk, cultuurhistorische waarde, natuurwaarde en recreatieve waarde

HISTORISCHE ONTWIKKELING



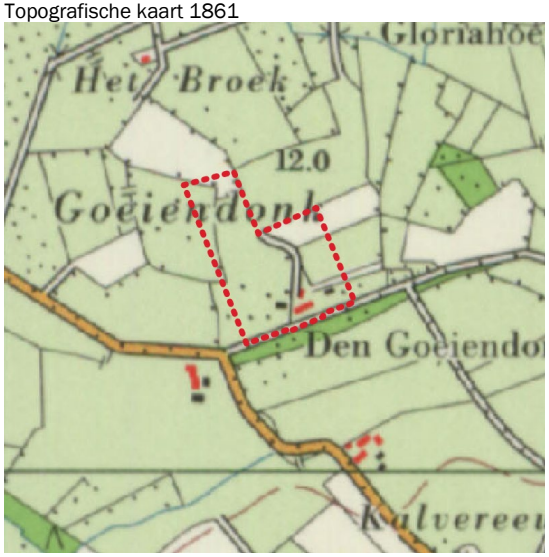
Topografische kaart 1861



Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1943



Topografische kaart 1973



Topografische kaart 1996

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Onderhavige locatie is reeds op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast.
De uitbreiding van het kampeerterrein wordt ingepast door aan te sluiten op de bestaande elementen. De rij bomen bestaande uit populieren wordt verder verlengd richting het noorden.

Analyse landschap
De gemeente heeft nog geen bruikbaar structuurplan voor dit gebied. Terug wordt gevallen op de ‘Landschapsanalyse Meierijstad van juli 2019, om inzicht te krijgen in de omgevingskwaliteiten op het gebied van landschap. Conform deze rapportage valt het gebied in ‘Oude zandontginningen’.

Ten noorden en westen van het plan ligt een aanduiding voor zoekgebied EVZ. Deze is nog niet in zijn geheel gerealiseerd. Het plangebied ligt binnen de Groenblauwe waarden. Versterken van robuuste landschappelijke structuren is wenselijk.

Conform de bodemkaarten bestaat de bodem uit Beekeergrond. Ter hoogte van de boerderij ligt een deel Hoge Zwarte Enkeerdgrond. Door langdurige agrarische activiteiten (opbrengen van potstalmest) is hier een dikke eerdlaag ontstaan. De boerderij is gebouwd op een ‘donk’ een lichte verhoging in het lage (vochtige) landschap.

Op topotijdreis zien we het boerenerf (Goeijendonk) met boerderij en enkele schuren. Achter de boerderij (noorzijde) lag een boomgaard. Rondom de boerderij lagen diverse kavels die omgeven zijn door landschapselementen, zoals singels, struweelhagen en bosjes. De zandwegen waren aanweerszijden beplant met laanbomen. Het was een besloten kampenlandschap.

Landschappelijke inpassing

De planvorming is opgebouwd rond drie belangrijke thema’s die samen een duidelijke gelaagdheid creëren in het landschap:

1. Het voorerf
2. Het achtererf
3. Het landschap

Het voorerf
Dit gebied omvat de directe omgeving van de boerderij, inclusief de ‘tuin’. De tuin wordt omsloten door een haag van één soort, die jaarlijks geschoren wordt. Op strategische plekken in het voorerf staan landschapsbomen, en het terrein wordt intensief onderhouden om de visuele uitstraling te behouden.

Het achtererf
Het achtererf betreft het terrein achter de boerderij, waar de schuren, de inrit en andere utilitaire voorzieningen zich bevinden. Dit gebied werd oorspronkelijk door de boer beheerd en vertoonde een meer functionele, ruigere inrichting. Het omvat onder andere boomgaarden en gemengde hagen, met gras dat enkele keren per jaar wordt gemaaid, maar niet wekelijks.

Het landschap
Dit grotere gebied omvat de weides en akkers en wordt begrensd door singels, bosjes en struweelhagen. Langs de wegen staan laanbomen en de sloten worden gemarkeerd door knotwilgen. In de overhoeken van het landschap ligt een poel. De overige inrichting is voornamelijk gericht op de landbouw. Ook de randen van akkers en weides maken onderdeel uit van dit landschap.

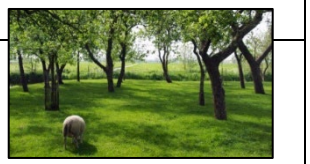
- De boerderij behoudt zijn mooie tuin met een beukenhaag, die een belangrijke visuele waarde heeft en bewaard blijft.
- De entree van het agrarisch bedrijf wordt gescheiden door een hoogstamfruitgaard. De twee vlakken worden beplant met hoogstam fruitbomen (mispel), waardoor de schuren groen worden afgeschermd zonder dat ze volledig worden weggewerkt. De randen van de

fruitgaard worden omgeven door een gemengde haag van inheemse soorten, zoals beuk, haagbeuk, kornoelje en veldesdoorn. Het gras in dit gebied wordt extensief beheerd en is bij voorkeur bloemrijk.

- Langs de stal wordt een houtsingel aangelegd om het zicht op de stal vanuit het landschap te verzachten.
- De bestaande bomenlaan aan de entree van de camping wordt behouden. De populieren staan wat verder van de verharding, maar de onderbegroeiing zal kruidenrijk en extensief beheerd worden. De laan wordt verder doorgetrokken naar het uiteinde van het perceel.
- De uitbreiding van het kampeerterrein wordt omzoomd door een nieuwe houtsingel, die doorloopt als scheiding tussen de twee campings.
- Het nieuwe kampeerterrein wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door een gemengde haag.
- Het achterste perceel wordt verrijkt met natuur door de aanleg van een houtsingel, botanisch hooiland en een hoogstam fruitboomgaard.

SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden	
Hagen bestaand (400 m1)					
-	Beukenhaag	*Fagus sylvatica*	-	Onderhoud en beheer: • Tweemaal per jaar snoeien • Haagvoet onkruid vrij houden	
Hagen nieuw (330 m1)					
1.650 st.	Beukenhaag	*Fagus sylvatica*	-	Beplantingswijze: • 5 stuks per m1 Onderhoud en beheer: • Tweemaal per jaar snoeien • Haagvoet onkruid vrij houden	
Gemengde haag naam (80 m1)					
800 st.	Gemengde haag (meidoorn, gelderse roos, kormoelje, liguster)	*Crataegus monogyna* *Viburnum opulus L.* *Cornus mas, Liguster vulagre*	60/100	Beplantingswijze: • Tweerijig, 10 stuks per m1 Onderhoud en beheer: • Tweemaal per jaar snoeien Haagvoet onkruid vrij houden	

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden	
Populieren (bestaand en nieuw)					
10 st. nieuw 22 st. bestaand	Zwarte Populier	*Populs nigra*	18-20	Beplantingswijze bomen: • Maximaal 1 • Plantafstand: circa 8 meter Onderhoud en beheer: • Enkel vormsnoei indien nodig	
Hoogstamfruitboomgaard nieuw (2.700 m2) (inzaaien met botanisch grasland					
4 st.	Pruim	*Prunus domestica*	14-16	Beplantingswijze bomen: • Plantafstand: 8 meter Onderhoud en beheer: • Hoogstam Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig; • De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweid; • Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd; • Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.	
4 st.	Peer	*Pyrus communis*	14-16		
8 st.	Appel	*Malus domestica*	14-16		

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden	
Houtsingel nieuw (1400 m²)					
650 st.	Gelderse roos Wilde liguster Kardinaalsmuts hondsroos	*Viburnum opulus* *Ligustrum vulgare* *Euonymus europaeus* *Rosa canina*	80-100	Beplantingswijze: Plantafstand 150 cm hart op hart en 150 cm tussen de rijen, 1 stuks per 2.25 m2, in 2-3 rijen Onderhoud en beheer: • Tweemaal per jaar snoeien • Haagvoet onkruid vrij houden	

Struweelhaag (breedte 5-6 meter)
(inheemse soorten als meidoorn, gelderse roos)
nieuw aan te leggen)

Hoogstam fruitboomgaard (nieuw)

Botanisch hooiland

Populieren
(nieuw 10 stuks)

Beukenhaag
bestaand



Voorbeeld uitvoering natuurpods



Voorbeeld uitvoering natuurhuisje

Struweelhaag (breedte 3-4 meter)
(inheemse soorten als meidoorn, gelderse roos)
nieuw aan te leggen)

Gemengde, gescheerde haag

Huidige kampeerterrein

Uitbreiding kampeerterrein
met vaste kampeermiddelen
zoals bv pods, natuurhuisje

Beukenhaag
bestaand

Parkeerplaatsen
(lengte 127,5 m
breedte 5,13 m,
per auto 2,5 * 5,13 m)

Sanitair gebouw

Opslag bedrijf

Overdekte
beugelbaan

Rundveestal



Voorbeeld melkveestal omgebouwd t.b.v. recreatie

Populieren
(bestaand)

Houtsingel (4 meter breed)

Stalling
werktuigen



Voorbeeld melkveestal omgebouwd t.b.v. recreatie

Infiltratiegreppel
natuurlijk aangelegd

Inrit 3,0 meter breed,
ter plaatse van parkeerplaatsen
6,0 m breed

Voormalige melkveestal
ingericht t.b.v. welness,
recreatieruimte, appartementen

Bedrijfswoning

Mispel (6 stuks)

Landschappelijk inpassingsplan
Rundveehouderij en camping Den Goeiendonk

Familie Bekkers
Goeiendonk 23
5491 VR Sint-Oedenrode

Agron advies

Formaat tekening A3
Schaal tekening 1:1000
17-02-2025

Bijlage 3 Gegevens geurberekeningen

Gegevens berekening Achtergrondbelasting geur VStacks Gebied

Goeiendonk 23 Sint-Oedenrode

Versie 01, d.d. 29-07-2023

Rekengegevens

Berekende ruwheid: 0,23 m
Meteo station: Nvt
Rekenuren: 20

Rasterpunt linksonder x: 156430 m
Rasterpunt linksonder y: 393265 m
Gebied lengte (x): 4000 m , Aantal gridpunten: 10
Gebied breedte (y): 4000 m , Aantal gridpunten: 10

Receptoren

Identifier	X-coordinaat	Y-coordinaat	NORM-OU	Adres
1	158305	395369	20	hoekpunt 1
2	158365	395393	20	hoekpunt 2
3	158477	395231	20	hoekpunt 3
4	158375	395195	20	hoekpunt 4’

Rekenresultaten vergunde situatie

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	158305	395369	20.00	5.71
2	158365	395393	20.00	5.84
3	158477	395231	20.00	11.19
4	158375	395195	20.00	9.32

Veehouderijbedrijven vergunde situatie

IDNR	X_COORD	Y_COORD	EP-hoogte	GemGebH	EP-bindiam	EP-uittree	E-Vergund	E-MaxVerg
1	0	0	0	0	0	0	0	0
3736	157679	396478	5	6	0.5	4	1357.00	1357.00
3739	159582	394761	5	6	0.5	4	148.48	148.48
3740	159455	394667	5	6	0.5	4	1424.00	1424.00
3741	160321	394837	5	6	0.5	4	2008.70	2008.70
3742	160265	394739	5	6	0.5	4	447.60	447.60
3754	159855	395612	5	6	0.5	4	27554.40	27554.40
3755	159996	395461	5	6	0.5	4	6048.00	6048.00
3756	159985	395451	5	6	0.5	4	6318.00	6318.00
3757	159855	395817	5	6	0.5	4	156.00	156.00
3758	156797	394836	5	6	0.5	4	94365.70	94365.70
3759	156682	394993	5	6	0.5	4	429.00	429.00
3760	158515	394338	5	6	0.5	4	11036.90	11036.90
3761	158559	395031	5	6	0.5	4	45857.20	45857.20
3763	159891	395223	5	6	0.5	4	35442.00	35442.00
3764	158162	393995	5	6	0.5	4	1171.40	1171.40
3772	159828	395327	5	6	0.5	4	28551.00	28551.00
3773	158918	394697	5	6	0.5	4	2340.00	2340.00
3774	158597	394362	5	6	0.5	4	43980.40	43980.40
3775	158460	394210	5	6	0.5	4	13856.70	13856.70

IDNR	E-Vergund	E-MaxVerg
1	0	0
3736	Meierijstad	Kremselen 7 5492SJ Sint-Oedenrode 5492SJ7
3739	Meierijstad	Schoor 11 5492TB Sint-Oedenrode 5492TB11
3740	Meierijstad	Landingsweg 4 5492TC Sint-Oedenrode 5492TC4
3741	Meierijstad	Sonse Heideweg 7-7 5492TE SINT-OEDENRODE 5492TE7-7
3742	Meierijstad	Sonse-Heideweg 8A 5492TE Sint-Oedenrode 5492TE8A
3754	Meierijstad	Sloef 11 5492TN Sint-Oedenrode 5492TN11
3755	Meierijstad	Sloef 19 5492TN Sint-Oedenrode 5492TN19
3756	Meierijstad	Sloef 19 5492TN Sint-Oedenrode 5492TN19
3757	Meierijstad	Sloef 7 5492TN Sint-Oedenrode 5492TN7
3758	Meierijstad	Donderdonksedijk 4 5492VK Sint-Oedenrode 5492VK4
3759	Meierijstad	Donderdonksedijk 6 5492VK Sint-Oedenrode 5492VK6
3760	Meierijstad	Nieuwenhuizen 9 5492VM Sint-Oedenrode 5492VM9
3761	Meierijstad	Vernhout 5 5492VN Sint-Oedenrode 5492VN5
3763	Meierijstad	Hoogstraat 41 5492VV Sint-Oedenrode 5492VV41
3764	Meierijstad	Hoogstraat 73 5492VV Sint-Oedenrode 5492VV73
3772	Meierijstad	Hoogstraat 44 5492VW Sint-Oedenrode 5492VW44
3773	Meierijstad	Hoogstraat 58 5492VW Sint-Oedenrode 5492VW58
3774	Meierijstad	Hoogstraat 64 5492VW Sint-Oedenrode 5492VW64
3775	Meierijstad	Hoogstraat 68 5492VW Sint-Oedenrode 5492VW68

3776	157606	394058	5	6	0.5	4	569.60	569.60	Meierijstad	Prinsenhoefstraat	2	5492VX	Sint-Oedenrode	5492VX2		
4171	157290	394224	5	6	0.5	4	51445.40		51445.40	Best	Sint-Oedenrodeseweg	69	5681PJ	Best	5681PJ69	
4266	158801	393692	5	6	0.5	4	2266.00	2266.00	Son en Breugel	Brouwerskampweg	17	5691PN	Son en Breugel	5691PN17		
4272	159926	394292	5	6	0.5	4	12331.80		12331.80	Son en Breugel	Airborneweg	51	5691PS	Son en Breugel	5691PS51	
1	158430	395265	1.5	1.5	0.5	0.4	534	534	Goeiendonk 23							

Naam van de berekening: Vernhout 5 - vergunde situatie

Gemaakt op: 2023-10-25 16:03:13

Rekentijd: 0:00:22

Naam van het bedrijf: Vernhout 5 Sint-Oedenrode - vergunde situatie

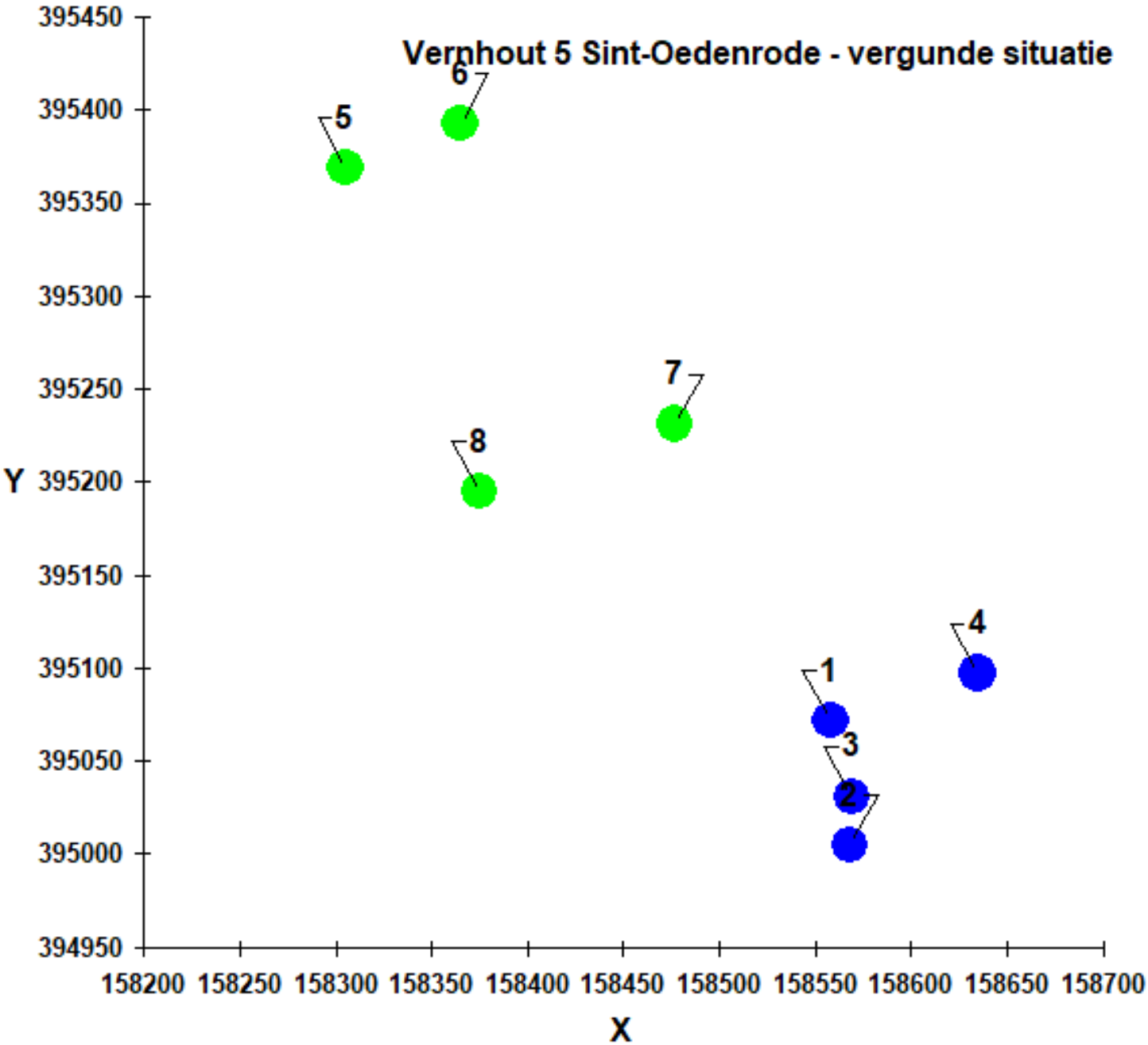
Berekende ruwheid: 0,199 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	stal 2	158 558	395 072	4,6	0,5	4,00	5 520	3,4
2	Stal 3	158 568	395 005	5,6	0,5	4,00	3 740	3,7
3	stal 4	158 569	395 031	1,5	0,5	0,40	3 560	1,5
4	Stal 5	158 635	395 097	8,0	1,0	1,02	33 037	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
5	Hoekpunt 1	158 305	395 369	14,0	4,8
6	Hoekpunt 2	158 365	395 393	14,0	5,4
7	Hoekpunt 3	158 477	395 231	14,0	11,8
8	Hoekpunt 4	158 375	395 195	14,0	7,6


Vernhout 5 Sint-Oedenrode - vergunde situatie
395450
395400
395350
395300
395250
395200
395150
395100
395050
395000
394950
Y
158200 158250 158300 158350 158400 158450 158500 158550 158600 158650 158700
X
1
2
3
4
5
6
7
8

Bijlage 4 Verslag omgevingsdialoog

Beste buurtbewoner,

Wij zijn voornemens om ons boerderijcamping verder te ontwikkelen.

Op de locatie Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode is onze melkveehouderij gevestigd met als recreatieve nevenactiviteit een boerencamping met in totaal 25 kampeerplekken. Naast rundvee worden ook enkele paarden gehouden. Tevens is op de locatie een hondentrimsalon gevestigd (aan huis gebonden beroep). Op 5 maart 2018 is de omgevingsvergunning verleend voor de ontwikkeling van onze boerderijcamping.

Na vergunningverlening is direct gestart met de ontwikkeling van de boerderijcamping en is deze in gebruik genomen zoals vergund. De camping wordt goed bezocht in het hoogseizoen en staat goed aangeschreven.

Het voornemen bestaat nu om de camping verder te ontwikkelen en de melkveehouderij af te bouwen. Naar het exploiteren van de camping willen wij ons richten op de akkerbouwactiviteiten en het huisvesten van zoogkoeien en vleesvee. De aanwezige bebouwing (melkveestal, jongveestal en werktuigenberging) blijft gehandhaafd en gedeeltelijk ingezet ten behoeve van de agrarische activiteiten en gedeeltelijk voor nieuwe recreatieve activiteiten.

Onderstaand volgt een beschrijving van zowel de activiteiten die momenteel worden uitgevoerd binnen het bedrijf als de gewenste activiteiten.

Ontwikkeling camping en natuurhuisjes
Wij zijn voornemens de bestaande kleinschalige camping, die momenteel als nevenactiviteit bij de melkrundveehouderij wordt uitgeoefend, verder te gaan ontwikkelen waarbij meer ingezet wordt op het wat luxere segment.

De bestaande melkveestal wordt geheel getransformeerd waarbinnen een viertal luxe vakantieappartementen worden gerealiseerd. Verder wordt binnen dit gebouw een gemeenschappelijke recreatieruimte ten behoeve van de camping gerealiseerd, waar de campinggasten kunnen recreëren (onder andere in geval van slecht weer) en verschillende activiteiten worden georganiseerd. Verder krijgt een fietsenstalling onderdak in dit gebouw.

Ook wordt voorzien in een kleinschalige wellnessvoorziening (sauna en jacuzzi). De bestaande mestkelder blijft gehandhaafd en wordt in de beoogde situatie gebruikt als opvang van hemelwater. Dit hemelwater wordt tijdens droogte ingezet om het kampeerterrein te beregenen.

Het perceel dat in de huidige situatie in gebruik is ten behoeve van de opslag van ruwvoer wordt in de beoogde situatie bij het kampeerterrein betrokken. Hier wordt een tiental extra kampeerplekken gerealiseerd.
In totaal bestaat de camping in de beooogde situatie uit 35 kampeerplekken waarvan 10-12 plekken in de toekomst worden omgevormd naar vaste kampeermiddelen in de vorm van natuurhuisjes en/of pods.

Houden van oudhollandse runderen
De melkveehouderij wordt afgebouwd. Van de agrarische bebouwing (melkveestal, jongveestal en werktuigenberging en een aantal voeropslagen) wordt de melkveestal getransformeerd ten behoeve van recreatieve voorzieningen. De overige gebouwen (jongveestal en werktuigenberging blijven in gebruik voor het akkerbouwbedrijf en het houden van vleesvee.

Het voornemen bestaat om zoogkoeien en bijbehorende vleesvee te gaan huisvesten. Wij willen ons gaan richten op het huisvesten van oudhollandse rassen zoals Brandrode runderen.

Hondentrimsalon
De hondentrimsalon is reeds vergund als aan huis gebonden beroep en is gevestigd binnen de bestaande bedrijfswoning. Deze activiteit blijft ongewijzigd.

Ondergeschikte horeca
Binnen de locatie is in de huidige situatie reeds circa 100 m² in gebruik en vergund ten behoeve van ondergeschikte horeca. Deze voorziening blijft in de beoogde situatie gehandhaafd en blijft ten dienste staan voor enkel de recreatieve activiteiten binnen onderhavige locatie.

Als bijlage bij deze brief vindt u het bijbehorende inrichtingsplan.

Het bestemmingsplan, dat deze ontwikkeling mogelijk maakt, is nog niet gepubliceerd. Vooruitlopend op de publicatie van het plan, proberen we met deze dialoog de direct omwonende het plangebied over de beoogde ontwikkeling te informeren. Het doel daarvan is tweeledig. Enerzijds kunt u op deze manier bekend raken met het plan.
Anderzijds bestaat er voor ons nog een mogelijkheid om uw inzichten in het plan te verwerken. Wij vernemen dan ook graag jullie reactie op de hierboven beschreven ontwikkeling.

Bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Familie Bekkers

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: Fam. Kuijpers

Adres: Veenhoek 5

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)
ja / ~~nee~~

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)
Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)
ja / ~~nee~~

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)
~~ja~~ / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Datum: Naam en handtekening:

Fam Kuijpers

Bijlage: schets beoogde situatie

Hoogstam-
fruitboom-
gaard

Populieren

Beukenhaag



Voorbeeld uitvoering natuurpods



Voorbeeld uitvoering natuurhuisje

Beukenhaag rondom
uitbreiding kampeerterrein

Huidige kampeerterrein

Uitbreiding kampeerterrein

Parkeerplaatsen

Sanitair gebouw

Opslag bedrijf

Rundveestal

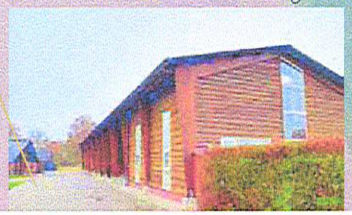


Voorbeeld melkveestal omgebouwd t.b.v. recreatie

Stalling
werktuigen

Voormalige melkveestal
ingericht t.b.v. welness,
recreatieruimte, appartementen

Bedrijfswoning



Beoogde ontwikkeling

Beste buurtbewoner,

Wij zijn voornemens om ons boerderijcamping verder te ontwikkelen.

Op de locatie Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode is onze melkveehouderij gevestigd met als recreatieve nevenactiviteit een boerencamping met in totaal 25 kampeerplekken. Naast rundvee worden ook enkele paarden gehouden. Tevens is op de locatie een hondentrimsalon gevestigd (aan huis gebonden beroep). Op 5 maart 2018 is de omgevingsvergunning verleend voor de ontwikkeling van onze boerderijcamping.

Na vergunningverlening is direct gestart met de ontwikkeling van de boerderijcamping en is deze in gebruik genomen zoals vergund. De camping wordt goed bezocht in het hoogseizoen en staat goed aangeschreven.

Het voornemen bestaat nu om de camping verder te ontwikkelen en de melkveehouderij af te bouwen. Naar het exploiteren van de camping willen wij ons richten op de akkerbouwactiviteiten en het huisvesten van zoogkoeien en vleesvee. De aanwezige bebouwing (melkveestal, jongveestal en werktuigenberging) blijft gehandhaafd en gedeeltelijk ingezet ten behoeve van de agrarische activiteiten en gedeeltelijk voor nieuwe recreatieve activiteiten.

Onderstaand volgt een beschrijving van zowel de activiteiten die momenteel worden uitgevoerd binnen het bedrijf als de gewenste activiteiten.

Ontwikkeling camping en natuurhuisjes
Wij zijn voornemens de bestaande kleinschalige camping, die momenteel als nevenactiviteit bij de melkrundveehouderij wordt uitgeoefend, verder te gaan ontwikkelen waarbij meer ingezet wordt op het wat luxere segment.

De bestaande melkveestal wordt geheel getransformeerd waarbinnen een viertal luxe vakantieappartementen worden gerealiseerd. Verder wordt binnen dit gebouw een gemeenschappelijke recreatieruimte ten behoeve van de camping gerealiseerd, waar de campinggasten kunnen recreëren (onder andere in geval van slecht weer) en verschillende activiteiten worden georganiseerd. Verder krijgt een fietsenstalling onderdak in dit gebouw.

Ook wordt voorzien in een kleinschalige wellnessvoorziening (sauna en jacuzzi). De bestaande mestkelder blijft gehandhaafd en wordt in de beoogde situatie gebruikt als opvang van hemelwater. Dit hemelwater wordt tijdens droogte ingezet om het kampeerterrein te beregenen.

Het perceel dat in de huidige situatie in gebruik is ten behoeve van de opslag van ruwvoer wordt in de beoogde situatie bij het kampeerterrein betrokken. Hier wordt een tiental extra kampeerplekken gerealiseerd.
In totaal bestaat de camping in de beooogde situatie uit 35 kampeerplekken waarvan 10-12 plekken in de toekomst worden omgevormd naar vaste kampeermiddelen in de vorm van natuurhuisjes en/of pods.

Houden van oudhollandse runderen
De melkveehouderij wordt afgebouwd. Van de agrarische bebouwing (melkveestal, jongveestal en werktuigenberging en een aantal voeropslagen) wordt de melkveestal getransformeerd ten behoeve van recreatieve voorzieningen. De overige gebouwen (jongveestal en werktuigenberging blijven in gebruik voor het akkerbouwbedrijf en het houden van vleesvee.

Het voornemen bestaat om zoogkoeien en bijbehorende vleesvee te gaan huisvesten. Wij willen ons gaan richten op het huisvesten van oudhollandse rassen zoals Brandrode runderen.

Hondentrimsalon
De hondentrimsalon is reeds vergund als aan huis gebonden beroep en is gevestigd binnen de bestaande bedrijfswoning. Deze activiteit blijft ongewijzigd.

Ondergeschikte horeca
Binnen de locatie is in de huidige situatie reeds circa 100 m² in gebruik en vergund ten behoeve van ondergeschikte horeca. Deze voorziening blijft in de beoogde situatie gehandhaafd en blijft ten dienste staan voor enkel de recreatieve activiteiten binnen onderhavige locatie.

Als bijlage bij deze brief vindt u het bijbehorende inrichtingsplan.

Het bestemmingsplan, dat deze ontwikkeling mogelijk maakt, is nog niet gepubliceerd. Vooruitlopend op de publicatie van het plan, proberen we met deze dialoog de direct omwonende het plangebied over de beoogde ontwikkeling te informeren. Het doel daarvan is tweeledig. Enerzijds kunt u op deze manier bekend raken met het plan.
Anderzijds bestaat er voor ons nog een mogelijkheid om uw inzichten in het plan te verwerken. Wij vernemen dan ook graag jullie reactie op de hierboven beschreven ontwikkeling.

Bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Familie Bekkers

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: ..... H. van de Haar .....

Adres: ..... Broekdijk 10 .....

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)
ja / ~~nee~~

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)
Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)
ja / ~~nee~~

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)
~~ja~~ / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Datum: Naam en handtekening:

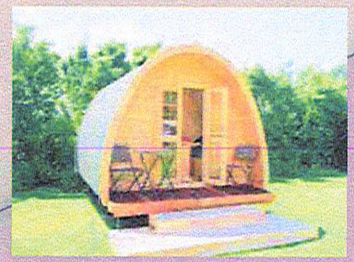
16-01-'23

Bijlage: schets beoogde situatie

Hoogstam-
fruitboom-
gaard

Populieren

Beukenhaag



Voorbeeld uitvoering natuurpods



Voorbeeld uitvoering natuurhuisje

Huidige kampeerterrein

Beukenhaag rondom
uitbreiding kampeerterrein

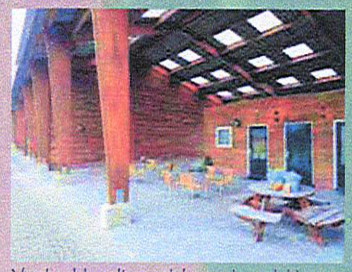
Uitbreiding kampeerterrein

Parkeerplaatsen

Sanitair gebouw

Opslag bedrijf

Rundveestal

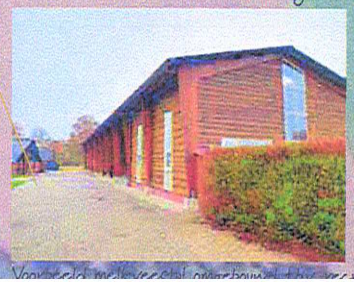


Voorbeeld melkveestal omgebouwd t.b.v. recreatie

Stalling
werktuigen

Voormalige melkveestal
ingericht t.b.v. wellness,
recreatieruimte, appartementen

Bedrijfswoning



Beoogde ontwikkeling
Rundveehouderij en campin

Beste buurtbewoner,

Wij zijn voornemens om ons boerderijcamping verder te ontwikkelen.

Op de locatie Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode is onze melkveehouderij gevestigd met als recreatieve nevenactiviteit een boerencamping met in totaal 25 kampeerplekken. Naast rundvee worden ook enkele paarden gehouden. Tevens is op de locatie een hondentrimsalon gevestigd (aan huis gebonden beroep). Op 5 maart 2018 is de omgevingsvergunning verleend voor de ontwikkeling van onze boerderijcamping.

Na vergunningverlening is direct gestart met de ontwikkeling van de boerderijcamping en is deze in gebruik genomen zoals vergund. De camping wordt goed bezocht in het hoogseizoen en staat goed aangeschreven.

Het voornemen bestaat nu om de camping verder te ontwikkelen en de melkveehouderij af te bouwen. Naar het exploiteren van de camping willen wij ons richten op de akkerbouwactiviteiten en het huisvesten van zoogkoeien en vleesvee. De aanwezige bebouwing (melkveestal, jongveestal en werktuigenberging) blijft gehandhaafd en gedeeltelijk ingezet ten behoeve van de agrarische activiteiten en gedeeltelijk voor nieuwe recreatieve activiteiten.

Onderstaand volgt een beschrijving van zowel de activiteiten die momenteel worden uitgevoerd binnen het bedrijf als de gewenste activiteiten.

Ontwikkeling camping en natuurhuisjes
Wij zijn voornemens de bestaande kleinschalige camping, die momenteel als nevenactiviteit bij de melkrundveehouderij wordt uitgeoefend, verder te gaan ontwikkelen waarbij meer ingezet wordt op het wat luxere segment.

De bestaande melkveestal wordt geheel getransformeerd waarbinnen een viertal luxe vakantieappartementen worden gerealiseerd. Verder wordt binnen dit gebouw een gemeenschappelijke recreatieruimte ten behoeve van de camping gerealiseerd, waar de campinggasten kunnen recreëren (onder andere in geval van slecht weer) en verschillende activiteiten worden georganiseerd. Verder krijgt een fietsenstalling onderdak in dit gebouw.

Ook wordt voorzien in een kleinschalige wellnessvoorziening (sauna en jacuzzi). De bestaande mestkelder blijft gehandhaafd en wordt in de beoogde situatie gebruikt als opvang van hemelwater. Dit hemelwater wordt tijdens droogte ingezet om het kampeerterrein te beregenen.

Het perceel dat in de huidige situatie in gebruik is ten behoeve van de opslag van ruwvoer wordt in de beoogde situatie bij het kampeerterrein betrokken. Hier wordt een tiental extra kampeerplekken gerealiseerd.
In totaal bestaat de camping in de beooogde situatie uit 35 kampeerplekken waarvan 10-12 plekken in de toekomst worden omgevormd naar vaste kampeermiddelen in de vorm van natuurhuisjes en/of pods.

Houden van oudhollandse runderen
De melkveehouderij wordt afgebouwd. Van de agrarische bebouwing (melkveestal, jongveestal en werktuigenberging en een aantal voeropslagen) wordt de melkveestal getransformeerd ten behoeve van recreatieve voorzieningen. De overige gebouwen (jongveestal en werktuigenberging blijven in gebruik voor het akkerbouwbedrijf en het houden van vleesvee.

Rvdk

Het voornemen bestaat om zoogkoeien en bijbehorende vleesvee te gaan huisvesten. Wij willen ons gaan richten op het huisvesten van oudhollandse rassen zoals Brandrode runderen.

Hondentrimsalon
De hondentrimsalon is reeds vergund als aan huis gebonden beroep en is gevestigd binnen de bestaande bedrijfswoning. Deze activiteit blijft ongewijzigd.

Ondergeschikte horeca
Binnen de locatie is in de huidige situatie reeds circa 100 m² in gebruik en vergund ten behoeve van ondergeschikte horeca. Deze voorziening blijft in de beoogde situatie gehandhaafd en blijft ten dienste staan voor enkel de recreatieve activiteiten binnen onderhavige locatie.

Als bijlage bij deze brief vindt u het bijbehorende inrichtingsplan.

Het bestemmingsplan, dat deze ontwikkeling mogelijk maakt, is nog niet gepubliceerd. Vooruitlopend op de publicatie van het plan, proberen we met deze dialoog de direct omwonende het plangebied over de beoogde ontwikkeling te informeren. Het doel daarvan is tweeledig. Enerzijds kunt u op deze manier bekend raken met het plan.
Anderzijds bestaat er voor ons nog een mogelijkheid om uw inzichten in het plan te verwerken. Wij vernemen dan ook graag jullie reactie op de hierboven beschreven ontwikkeling.

Bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Familie Bekkers

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: M.C.M. van Kessel

Adres: Goeiendonk 20

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)
ja / ~~nee~~

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)
Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)
ja / ~~nee~~

Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)
~~ja~~ / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Datum: Naam en handtekening:

6 januari 2023

Bijlage: schets beoogde situatie

Hoogstam-
fruitboom-
gaard

Populieren

Beukenhaag



Voorbeeld uitvoering natuurpods



Voorbeeld uitvoering natuurhuisje

Beukenhaag rondom
uitbreiding kampeerterrein

Uitbreiding kampeerterrein

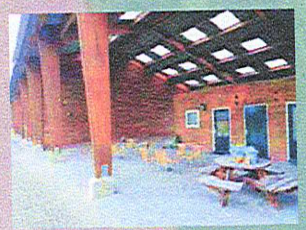
Huidige kampeerterrein

Parkeerplaatsen

Sanitair gebouw

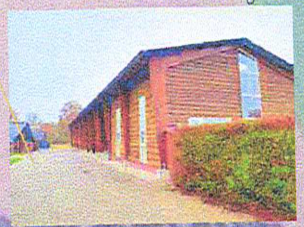
Opslag bedrijf

Rundveestal



Voorbeeld melkveestal omgebouwd t.b.v. recreatie

Stalling
werktuigen



Voormalige melkveestal
ingericht t.b.v. wellness,
recreatieruimte, appartementen

Bedrijfswoning

Voorbeeld melkveestal omgebouwd t.b.v. recreatie

Beoogde ontwikkeling
Rundveehouderij en camping Den Gociendonk

Familie Bekkers
Gociendonk 23
5491 VR Sint-Oedenrode

Agron advies

Formaat tekening A3
Schaal tekening 1:1000
15-07-2022

Beste buurtbewoner,

Wij zijn voornemens om ons boerderijcamping verder te ontwikkelen.

Op de locatie Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode is onze melkveehouderij gevestigd met als recreatieve nevenactiviteit een boerencamping met in totaal 25 kampeerplekken. Naast rundvee worden ook enkele paarden gehouden. Tevens is op de locatie een hondentrimsalon gevestigd (aan huis gebonden beroep). Op 5 maart 2018 is de omgevingsvergunning verleend voor de ontwikkeling van onze boerderijcamping.

Na vergunningverlening is direct gestart met de ontwikkeling van de boerderijcamping en is deze in gebruik genomen zoals vergund. De camping wordt goed bezocht in het hoogseizoen en staat goed aangeschreven.

Het voornemen bestaat nu om de camping verder te ontwikkelen en de melkveehouderij af te bouwen. Naar het exploiteren van de camping willen wij ons richten op de akkerbouwactiviteiten en het huisvesten van zoogkoeien en vleesvee. De aanwezige bebouwing (melkveestal, jongveestal en werktuigenberging) blijft gehandhaafd en gedeeltelijk ingezet ten behoeve van de agrarische activiteiten en gedeeltelijk voor nieuwe recreatieve activiteiten.

Onderstaand volgt een beschrijving van zowel de activiteiten die momenteel worden uitgevoerd binnen het bedrijf als de gewenste activiteiten.

Ontwikkeling camping en natuurhuisjes
Wij zijn voornemens de bestaande kleinschalige camping, die momenteel als nevenactiviteit bij de melkrundveehouderij wordt uitgeoefend, verder te gaan ontwikkelen waarbij meer ingezet wordt op het wat luxere segment.

De bestaande melkveestal wordt geheel getransformeerd waarbinnen een viertal luxe vakantieappartementen worden gerealiseerd. Verder wordt binnen dit gebouw een gemeenschappelijke recreatieruimte ten behoeve van de camping gerealiseerd, waar de campinggasten kunnen recreëren (onder andere in geval van slecht weer) en verschillende activiteiten worden georganiseerd. Verder krijgt een fietsenstalling onderdak in dit gebouw.

Ook wordt voorzien in een kleinschalige wellnessvoorziening (sauna en jacuzzi). De bestaande mestkelder blijft gehandhaafd en wordt in de beoogde situatie gebruikt als opvang van hemelwater. Dit hemelwater wordt tijdens droogte ingezet om het kampeerterrein te beregenen.

Het perceel dat in de huidige situatie in gebruik is ten behoeve van de opslag van ruwvoer wordt in de beoogde situatie bij het kampeerterrein betrokken. Hier wordt een tiental extra kampeerplekken gerealiseerd.
In totaal bestaat de camping in de beooogde situatie uit 35 kampeerplekken waarvan 10-12 plekken in de toekomst worden omgevormd naar vaste kampeermiddelen in de vorm van natuurhuisjes en/of pods.

Houden van oudhollandse runderen
De melkveehouderij wordt afgebouwd. Van de agrarische bebouwing (melkveestal, jongveestal en werktuigenberging en een aantal voeropslagen) wordt de melkveestal getransformeerd ten behoeve van recreatieve voorzieningen. De overige gebouwen (jongveestal en werktuigenberging blijven in gebruik voor het akkerbouwbedrijf en het houden van vleesvee.

19

Het voornemen bestaat om zoogkoeien en bijbehorende vleesvee te gaan huisvesten. Wij willen ons gaan richten op het huisvesten van oudhollandse rassen zoals Brandrode runderen.

Hondentrimsalon
De hondentrimsalon is reeds vergund als aan huis gebonden beroep en is gevestigd binnen de bestaande bedrijfswoning. Deze activiteit blijft ongewijzigd.

Ondergeschikte horeca
Binnen de locatie is in de huidige situatie reeds circa 100 m² in gebruik en vergund ten behoeve van ondergeschikte horeca. Deze voorziening blijft in de beoogde situatie gehandhaafd en blijft ten dienste staan voor enkel de recreatieve activiteiten binnen onderhavige locatie.

Als bijlage bij deze brief vindt u het bijbehorende inrichtingsplan.

Het bestemmingsplan, dat deze ontwikkeling mogelijk maakt, is nog niet gepubliceerd. Vooruitlopend op de publicatie van het plan, proberen we met deze dialoog de direct omwonende het plangebied over de beoogde ontwikkeling te informeren. Het doel daarvan is tweeledig. Enerzijds kunt u op deze manier bekend raken met het plan.
Anderzijds bestaat er voor ons nog een mogelijkheid om uw inzichten in het plan te verwerken. Wij vernemen dan ook graag jullie reactie op de hierboven beschreven ontwikkeling.

Bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Familie Bekkers

In te vullen door de belanghebbende:

Naam: Ward van den Berk

Adres: Schoorse Hoefstraat 7 St-Oedenrode

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)
ja / ~~nee~~

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)
Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)
ja / ~~nee~~

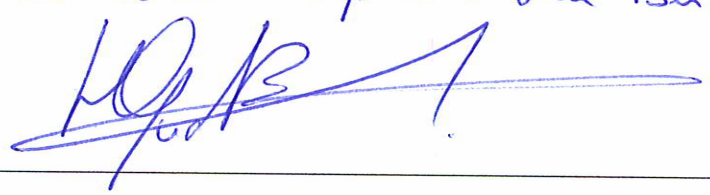
Heeft u opmerkingen op het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)
ja / ~~nee~~

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

Gezamelijk opties bekijken voor vergroening tussen de aangrenzende percelen.

Datum: Naam en handtekening:

25-01-2023 M.J. van den Berk



Bijlage: schets beoogde situatie

Hoogstam-
fruitboom-
gaard

Populieren

Beukenhaag



Voorbeeld uitvoering natuurpods



Voorbeeld uitvoering natuurhuisje

Beukenhaag rondom
uitbreiding kampeerterrein

Huidige kampeerterrein

Uitbreiding kampeerterrein

Parkeerplaatsen

Sanitair gebouw

Opslag bedrijf

Rundveestal



Voorbeeld melkveestal omgebouwd t.b.v. recreatie

Stalling
werktuigen



Voormalige melkveestal
ingericht t.b.v. wellness,
recreatieruimte, appartementen

Bedrijfswoning

Voorbeeld melkveestal omgebouwd t.b.v. recreatie

Beoogde ontwikkeling
Rundveehouderij en campin

Bijlage 5 Rapportage vooronderzoek bodem

Rapport

vooronderzoek
Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode

Bezoekadres	Jekschotstraat 12
Postcode en plaats	5465 PG Veghel
Telefoon	0413 287068
e-mail	info@bodem-inzicht.nl
internet	www.bodem-inzicht.nl

Projectnaam	Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode
Projectnummer	B3360
Opdrachtgever	Bekkers VOF
Postadres	Goeiendonk 23 5492 VR Sint-Oedenrode
Contactpersoon	heer A. Bekkers
Status	Definitief
Versie	1
Aantal pagina's	9 (exclusief bijlagen)
Datum	15 november 2023
Samenstelling rapport en kwaliteitscontrole	Mw H.M.E. Vissers
Paraaf	

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3
1.1 Algemeen 3
1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek 3
1.3 Partijdigheid 3
1.4 Opbouw van het rapport 3
2 VOORONDERZOEK 4
2.1 Beschrijving onderzoekslocatie 4
2.2 Voormalig en huidig gebruik 4
2.3 Toekomstig gebruik 6
2.4 Beschikbare onderzoeksgegevens 6
2.5 Bodem- en geohydrologische gegevens 7
2.6 Terreinverkenning 7
3 CONCLUSIE 8
3.1 Onderzoeksstrategie eindsituatie onderzoek voormalige dieseltank 9
3.2 Onderzoeksstrategie verdacht terrein (toekomstige recreatieve bestemming) 9

BIJLAGEN

Bijlage 1: Topografische ligging onderzoekslocatie
Bijlage 1a: Foto's onderzoekslocatie
Bijlage 2: Situatietekening

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van Bekkers VOF te Sint-Oedenrode heeft Bodeminzicht een vooronderzoek uitgevoerd op het perceel Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode (gemeente Meierijstad).

1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek

Aanleiding voor het historisch bodemonderzoek wordt gevormd door bestemmingsplanwijziging.

Het doel van het onderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke bodemverontreinigingen.

1.3 Partijdigheid

Bodeminzicht en partijen die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van dit rapport hebben op geen enkele wijze een relatie met de opdrachtgever en zijn geen belanghebbenden bij de onderzochte locatie.

Bodeminzicht garandeert hiermee derhalve dat een volledig onafhankelijk en onpartijdig onderzoek is uitgevoerd.

1.4 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:
Vooronderzoek (hoofdstuk 2)
Conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 3)

2 VOORONDERZOEK

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in de Nederlandse Norm (NEN) 5725 [NNI, oktober 2017]. De NEN 5725 (versie oktober 2017) beschrijft de werkwijze voor het uitvoeren van het vooronderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van verontreinigingen in en de verwachte milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem. Daarnaast dient het milieuhygiënisch vooronderzoek als basis voor de hypothese over veld- en laboratoriumonderzoek.

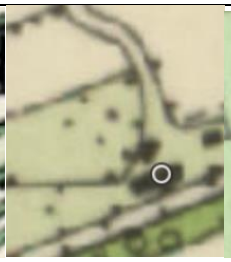
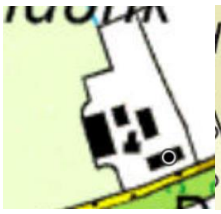
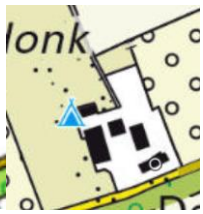
Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:
A. Opdrachtgever
B. Dossiers van gemeente Meierijstad
C. Brabants Historisch Centrum
D. Kadastrale kaarten
E. Topografische kaarten
F. Grondwaterkaarten
G. Bodemloket, Omgevingsrapportage
H. Locatiebezoek

2.1 Beschrijving onderzoekslocatie

adres onderzoekslocatie	Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode	
kadastrale registratie	Sint-Oedenrode N 1024 en 920	
eigendomssituatie	Eigendom van heer A.A.M.M. Bekkers	
oppervlakte	Circa 2 hectare	
ligging onderzoekslocatie	Buiten de bebouwde kom ten zuidwesten van de kern Sint-Oedenrode.	
huidige functie	Agrarisch erf (rundvee- en paardenhouderij, trimsalon) en camping.	
beschrijving bebouwing/inrichting	Voor nummering van bebouwing zie tekening 1: boerderij bestaand uit bakstenen en dakpannen, opgericht in 1905 2: rundveestal bestaand uit bakstenen, golfplaten, opgericht 1975 3: loods bestaand uit bakstenen, golfplaten, opgericht 1976 4: rundveestal bestaand uit bakstenen, golfplaten, opgericht in 2001 5: sanitairgebouw bestaand uit bakstenen, hout, golfplaten, opgericht in 2018 6: tuinhuis bestaand uit hout, dakpannen, opgericht in 2012	
beschrijving maaiveld, (half)verhardingslagen, funderingslagen	Het maaiveld is deels verhard met klinkers, beton, grind en menggranulaat, inpandig is sprake van betonvloeren. Voor zover bekend is onder de klinkers en het beton sprake van zand. Onder de stallen bevinden zich mestputten. Overig terrein is onverhard en in gebruik als tuin en campingterrein.	
omgeving	noord	Landbouwgrond/boomkwekerij
	oost	Landbouwgrond/boomkwekerij
	zuid	Openbare weg Goeiendonk, landbouwgrond
	west	Landbouwgrond/boomkwekerij

2.2 Voormalig en huidig gebruik

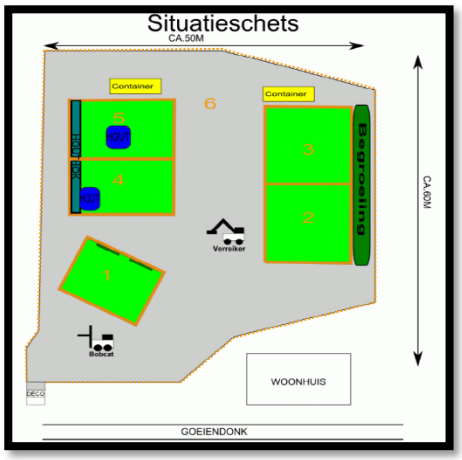
voormalig gebruik locatie algemeen	De locatie is van oudsher in gebruik als gemengd agrarisch erf (rundvee, kippen, paarden). De boerderij is 4 generaties in bezit van de familie Bekkers, volgens de overlevering dateert de oude voormalige boerderij uit 1400. Deze boerderij is in 1975 gesloopt waarna rundveestal 2 is opgericht. De huidige boerderij is in 1905 opgericht. Er was tot in de jaren ’70 sprake van een onverhard landbouwontsluitingspad. Voor zover bekend betrof dit een onverhard karrespoor. Foto’s uit de jaren ’70 bevestigen dit. Van 2006 tot 2012 is tijdelijk geen vee gehouden. Van 2017 tot 2018 zijn de stallen verhuurd. Vanaf 2018 wordt kleinschalig vee gehouden en is gestart met de camping. In 2016 zijn de asbesthoudende daken van rundveestal 2, loods 3 en van het kippenhok verwijderd. Het kippenhok is daarna gesloopt. Rundveestal 2 en loods 3 zijn voorzien van asbestvrije dakplaten. Ten tijde van de asbesthoudende daken was sprake van goten en hemelwaterafvoer.

	   1920 1953 1985   2006 2020
voormalige bebouwing	Ter plaatse van de huidige rundveestal 2 was tot 1975 sprake van een boerderij. Foto's uit die periode tonen aan dat de boerderij was opgetrokken uit bakstenen en hout en was voorzien van dakpannen, riet en metalen golfplaten. In 2017 is een kippenstal gesloopt ter plaatse van het huidige erf tussen de boerderij en rundveestal 5, deze was voorzien van asbesthoudende dakplaten. zie 2.4 voor vrijgave na asbestsanering. Topografische kaarten vermelden voor 1920 bebouwing rondom de voormalige boerderij. De aard en functie is niet bekend, aannemelijk is dat het dierenverblijven betrof.
(sloot-)dempingen	nee
(historische) ophogingen/aangevoerde grond/depots	In 1994 is de bodem van een deel van het terrein geroerd met het oog op bouw van rundveestal 5 en plannen voor oprichting van een camping. Het betrof het deel ter plaatse van de huidige rundveestal 5 en achterliggende camping. Het terrein bestond destijds uit diverse kleine oneffen percelen. De bovengrond (teelaarde) is afgezet waarna de onderliggende gele grond is geëgaliseerd. De teelaarde is weer teruggeplaatst waarna een vlak terrein ontstond. In 2018 is een parkeerterrein gerealiseerd, een verharding van menggranulaat is aangebracht. Zie 2.4 voor certificaat asbestvrij menggranulaat.
ongewone voorvallen	nee
bodembedreigende activiteiten, opslagtanks en opslag bodembedreigende stoffen	Er is sprake geweest van een bovengrondse dieseltank in loods 3. Deze is al geruime tijd niet meer aanwezig.

2.3 Toekomstig gebruik

bestemming	Beoogd wordt de agrarische bestemming deels (circa 13.500 m²) te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie'. Het terreindeel ter plaatse van de boerderij, rundveestal 2 en loods 3 behoudt de agrarische bestemming (circa 5.000 m²). Ten noorden van de camping wordt een deel landbouwgrond omgevormd tot fruitboomgaard. Naast het exploiteren van de camping wil de initiatiefnemer zich gaan richten op akkerbouwactiviteiten en het huisvesten van zoogkoeien en vleesvee. De bebouwing blijft gehandhaafd. De oppervlakte van het bestemmingsvlak dient vergroot te worden naar 18.440 m². Beoogd wordt naast de reeds bestaande activiteiten camping, horeca en trimsalon in de huidige melkveestal vakantieappartementen te realiseren met wellness- en recreatieruimten, natuurhuisjes op te richten ter plaatse van de sleufsilo's en de camping uit te breiden.
bodembedreigende activiteiten	nee
opslagtanks	nee
opslag bodembedreigende stoffen	nee

2.4 Beschikbare onderzoeksgegevens

onderzoek op locatie	Er zijn geen bodemonderzoeken verricht.
Asbestinventarisatie, CSI, kenmerk 16-5492VR 23, april 2016	Een asbestinventarisatie is verricht in het kader van sloop van een kippenstal en vervanging van asbesthoudende daken van rundveestal 2 en loods 3. De drie daken blijken asbesthoudend. Er bestaat geen redelijk vermoeden op aanwezigheid van verborgen asbesthoudende materialen. Uit de foto's blijkt dat de daken waren voorzien van goten en hemelwaterafvoer.
Vrijgave na asbestsanering, RPS analyse BV, kenmerk 16-151538_01, september 2016	 Het inspectiegebied met een oppervlakte van 2.700 voldoet aan NEN2990.
Aanvullende gegevens voormalige asbesthoudende daken	De daken van rundveestal 2 en loods 3 waren voorzien van goten en hemelwaterafvoer. Dit is zichtbaar op oude foto's aangeleverd door de opdrachtgever én de beugels en hemelwaterafvoerbuizen zijn nog aanwezig.
Productcertificaten menggranulaat, SGS, kenmerk BG-086/14 en BG-286/6, productlocatie breekinstallatie Park Forum Eindhoven	Het in 2018 door Van Berkel BV aangebrachte menggranulaat ter plaatse van het parkeerterrein en een terreindeel bij de voerkuilen betreft asbestvrij menggranulaat.
Kwaliteit op basis van Bodemkwaliteitskaart	Verwachte ontgravingskwaliteit boven- en ondergrond Landbouw/Natuur
onderzoek in directe omgeving	Er zijn geen onderzoeken bekend in de directe omgeving.
Beïnvloeding grond en/of grondwater vanuit de omgeving	In de regio worden verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

2.5 Bodem- en geohydrologische gegevens

Bodemopbouw			
deklaag	fijn tot matig grof zand. Plaatselijk komt leem, klei en veen voor.	Nuenengroep	0-35 m-mv
eerste watervoerend pakket	matig tot zeer grove grindrijke zanden, met plaatselijk een kleilaag.	Formatie van Sterksel/Veghel	35-100 m-mv
scheidende laag	kleihoudende afzettingen	Formatie van Kedichem/Tegelen	100-160 m-mv
hydrologie			
diepte freatisch grondwater	2,0 m-mv		
stromingsrichting	noordnoordwestelijk		

2.6 Terreinverkenning

14 november 2023 is de onderzoekslocatie geïnspecteerd. Bij de rondgang zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

3 CONCLUSIE

In opdracht van Bekkers VOF te Sint-Oedenrode heeft Bodeminzicht een vooronderzoek uitgevoerd op het perceel Goeiendonk 23 te Sint-Oedenrode (gemeente Meierijstad).

Aanleiding voor het vooronderzoek wordt gevormd door een bestemmingsplanwijziging.
Beoogd wordt de agrarische bestemming deels (circa 13.500 m²) te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie'. Het terreindeel ter plaatse van de boerderij, rundveestal 2 en loods 3 behoudt de agrarische bestemming (circa 5.000 m²). Ten noorden van de camping wordt een deel landbouwgrond omgevormd tot fruitboomgaard. Naast het exploiteren van de camping wil de initiatiefnemer zich gaan richten op akkerbouwactiviteiten en het huisvesten van zoogkoeien en vleesvee. De bebouwing en de agrarische bestemming blijft gehandhaafd. Beoogd wordt naast de reeds bestaande activiteiten camping, horeca en trimsalon in de huidige rundveestal 4 vakantieappartementen te realiseren met wellness- en recreatieruimten en natuurhuisjes op te richten ter plaatse van de sleufsilo's en de camping uit te breiden.

Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke bodemverontreinigingen.

In het kader van het wijzigen van de agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming en oprichting van natuurhuisjes komt 13.500 m² (gele kader in tekening) in aanmerking voor verkennend bodemonderzoek. Het terreindeel wordt met het oog op het agrarisch gebruik als heterogeen verdacht beschouwd.
Binnen dit terreindeel is sprake van een voormalig onverhard pad. Het pad wordt niet als verdacht beschouwd. Wel worden tijdens het veldwerk ter controle boringen geplaatst ter plaatse van het pad.
Het terreindeel ter plaatse van de boerderij, rundveestal 2 en loods 3 behoudt de agrarische bestemming (groene kader in tekening). Voorheen is sprake geweest van een bovengrondse dieseltank. In het kader van beëindiging van opslag van oliehoudende producten komt de voormalige tanklocatie in aanmerking voor eindsituatie onderzoek.
Verder zijn binnen dit terreindeel geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben.
Uit het verrichte vooronderzoek blijkt geen sprake van asbestverdachte druppelzones. Rundveestal 2 en loods 3 waren ten tijde van de asbesthoudende golfplaten voorzien van goten en hemelwaterafvoer. Rundveestal 5 is altijd voorzien geweest van asbestvrije golfplaten. De in 2018 aangebrachte laag menggranulaat is asbestvrij.
De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd. Wanneer tijdens het veldwerk asbestverdachte bijmenging wordt aangetroffen wordt de strategie bijgesteld.
Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.
In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Conclusie en advies
Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt geadviseerd ter plaatse van 13.500 m², het terreindeel met een recreatieve bestemming, verkennend bodemonderzoek te verrichten.
De voormalige dieseltank komt in aanmerking voor eindsituatie onderzoek

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

3.1 Onderzoeksstrategie eindsituatie onderzoek voormalige dieseltank

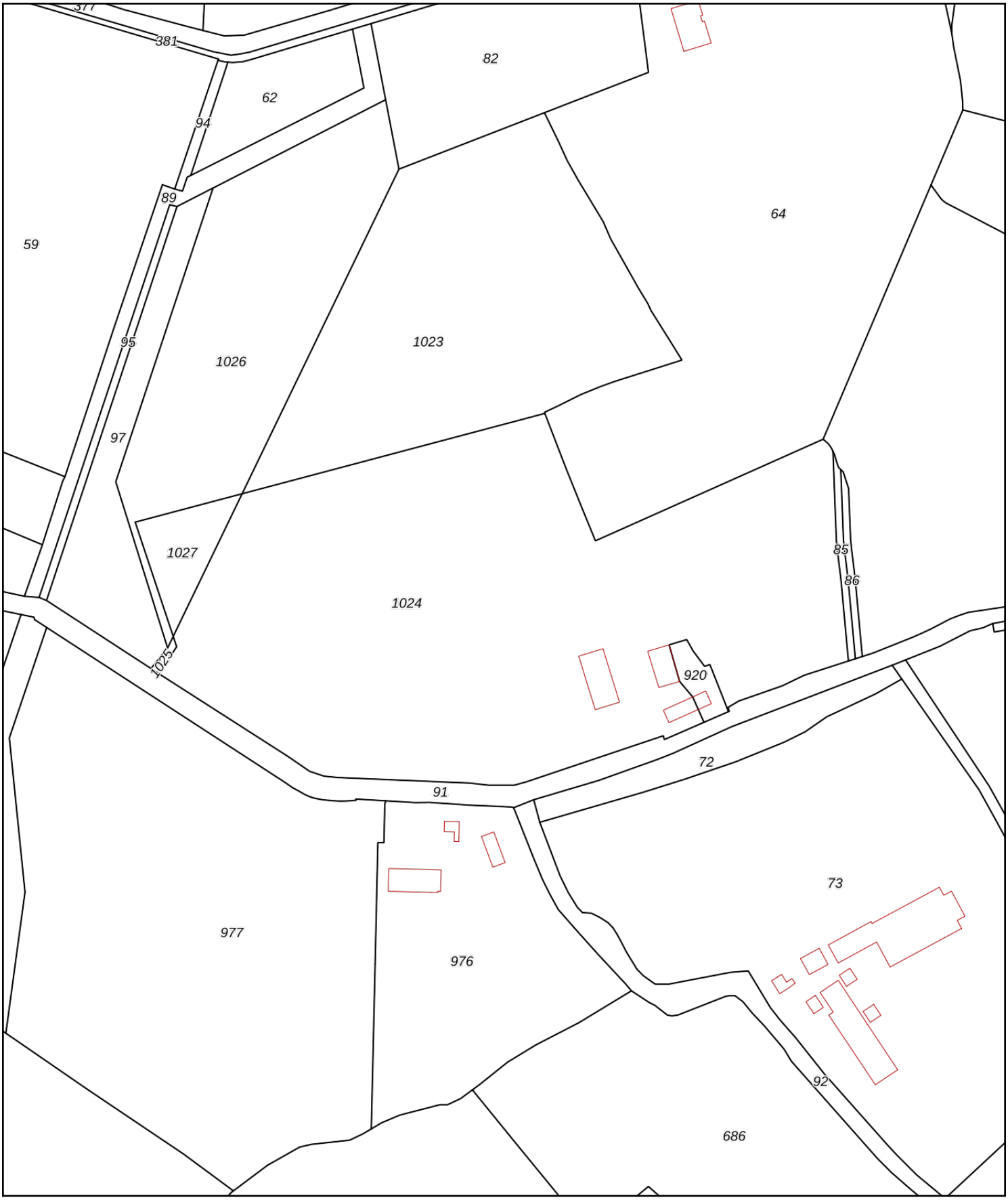
(deel)-locatie	*opper-vlakte (m²)*	*strate-gie*	*boringen tot*			*analyses*	
			0,5 m-mv	*2,0 m-mv*	*peilbuis*		
Vml diesel-tank	4	VEP	-	-	1	1	Minerale olie bovengrond
						1	Minerale olie grondwater

3.2 Onderzoeksstrategie verdacht terrein (toekomstige recreatieve bestemming)

(deel)-locatie	*opper-vlakte (m²)*	*strate-gie*	*boringen tot*			*analyses*	
			0,5 m-mv	*2,0 m-mv*	*peilbuis*		
Tkm recrea-tieve bestem-ming	13.500	VED-HE	21	5	3	5	standaardpakket bovengrond
						3	standaardpakket ondergrond
						3	standaardpakket grondwater

Bijlage 1

Topografische ligging onderzoekslocatie



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 3600

Kadastrale gemeente	Sint Oedenrode
Sectie	N
Perceel	1024

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster


onderzoekslocatie
Boskant
Kremselen
De Bus
Vernhout
Schoor
Goeiendonk
Bunders
Bosrandhoeve
De Schaapskooi
Sint Odahoeve
Berkenrode
Ten Couwenberg
Hoefke
De Oude Gasthoeve
Morgensop
De Sloet
Meiklust
Roolse Heide
Sanse Heide
Grote Laar
't Huiske
Onderdonk
Esdoornstraat
Espendonk
Het Broek
De Belders
Brugsters
Zuiveringsinst.
Schoor
Oekhuizenweg
Airbornelaan

Bijlage 1a

Foto's onderzoekslocatie



boerderij vanaf straatzijde





oprit naar camping





parkeerterrein verhard met menggranulaat





campingterrein met grindverharde standplaatsen





sanitairgebouw



tussen loods 3 en rundveestal 4



pad tussen kuilplaten en campingterrein



kuilplaten



Erf met kuilplaten ten noorden van rundveestal 2







loods 2 en locatie voormalige dieseltank aan binnenzijde tegen gevel







tuin achter de boerderij







foto 1975, sloop boerderij

Bijlage 2

Situatietekening



Situatietekening met boorlocaties

Project:
Goeiendonk 23 te
Sint-Oedenrode

Projectnummer:
B3360

Legenda:
- begrenzing onderzoekslocatie
- boringen tot 0,5 m-mv
- boringen 0,5 tot 2,0 m-mv
- boringen met peilbuis
- asbestproefgat
- voormalige bebouwing

0 m — 50 m

bodeminzicht

Datum:
15-11-2023

- klinkers
- tegels
- onverhard
- menggranulaat
- beton
- asfalt
- stelcons

Bijlage 6 Aerius-berekening

Berekening stikstofdepositie
Goeiendonk 23 Sint-Oedenrode
Versie 01, d.d. 29-07-2023

Rekenmodel Aerius
De berekening van de stikstofdepositie in de Natura-2000 gebieden is opgesteld middels het rekenmodel Aerius Calculator, versie 2022.2.

Realisatiefase
Gedurende de werkzaamheden voor de realisatie van het project (realisatiefase) treden er mogelijk effecten op zoals een tijdelijke toename van concentraties aan luchtverontreinigende stoffen. Tijdelijk zal er werkverkeer rijden van en naar de projectlocatie. Het gaat om een aantal verkeersbewegingen samen met de (vaak mobiele) bronnen die bij de bouw gebruikt worden. Deze verkeersbewegingen en de inzet van mobiele bronnen leiden mogelijk tot stikstofdepositie op Natura2000-gebieden.

Verkeersgeneratie
Het bouwproject genereert voor een periode van circa 12 maanden een toename aan licht en zwaar verkeer. Tijdens de realisatiefase heeft men te maken met de volgende activiteiten waarbij sprake is van verkeer van en naar de inrichting.

Tabel 1: Overzicht verkeersgeneratie tijdens de realisatiefase

Activiteit	Type	Aantal vrachten
Aanvoer materialen/ Afvoer afval bouw ten behoeve van onder andere realisatie uitbreiding camping, erfverharding en realisatie landschappelijke inpassing	Zwaar vrachtverkeer	80 vrachten totaal
Aanvoer materialen	Middelzwaar vrachtverkeer	30 vrachten totaal
Personeel	Licht verkeer	2 bestelbussen per dag

Draaiuren en eigenschappen van mobiele werktuigen
Op het terrein zelf worden ten behoeve van de realisatie van het project verschillende machines ingezet. De precieze cijfers hiervan zijn in deze fase onbekend. Derhalve is een schatting gemaakt van het aantal draaiuren van mobiele werktuigen. In de navolgende tabel zijn de ingevoerde eigenschappen van de mobiele werktuigen uiteengezet. Tevens is hierin aangegeven het brandstof- en Adblue verbruik per werktuig. Deze worden als volgt berekend:

$$B = (Fv + Fe) * P_{max} * R$$

B:	Het brandstofverbruik in [L/u]
Fv:	Fractie van het volle motorvermogen dat verloren gaat aan interne verliezen (= 0.02 tot 0.15; Ligterink et al 2021[1]). *NB. onder meer afhankelijk van Fe, Fv+Fe kan nooit groter dan 1 zijn.*
Fe:	De fractie van het volle motorvermogen dat (-gemiddeld-) wordt gebruikt.
P_{max}:	Het maximale vermogen van het werktuig [kW]
R:	Rendement/efficiëntie; liter brandstof per geleverde kilowattuur [liter/kWh] (=0,25; Ligterink et al 2021[2])

Figuur 1: uitsnede handreiking Instructie gegevensinvoer voor Aerius calculator 2022 berekening brandstofverbruik

AdBlue wordt enkel gebruikt in dieselmotoren voorzien van een SCR. Het doel is om het stikstofoxide (NOx) uitstoot te verlagen. Het verwachte aantal liter gebruikte AdBlue wordt geschat. Voor Stage IV en V werktuigen is dit 6% van het dieselverbruik.

De volgende tabel geeft een overzicht van de gebruikte mobiele bronnen, het vermogen, de stageklasse, het aantal draaiuren en het brandstof- en AdBlueverbruik.

Bij de parameters Fv en Fe is gekozen om te rekenen met worst-case factoren.

Tabel 2: Gebruik mobiele werktuigen realisatie

beschrijving werktuig	stage klasse	draaiuren per jaar	Fv (worstcase)	Fe (worst case)	vermogen (kW)	R	Brandstof-verbruik (liter/uur)	Brandstof-verbruik (liter/jaar)	Adblue verbruik
Graafmachine/kraan ten behoeve van graafwerkzaamheden realisatie project	IV	48	0.15	0.75	150	0.25	33.75	1620	97.2
Verreiker ten behoeve van realisatie project	IV	60	0.15	0.75	150	0.25	33.75	2025	121.5
Inzet overige werktuigen zoals trilplaat	IV	120	0.15	0.75	75	0.25	16.875	2025	121.5
Storten beton, gebruik pompwagen	IV	16	0.15	0.75	340	0.25	76.5	1224	73.44
Kraan	Elektrisch aangedreven								

Gebruiksfase

Referentiesituatie

De referentiesituatie ziet op de volgende veebezetting:

Stalnr	Diersoort	RAV code - omschrijving stalsysteem	Aantal dieren	Kg NH_3/ dier/jaar	Kg NH_3 totaal/jaar
1	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A 3.100 Overige huisvestingssystemen	8	4,40	35,20
2	Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A 1.100 Overige huisvestingssystemen, opstallen	52	13,00	676,00
4	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A 3.100 Overige huisvestingssystemen	8	4,40	35,20
4	Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A 1.100 Overige huisvestingssystemen, beweiden	20	12,35	247,00
4	Volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K 1.100	2	5,00	10,00
				Totaal	**1.003,40**

Beoogde situatie

Binnen het plangebied heeft men te maken met de volgende bronnen welke stikstof emitteren:

- Verkeersbewegingen van en naar het plangebied;
- Gebruik stookinstallaties;
- Emissie agrarisch bedrijf;
- Emissie woning.

Tabel 3: Algemene gegevens verkeersbewegingen van en naar het plangebied

Functie	Verkeersgeneratie (per eenheid)	Verkeersgeneratie totaal
Eengezinswoning (dure sector)	8,6 per woning	8,6
Camping (kampeerterrein)	0,4 per standplaats	10,0

Natuurhuisjes (kampeerterrein)	0,4 per standplaats	4,0
Appartementen (recreatie, 4* hotel)	27,6 per 10 kamers	11,0
Agrarisch bedrijf	6	6,0
	Totaal	**39,6**

Tabel 4: NO_x emissie CV-ketels

Emissiebron	Verbruik aardgas per ketel [m³/jaar]	Calorische waarde aardgas [MJ/m³]	Emissie NOx [gram/GJ]	Emissie NOx kilogram per jaar
CV-ketel woonhuis	2.200	31,65	56	3,90
cv-ketel camping	5.000	31,65	56	8,86

Bij de locatie is daarnaast nog sprake van mobiele werktuigen binnen het plangebied. Aangenomen is dat gemiddeld deze gedurende 1,0 uur per dag werkzaamheden verricht binnen het plangebied.

Tabel 5: NO_x emissie gebruik mobiele werktuigen

beschrijving werktuig	stage klasse	draaiuren per jaar	Fv (worstcase)	Fe (worst case)	vermogen (kW)	R	Brandstof-verbruik (liter/uur)	Brandstof-verbruik (liter/jaar)	Adblue verbruik
tractor	IV	365	0.15	0.75	80	0.25	18	6570	394.2

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de ammoniakemissie in de beoogde situatie.

Tabel 6: ammoniakemissie beoogde situatie

Diersoort	RAV code - omschrijving stalsysteem	Aantal dieren	Kg NH_3/ dier/jaar	Kg NH_3 totaal/jaar
Zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A 2.100 Overige huisvestingssystemen	10	4,10	41,00
Vleesstieren en overig vleesvee van 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A 6.100 Overige huisvestingssystemen	15	5,30	79,50
Fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A 7.100 Overige huisvestingssystemen	5	6,20	31,00
			Totaal	**151,50**

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Bekkers
Inrichtingslocatie	Goeiendonk 23, 5492 VR Sint-Oedenrode

Activiteit

Omschrijving	ontwikkeling camping
Toelichting	verschilberekening

Berekening

AERIUS kenmerk	RV6vR9Q4XNa2
Datum berekening	15 november 2023, 20:42
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
referentiesituatie - Referentie	2024	1.016,4 kg/j	-
Beoogde situatie - Beoogd	2023	153,6 kg/j	62,6 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
referentiesituatie - Referentie	0,10 mol/ha/j	2852363	Kampina & Oisterwijkse Vennen
Beoogde situatie - Beoogd	0,01 mol/ha/j	2852363	Kampina & Oisterwijkse Vennen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	2.716,96 ha
Grootste toename	0,00 mol/ha/j
Grootste afname	0,08 mol/ha/j

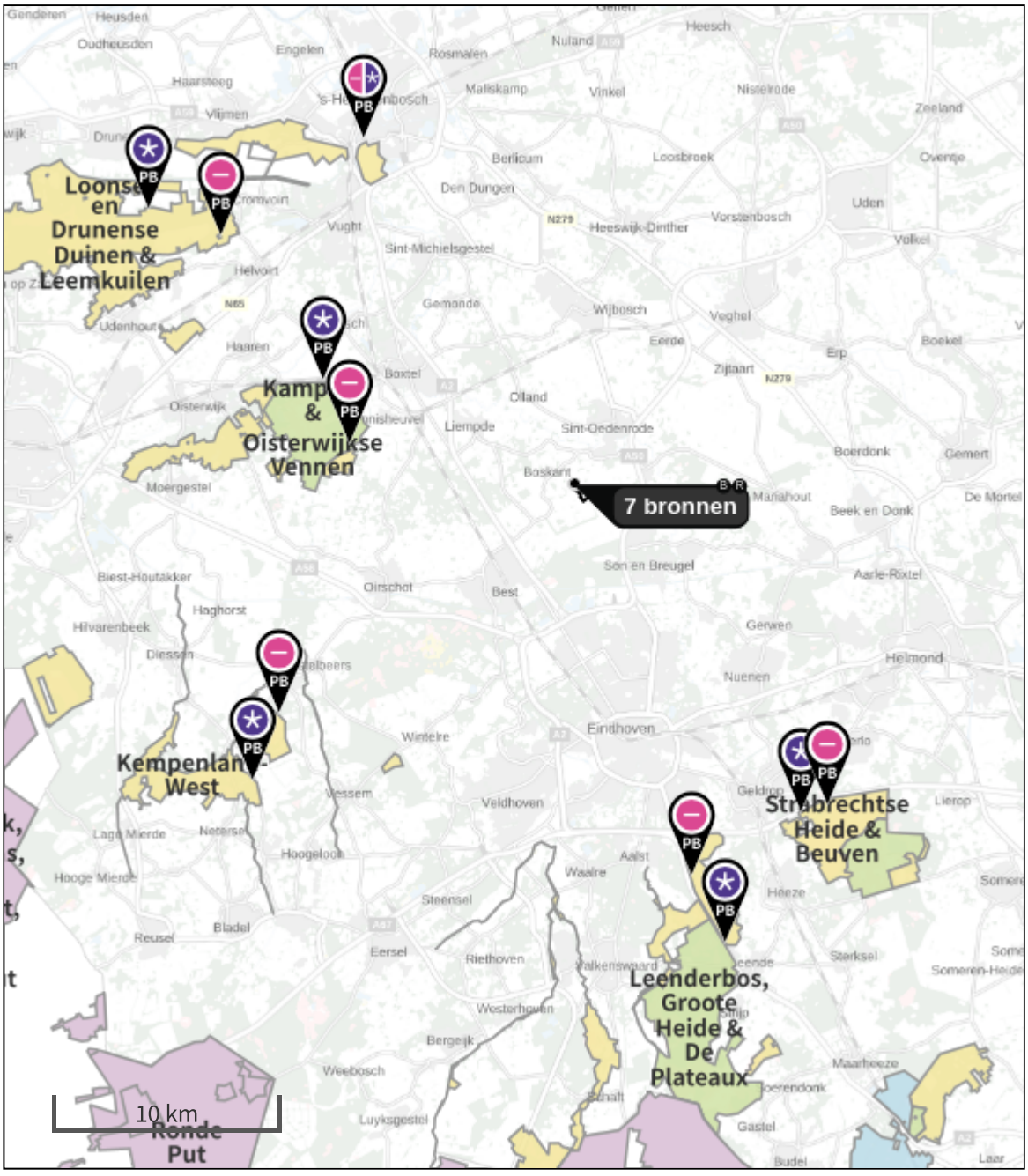
Beoogde situatie (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Energie | Energie | stookinstallatie woonhuis	-	3,9 kg/j
3 Energie | Energie | stookinstallatie camping	-	8,9 kg/j
4 Mobiele werktuigen | Landbouw | mobiele werktuigen	1,6 kg/j	37,4 kg/j
5 Landbouw | Stalemissies | huisvesting vleesvee	151,5 kg/j	-
Verkeersnetwerk	0,5 kg/j	12,4 kg/j

referentiesituatie (Referentie), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Landbouw | Stalemissies | stal B-B	711,2 kg/j	-
2 Landbouw | Stalemissies | stal 4	45,2 kg/j	-
3 Landbouw | Stalemissies | stal 4	260,0 kg/j	-

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Beoogde situatie" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	2.716,96	2.653,74	0,00	0,00	2.716,96	0,08

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Strabrechtse Heide & Beuven (137)	905,52	2.222,42	0,00	0,00	905,52	0,03
Kampina & Oisterwijkse Vennen (133)	621,74	2.327,92	0,00	0,00	621,74	0,08
Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen (131)	435,31	2.409,39	0,00	0,00	435,31	0,03
Kempenland-West (135)	372,55	2.653,74	0,00	0,00	372,55	0,04
Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux (136)	364,15	2.239,74	0,00	0,00	364,15	0,03
Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek (132)	17,69	2.617,38	0,00	0,00	17,69	0,05

Beoogde situatie, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	verkeersbewegingen				NO_x	12,4 kg/j
Locatie	X:158701,35 Y:394805,98	Type scherm	-	-	NO_2	3,3 kg/j
Lengte	1.273,57 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,5 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	33,6 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	6,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Energie | Energie

Naam	stookinstallatie woonhuis	Uittreedhoogte	3,0 m	NO_x	3,9 kg/j
		Warmteinhoud	0,220 MW		
Locatie	X:158450,44 Y:395235,97				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

3 Energie | Energie

Naam	stookinstallatie camping	Uittreedhoogte	3,0 m	NO_x	8,9 kg/j
		Warmteinhoud	0,220 MW		
Locatie	X:158376,91 Y:395290,13				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

4 Mobiele werktuigen | Landbouw

Naam	mobiele werktuigen	NO_x	37,4 kg/j
		NH_3	1,6 kg/j
Locatie	X:158425,13 Y:395254,27		
Oppervlakte	0,25 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
trekker	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	6570 l/j	365 u/j	394 l/j	NO_x	37,4 kg/j
					NH_3	1,6 kg/j

5 Landbouw | Stalemissies

Naam	huisvesting vleesvee	Uittreedhoogte	5,6 m	NH_3	151,5 kg/j
		Warmteinhoud	0,000 MW		
Locatie	X:158429,51 Y:395265,38				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A2.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; zoogkoeien ouder dan 2 jaar)	Overig	10	NH_3	4,1	-	41,0 kg/j
	A6.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie))	Overig	15	NH_3	5,3	-	79,5 kg/j
	A7.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar)	Overig	5	NH_3	6,2	-	31,0 kg/j

referentiesituatie, Rekenjaar 2024

1 Landbouw | Stalemissies

Naam	stal B-B	Uittreedhoogte	7,7 m	NH_3	711,2 kg/j
Locatie	X:158386,33 Y:395253,6	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A1.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar)	Overig	52	NH_3	13	-	676,0 kg/j
	A3.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar)	Overig	8	NH_3	4,4	-	35,2 kg/j

2 Landbouw | Stalemissies

Naam	stal 4	Uittreedhoogte	1,5 m	NH_3	45,2 kg/j
Locatie	X:158436,28 Y:395254,19	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A3.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar)	Overig	8	NH_3	4,4	-	35,2 kg/j
	K1.100 - overige huisvestingssystemen (Paarden; volwassen paarden (3 jaar en ouder))	Overig	2	NH_3	5	-	10,0 kg/j

3 Landbouw | Stalemissies

Naam	stal 4	Uittreedhoogte	5,6 m	NH_3	260,0 kg/j
Locatie	X:158428,84 Y:395264,57	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	A1.100 - overige huisvestingssystemen (Rundvee; melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar)	Overig	20	NH_3	13	-	260,0 kg/j

Disclaimer
Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	-
Inrichtingslocatie	Zand 25, 5757 RX Liessel

Activiteit

Omschrijving	Zand 25 Liessel
Toelichting	realisatie- en gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk	RUqPp14WNwBt
Datum berekening	15 november 2023, 18:57
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid incl. eigen rekenpunten

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
referentiesituatie - Referentie	2023	0,2 kg/j	5,6 kg/j
Realisatie- en gebruiksfase - Beoogd	2023	0,9 kg/j	54,9 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
referentiesituatie - Referentie	-		
Realisatie- en gebruiksfase - Beoogd	0,01 mol/ha/j	2396930	Deurnsche Peel & Mariapeel
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

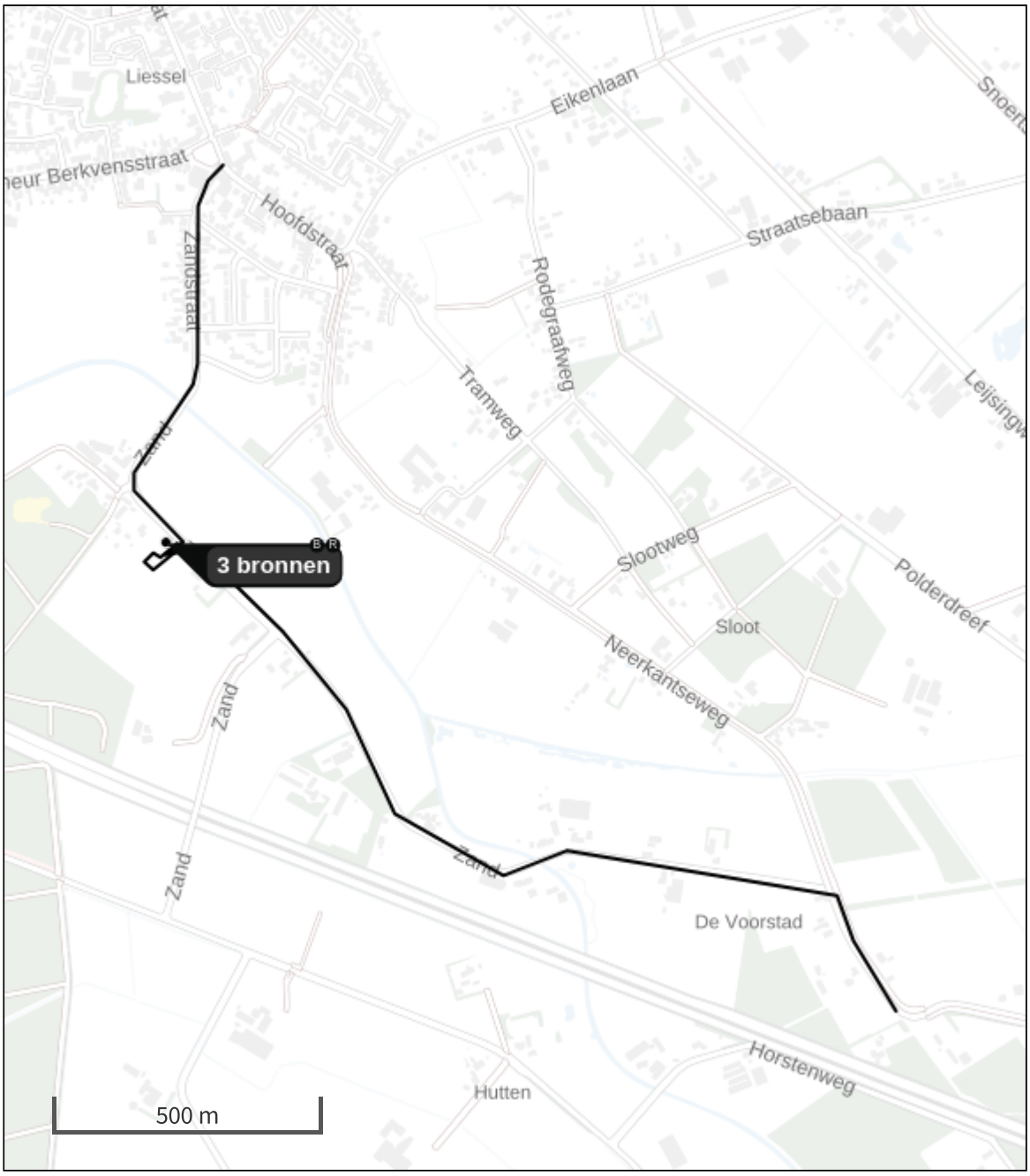
referentiesituatie (Referentie), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Energie | Energie | cv-ketel	-	3,9 kg/j
Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	1,7 kg/j

Realisatie- en gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | realisatiefase	0,2 kg/j	30,5 kg/j
5 Energie | Energie | cv-ketel	-	3,9 kg/j
Verkeersnetwerk	0,7 kg/j	20,5 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Realisatie- en gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

Deurnsche Peel & Mariapeel

Per eigen rekenpunt	Naam	Coördinaat	Projectbijdrage (mol N/ha/jr)
3	Vogelschutzgebiet 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg' (24 km)	X:206752 Y:366528	-
4	Wälder und Heiden bei Brüggen-Bracht (24 km)	X:203752 Y:361783	-
1	Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof (24 km)	X:166711 Y:364188	-
2	Hageven met Dommelvallei, Beverbeekse Heide, Warmbeek en Wateringen (25 km)	X:163965 Y:367321	-

referentiesituatie, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	gebruiksfase				NO_x	1,7 kg/j
Locatie	X:185493,73 Y:379482,87	Type scherm	-	-	NO_2	0,3 kg/j
Lengte	2.682,19 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,2 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	8,6 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Energie | Energie

Naam	cv-ketel	Uittreedhoogte	3,0 m	NO_x	3,9 kg/j
Locatie	X:185144,88 Y:379811,78	Warmteinhoud	0,220 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

Realisatie- en gebruiksfase, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	realisatiefase				NO_x	0,1 kg/j
Locatie	X:185493,73 Y:379482,87	Type scherm	-	-	NO_2	36,1 g/j
Lengte	2.682,19 m	Hoogte	-	-	NH_3	4,0 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	10,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	10,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	realisatiefase	NO_x	30,5 kg/j
Locatie	X:185143,7 Y:379785,83	NH_3	0,2 kg/j
Oppervlakte	0,11 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Verreiker	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	198 l/j	8 u/j	0 l/j	NO_x	6,6 kg/j
					NH_3	47,5 g/j
Beton-, Pompwagen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	270 l/j	4 u/j	0 l/j	NO_x	8,9 kg/j
					NH_3	64,8 g/j
Overige Werktuigen	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	180 l/j	16 u/j	0 l/j	NO_x	6,0 kg/j
					NH_3	43,2 g/j
graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	270 l/j	8 u/j	0 l/j	NO_x	9,0 kg/j
					NH_3	64,8 g/j

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	gebruiksfase				NO_x	20,3 kg/j
Locatie	X:185493,73 Y:379482,87	Type scherm	-	-	NO_2	5,8 kg/j
Lengte	2.682,19 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,7 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	8,6 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	5,7 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

4 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	realisatiefase				NO_x	90,3 g/j
Locatie	X:185493,73 Y:379482,87	Type scherm	-	-	NO_2	17,8 g/j
Lengte	2.682,19 m	Hoogte	-	-	NH_3	8,4 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	168,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

5 Energie | Energie

Naam	cv-ketel	Uittreedhoogte	3,0 m	NO_x	3,9 kg/j
Locatie	X:185144,88 Y:379811,78	Warmteinhoud	0,220 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Goeiendonk 23 Sint-Oedenrode

boerenverstand én meer!

Projectnaam	Bestemmingsplan Goeiendonk 23 Sint-Oedenrode
1. Kenmerken van het gebied	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	Ingevolge artikel 2, tweede lid, van het Besluit m.e.r. worden als activiteiten als bedoeld in artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wm aangewezen de activiteiten die behoren tot een categorie die in onderdeel D van de bijlage is omschreven. Bij categorie 10 wordt als activiteit en geval genoemd: de aanleg, wijziging of uitbreiding van: d. permanente kampeer- en caravanterreinen. Drempelwaarden zijn: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar; 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer; 3°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren, is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op méér dan 1.200 stuks vleesrunderen (Rav cat. A.4 t/m A.7). Dit betreft onderdeel D, categorie 14 van het Besluit m.e.r. Met de realisatie van de voorgenomen activiteit worden deze gestelde drempelwaarden niet overschreden Het ligt daarmee onder de drempelwaarde en daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.
Cumulatie met andere projecten	In de omgeving van de inrichting zijn een aantal veehouderijen gelegen. In hoofdstuk 9 van de toelichting wordt nader ingegaan op de eventuele cumulatie van milieueffecten. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen als gevolg van cumulatie van milieueffecten
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	De locatie gebruikt een beperkte hoeveelheid hulpbronnen, zoals energie en drinkwater. Binnen de inrichting wordt zo zuinig en efficiënt mogelijk omgegaan met hulpbronnen.
Productie afvalstoffen	Binnen de inrichting ontstaan dierlijke mest, kadavers en bedrijfsafvalwater en huishoudelijk afval. De afvalstoffen worden afgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving Het gebruik van het plangebied als camping zorgt voor de productie van afvalstoffen (huishoudelijk afval, afvalwater). De afvalstoffen zullen volgens de normen van de gemeente Almere worden ingezameld en verwerkt.
Verontreiniging en hinder	Geluid In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn voorschriften gesteld voor het voorkomen dan wel beperken van geluidhinder. Gezien de afstanden van de inrichting tot geluidsgevoelige objecten is te

	verwachten dat de inrichting na uitvoering van het project kan voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bij het naleven van deze voorschriften wordt het milieu afdoende beschermd. Uitstoot van ammoniak De wijziging van de inrichting zorgt voor een afname van de uitstoot van ammoniak. Uitstoot van geur Als gevolg van de wijziging van de inrichting neemt de uitstoot van geur af. Er wordt voldaan aan de minimale afstandseisen die gelden bij het houden van dieren zonder een geuremissiefactor. Uitstoot van fijn stof Het project heeft betrekking op paarden en pony's. Voor deze diercategorieën zijn geen emissiefactoren voor fijn stof vastgesteld. In de aanlegfase is tijdelijk sprake van een toename van vrachtverkeer (geluid, luchtverontreiniging) en bouwactiviteiten (licht, trillingen). De ingebruikname van de camping zal leiden tot meer verkeersbewegingen in het gebied. Op basis van de CROW, is een verkeersaantrekkende werking berekend van 40 mvt/etmaal. Dit kan leiden tot een beperkte toename van de luchtverontreiniging (uitstoot stikstof) en het geluidsniveau. Hinder wordt niet verwacht omdat zich in de omgeving van de camping geen gevoelige bestemmingen bevinden.
Risico voor ongevallen	De activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden hebben bij een normale bedrijfsvoering geen bijzonder risico van ongevallen en/of rampen ten gevolge.
De risico's voor de menselijke gezondheid	Algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten dat het in werking zijn van de inrichting risico's voor de menselijke gezondheid oplevert ontbreken. Analyses van het RIVM (rapporten 'Veehouderij en gezondheid omwonenden' (2016) en 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies)' (2017)) bevatten geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten op basis waarvan kan worden geconcludeerd dat het in werking zijn van de inrichting onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid veroorzaakt. De bestaande wettelijke kaders waaronder het Activiteitenbesluit reguleren de activiteiten afdoende.
2. Plaats van het project	
Bestaande grondgebruik	Het project heeft betrekking op een bestaande veehouderij met minicamping. De bestaande inrichting ligt in het buitengebied van Sint-Oedenrode.

Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Gezien de aard en omvang van het project is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen van beperkte van aard, waardoor aantasting of een bijzondere omstandigheid niet aan de orde is.
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Het betreft een buitenstedelijk gebied. Hieronder wordt per thema ingegaan op mogelijke aanwezige waarden in het Plangebied. Het bedrijf ligt niet in de nabijheid van een grondwaterbeschermingsgebied, Natura 2000- gebied of zeer kwetsbaar gebied (Wav-gebied). In het plangebied zijn geen waardevolle historisch-geografische structuren te onderscheiden. Het plangebied is aangeduid als 'Waarde-Archeologie 1', dat betekent dat rekening moet worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische vindplaatsen uit de steentijd. Dergelijke vindplaatsen kunnen worden aangetroffen in de top van het pleistocene zand en in de daarboven gelegen Oude Getijdenafzettingen. Dat betekent dat, afhankelijk van de diepte van bodemingrepen, archeologisch vooronderzoek moet worden uitgevoerd. Andere gevoelige gebieden liggen niet in of op korte afstand van het plangebied
3. Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	De effecten die als gevolg van het project optreden zijn gelegen zijn miniem en lokaal van aard. Gezien deze situatie zijn er geen aanvullende maatregelen voorgesteld om de eventuele effecten nog verder terug te brengen.
Grensoverschrijdend karakter	Gezien de ligging en de aard van het project niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	De effecten zijn lokaal van aard
Waarschijnlijkheid effect	Het optreden van de effecten is zeer onwaarschijnlijk.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Omdat uiteindelijk geen wezenlijke effecten worden verwacht is dit niet van toepassing.
4. Conclusie	De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage 3 EUrichtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

Bijlage 8 Berekening kwaliteitsverbetering

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Naam	Bekkers V.O.F.
Locatie	Goeiendonk 23 Sint-Oedenrode
Projectnummer	BEKKERS01.R001
Datum	17-2-2025

Waardevermeerdering van de grond

	bestaand		nieuw	
Oppervlakte plangebied	24374	m²	24374	

Huidige waarde	*Eenheid*	*Aantal*		*Prijs/eenheid*		*Totaal*
Agrarisch bouwvlak (van agrarisch bouwblok is 2123 m² ingebruik voor camping	m^2	8973	€	25,00	€	224.325,00
Bestaand recreatieterrein (onbebouwd) tot 2.000 m²	m²	2000	€	50,00	€	100.000,00
Bestaand recreatieterrein (onbebouwd) > 2.000 m²	m²	2780	€	25,00	€	69.500,00
bestaand recreatietterrein (bebouwd)	m²	220	€	100,00	€	22.000,00
Agrarisch onbebouwd	m²	10401	€	7,00	€	72.807,00
				subtotaal	€	*488.632,00*

Toekomstige waarde	*Eenheid*	*Aantal*		*Prijs/eenheid*		*Totaal*
verblijfsrecreatie - bebouwd (appartementen, wellness, 10 natuurhuisjes)	m^2	1531	€	100,00	€	153.100,00
verblijfsrecreatie - onbebouwd tot 2.000 m²	m²	2000	€	50,00	€	100.000,00
verblijfsrecreatie - onbebouwd > 2.000 m²	m²	13462	€	25,00	€	336.550,00
Agrarisch met aanduiding Landschappelijke inpassing (gewaardeerd als groen)	m²	5911	€	7,00	€	41.377,00
Agrarisch - bebouwd (rundveestal en werktuigenstalling en opslag)	m²	1470	€	25,00	€	36.750,00
				subtotaal	€	*667.777,00*
Totaal waardevermeerdering					**€**	**179.145,00**

Investering

Basisinspanning investering	**€**	**35.829,00**

Soort investering

Plantwerk	*Eenheid*	*Aantal*		*Prijs/eenheid (incl. BTW)*				*Totaal*
Aanplant beukenhaag (nieuwe aanplant) (voorzijde perceel)	stuks	550	€	2,30	1		€	1.265,00
Aanplant gemegde haag (nieuwe aanplant)	stuks	738	€	2,30	1		€	1.697,40
Aanplant bomen (populieren)	stuks	10	€	90,22	1		€	902,20
Aanplant hoogstam fruitbomen (voorzijde perceel)	stuks	6	€	90,22	1		€	541,32
aanplanten struweelbeplanting	stuks	963	€	2,30	1		€	2.214,90
aanplanten bomen struweelhaag	stuks	15	€	90,22	1		€	1.353,30
aanleggen kruidenrijk grasland	ha	0,32	€	1.533,07			€	490,58
					subtotaal		**€**	**8.464,70**
Onderhoud (periode 6 jaar)								
Landschapsboom (nieuw en bestaand)	stuks	40	€	37,05	1		€	1.482,00
Hagen, 2 maal per jaar	meter	192	€	6,91	1		€	1.326,72
Fruitbomen	stuks	6	€	37,05	1		€	222,30
Struweelrand (houtsingel) - jaarlijks beheer	ha.	0,13	€	20,86	1		€	2,75
Struweelrand (houtsingel) - cyclisch beheer (keer) - Beheer 1 keer 3 jaar in contractperiode van 6 jaar, eenheidsprijs van € 31,86 per keer / 3 jaar	ha.	0,13	€	12.976,03			€	1.712,84
					subtotaal per jaar		€	4.746,61
					subtotaal per 6 jaar		**€**	**28.479,66**
Sloop gebouwen								
wegnemen sleufsilo's	m²	800	€	3,00	1		€	2.400,00
					subtotaal		**€**	**2.400,00**

	Verplichte basisinspanning		***Investering grondbewerking, aanleg, plantwerk***
TOTAAL	**€**	**35.829,00**	**€** **39.344,36**

1: Normen Vergoedingsystematiek en -grondslagen, behorende bij Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant