van DUN & van GERWEN
partner in het buitengebied

Toelichting Bestemmingsplan

Ollandseweg 148

Gemeente Meierijstad

Colofon

Plangebied:	Ollandseweg 148, Sint Oedenrode
Datum:	18-12-2023, gewijzigd 03-03-2025
Status:	Vastgesteld
Opgesteld door:	**Van Dun & Van Gerwen BV** Heijtmorgen 10 5375 AN Reek T. 0486 450 160 E. info@vandun-vangerwen.nl I. www.vandun-vangerwen.nl
Projectnummer:	920133.003 / SL

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1. Aanleiding en doel 5
1.2. Geldend planologisch regime 6
1.3. Procedure 7
1.4. Leeswijzer 8

2. Planbeschrijving 9

2.1. Bestaande situatie 9
2.2. Beoogde situatie 10

3. Beleidskader 13

3.1. Rijksbeleid 13
3.1.1. Ladder duurzame verstedelijking 13
3.2. Provinciaal beleid 13
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant 13
3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 14
3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 15
3.3. Gemeentelijk beleid 19
3.3.1. Beleidsnotitie 'Kansen voor Kwaliteit' 19
3.3.2. Beleidsnotitie 'Herziening Bebouwingsconcentratie en het overige buitengebied Sint-Oedenrode' 21
3.3.3. Bestemmingsplan 22

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten 23

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling 23
4.2. Waterhuishouding 23
4.2.1. Provincie 24
4.2.2. Waterschap de Dommel 24
4.2.3. Bestaande waterhuishoudkundige situatie 25
4.2.4. Beoogde waterhuishoudkundige situatie 26
4.3. Natuur 27
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN) 27
4.3.2. Wet natuurbescherming 27
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie 30
4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde 30
4.4.2. Archeologie 32
4.5. Landschappelijke inpassing 32
4.6. Bodemkwaliteit 33
4.7. Spuitzones 34
4.8. Bedrijven en milieuzonering 34
4.9. Geur 36

4.9.1. Omgekeerde werking 36
4.9.2. Woon- en leefklimaat 38
4.10. Luchtkwaliteit 38
4.10.1. Niet in betekenende mate 39
4.10.2. Woon- en leefklimaat 39
4.11. Geluid 41
4.12. Verkeer en parkeren 41
4.13. Externe veiligheid 42
4.13.1. Risiconormering 43
4.13.2. Toetsing aan beleid 44
4.14. Hoogspanningsleidingen 45
4.15. Technische infrastructuur 45
4.16. Volksgezondheid 45
4.16.1. Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden 45
4.16.2. Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid 46
5. Juridische planbeschrijving 52
5.1. Juridische achtergrond 52
5.2. Toelichting verbeelding 52
5.3. Toelichting regels 53
6. Uitvoerbaarheid 53
6.1. Financiële uitvoerbaarheid 53
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 53
6.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog 53
6.2.2. Zienswijzen en beroep 53
7. Bijlagen 55

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Het plangebied is gelegen aan Ollandseweg 148 te Sint-Oedenrode. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie R, nummers 340, 490, 491, 492, 493 en 494. De percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Binnen het plangebied wordt een glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd. Binnen het vigerend bestemmingsplan is het niet mogelijk om het oppervlak van het glastuinbouwbedrijf te vergroten. Hierdoor zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor het glastuinbouwbedrijf beperkt. Op navolgende afbeelding de locatie weergegeven. Het plangebied is hierin globaal met rood omlijnd.



Afbeelding 1: indicatieve weergave plangebied (rood omlijnd)

De initiatiefnemer is voornemens om het huidige glastuinbouwbedrijf te beëindigen en de bestaande glastuinbouwkassen te saneren en middels de 'Beleidsregel maatwerkregeling omgevingskwaliteit' van de provincie Noord-Brabant 3,11 ruimte-voor-ruimte titels te genereren. In bijlage 3 is de berekening maatwerk omgevingskwaliteit te vinden, hier is weergegeven hoe de titels worden gegenereerd. Deze titels worden ingezet voor 4 woningen, namelijk de bestaande aanleunwoning omzetten naar een zelfstandige woonbestemming en drie nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimte woningen. In vooroverleg met de gemeente is bepaald dat in ruil voor de sloop van 2 ha kassen, 3.000 m^3 aan woongebouwen gerealiseerd mag worden. Deze 3.000m^3 kan gebruikt worden voor meerdere wooneenheden al dan niet in één dezelfde gebouw. Dit resulteert in de volgende verdeling van de 3.000 m^3 aan woongebouwen.

- 700 m^3 ten behoeve van de huidige aanleunwoning. Zodat dit een volwaardige woning is.
- 700 m^3 ten behoeve van één nieuwe woning. Type woning wordt een schuurwoning met een inpandig bijgebouw.
- 2* 800 m^3 tenzamen 1600 m^3 woonruimte ten behoeve van 2 wooneenheden in het zogenaamde hoofdgebouw. Type woning wordt een schuurwoning met een inpandig bijgebouw.

De huidige bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om een rijbak te realiseren. Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van het landschappelijk inpassingsplan. Hierop is de beoogde situatie weergegeven.



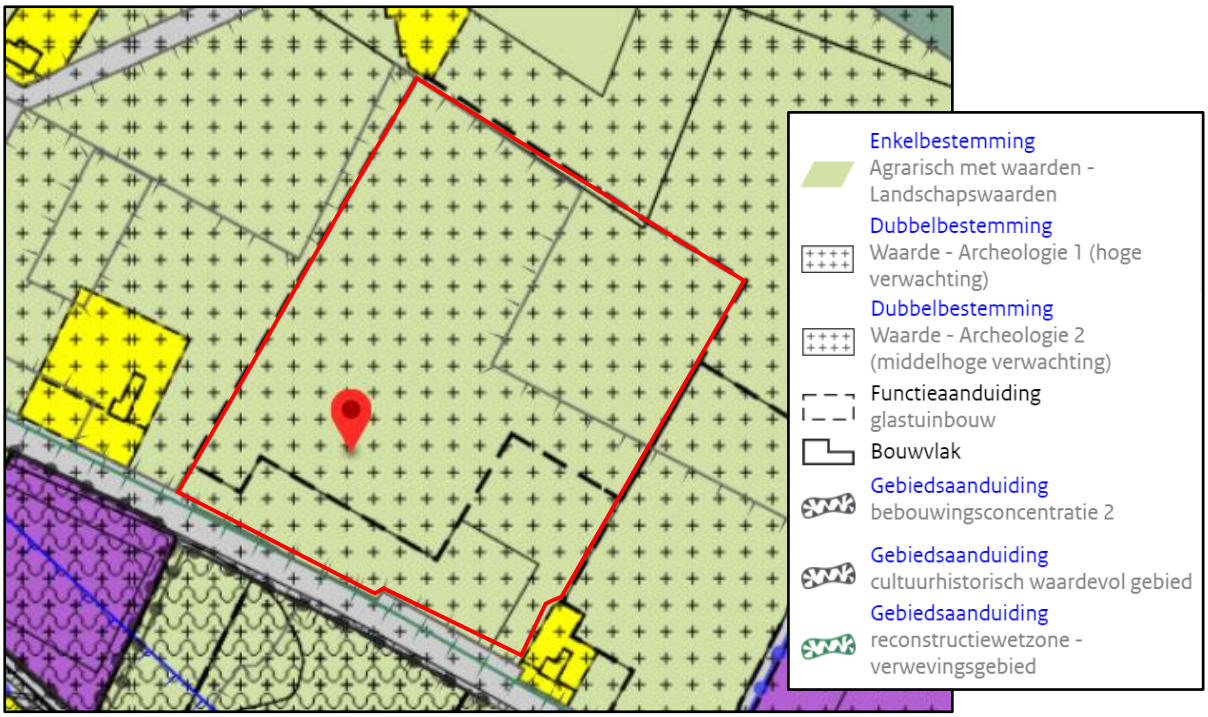
Afbeelding 2: beoogde situatie Ollandseweg 148

1.2. Geldend planologisch regime

Binnen het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint-Oedenrode' (onherroepelijk vastgesteld 20-11-2012); 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' (onherroepelijk vastgesteld 29-01-2015); 'Buitengebied Sint-Oedenrode 2' (onherroepelijk vastgesteld 29-09-2016); 'Buitengebied Sint-Oedenrode 3' (onherroepelijk vastgesteld 16-08-2017); 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' (onherroepelijk vastgesteld 16-08-2017); 'Paraplubestemmingsplan parkeren' (vastgesteld 31-01-2019) en 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit'. Binnen het plangebied zijn volgende de vigerende bestemmingsplannen de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 1 (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2 (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding: glastuinbouw (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding: bebouwingsconcentratie 2;
- Gebiedsaanduiding: cultuurhistorisch waardevol gebied;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Bouwvlak (gedeeltelijk).

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' weergegeven. Het plangebied is hierin globaal rood omlijnd.



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint-Oedenrode', 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1'; 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'; 'Paraplubestemmingsplan parkeren' en 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' zijn geen bestemmingen en aanduidingen opgenomen voor het plangebied. De bestemmingen en aanduidingen opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' zijn daarom geldend voor het plangebied.

Voor beoogde ontwikkeling, het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarde – Landschapswaarden' is niet rechtstreeks toegestaan binnen het vigerend bestemmingsplan. Voor de beoogde ontwikkeling is op 28 december 2020 (kenmerk: 920133.002) een principeverzoek verstuurd. Dit is per mail aangevuld en mondeling toegelicht. De stedenbouwkundige opzet is hierbij vooraf afgestemd met de gemeente Meierijstad. De gemeente heeft bevestigd medewerking te willen verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

1.3. Procedure

Voor het beoogde plan dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het plan voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt deze opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan eenieder die óf tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp óf belanghebbenden is, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde plan worden aangevraagd.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het plan gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de plangebied.

2.1. Bestaande situatie

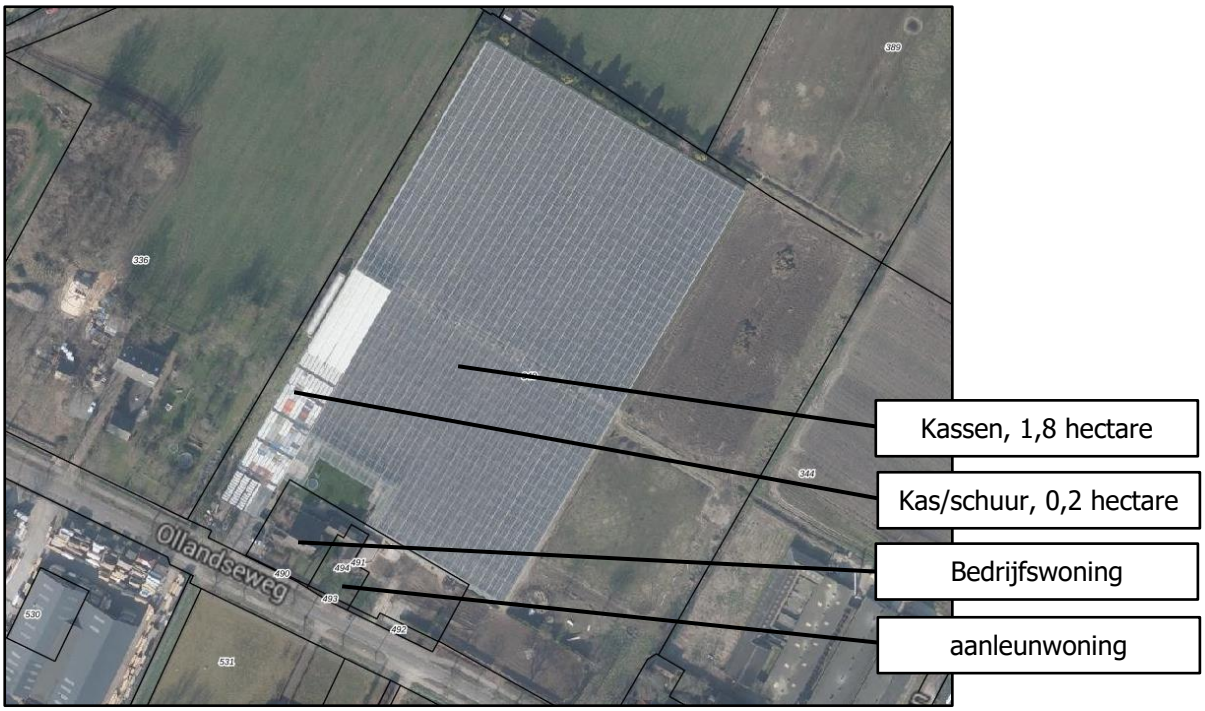
Het plangebied is gelegen aan de Ollandseweg 148 te Sint Oedenrode in het buitengebied van de gemeente Meierijstad en is kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie R, nummers 340, 490, 491, 492, 493 en 494. Het plangebied ligt op 1,2 kilometer ten westen van de kern van Sint-Oedenrode en op ongeveer 900 meter afstand ten oosten van de kern van Olland. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich een agrarisch bedrijf, een niet agrarisch bedrijf en woningen. De omliggende percelen worden veelal gebruikt als grasland of akkerland. In onderstaande afbeelding is de omgeving van het plangebied weergegeven. Hierbij is het plangebied globaal rood omlijnd.



Afbeelding 4 omgeving plangebied (bron: kadastralekaart.nl)

Volgens 'Landschapsanalyse Meierijstad' (juni 2020) is het plangebied gelegen in het landschapstype 'Oude ontginningen'. Dit landschap kent oude graslanden met een kleinschalig afwisselend beeld met kamerstructuur. De percelen zijn vaak omsloten door hagen en heggen. De verkaveling is vaak kleinschalig en onregelmatig gegroeid. De verspreide bebouwing is aan transparante linten dan wel in clusters verspreid in het landschap. Het landschap wordt zowel gebruikt door agrariërs met weilanden en akkers, als burger met woningen en bedrijven. Door het afwisselende en kleinschalige landschap is het ook aantrekkelijk om te recreëren.

Momenteel wordt er een glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd met een bouwvlak van ongeveer 3 hectare. Binnen het plangebied is een bedrijfswoning, een aanleunwoning, een glastuinbouwkas van ongeveer 0,2 hectare aanwezig welke tevens gebruikt wordt als schuur en 1,8 hectare glastuinbouwkassen die waarin momenteel asperges geteeld worden. In totaal zijn er ongeveer 2 hectare aan glastuinbouwkassen gerealiseerd binnen het plangebied. Op navolgende afbeelding is de aanwezige bebouwing binnen het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5 overzicht aanwezige bebouwing plangebied (bron: kadastralekaart.nl)

2.2. Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om het agrarisch bedrijf te beëindigen. De uitbreidingsmogelijkheden op het plangebied zijn beperkt. Het glastuinbouwbedrijf is niet gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied waardoor verdere uitbreiding binnen het plangebied niet wenselijk is. Daarnaast is er geen bedrijfsopvolger in beeld waaraan het bedrijf overgedragen wordt. Om de hiervoor genoemde redenen is de initiatiefnemer voornemens is om het glastuinbouwbedrijf op de locatie beëindigen en de bestaande glastuinbouwkassen te saneren voor het oprichten van ruimte-voor-ruimte woningen. Eén of meerdere kinderen van de initiatiefnemer hebben interesse om te wonen op de locatie. Op deze manier wil initiatiefnemer zijn kinderen ondersteunen bij de aankoop/realisatie van een eigen woning in het buitengebied van Sint-Oedenrode.

Middels de 'Beleidsregel maatwerkregeling omgevingskwaliteit' van de provincie Noord-Brabant kunnen 3,11 ruimte-voor-ruimte titels gegenereerd worden (zie bijlage 3). De initiatiefnemer is voornemens deze titels in te zetten voor 4 woningen, namelijk de voormalige aanleunwoning en drie nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimte woningen. In vooroverleg met de gemeente is bepaald dat in ruil voor de sloop van 2 ha kassen, 3.000 m^3 aan woongebouwen gerealiseerd mag worden. Deze 3.000m^3 kan gebruikt worden voor meerdere wooneenheden al dan niet in één dezelfde gebouw. Dit resulteert in de volgende verdeling van de 3.000 m^3 aan woongebouwen.

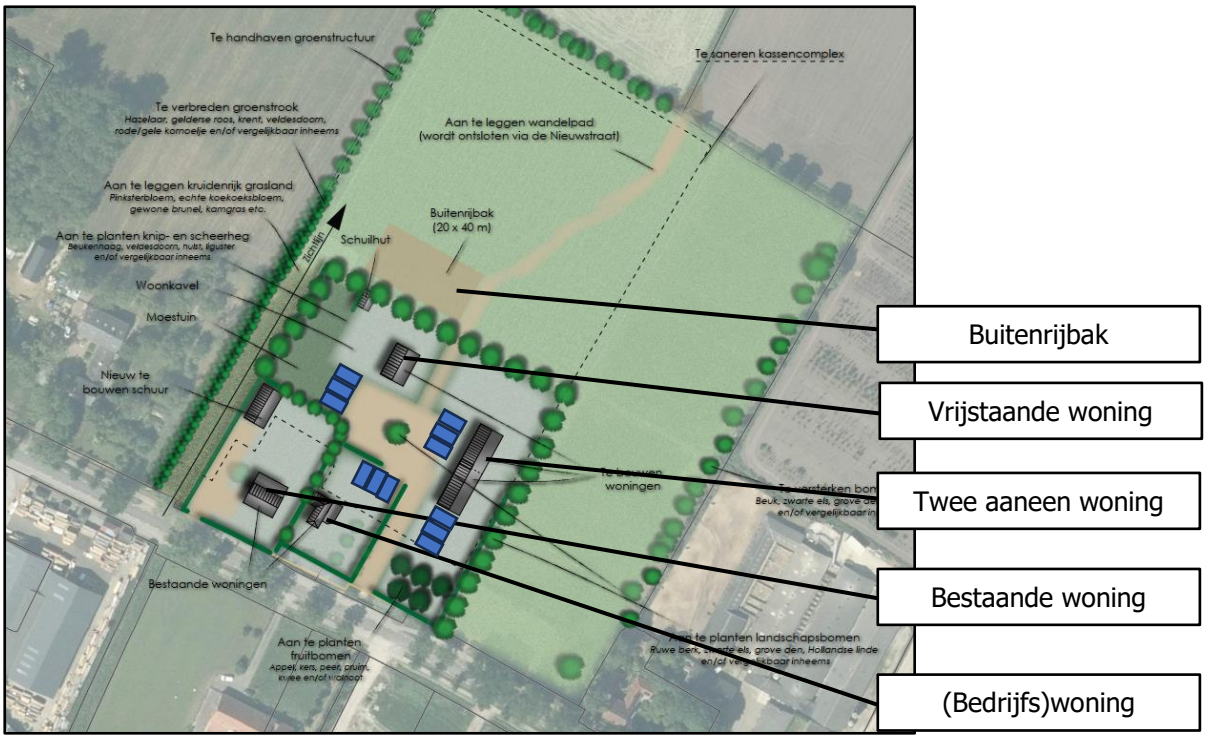
- 700 m^3 ten behoeve van de huidige aanleunwoning. Zodat dit een volwaardige woning is.
- 700 m^3 ten behoeve van één nieuwe woning. Type woning wordt een schuurwoning met een inpandig bijgebouw.
- 2* 800 m^3 tenzamen 1600 m^3 woonruimte ten behoeve van 2 wooneenheden in het zogenaamde hoofdgebouw. Type woning wordt een schuurwoning met een inpandig bijgebouw.

Door de functieaanduiding 'glastuinbouw' van deze locatie te verwijderen is het niet meer toegestaan om een glastuinbouwbedrijf te vestigen op deze locatie. Dit levert een aanzienlijke milieuwinst op, voor zowel de locatie zelf als voor de omgeving. De kassen worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming. Om dit te kunnen realiseren zal de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens een buitenrijbak te realiseren van 20 bij 40 meter.

De lintbebouwing van de Ollandseweg vormen de basis van de gewenste stedelijke opzet. De lintbebouwing ontstond langs wegen die de oude kernen met elkaar verbonden. Karakteristiek voor deze linten is de afwisseling in landschap, bebouwing en de doorzichten naar achterliggende gebieden. De stedenbouwkundige opzet van de beoogde drie nieuw te bouwen woningen is geënt op de historische boerenerfbebouwing die van oudsher kenmerkend is voor deze omgeving. De schuren staan bij een boerenerf om het erf heen, naast de woning. Ook wordt gebruik gemaakt van één inrit. Bij het ontwerp aan de Ollandseweg kunnen aan bouwen of andere bijgebouwen in het hoofdvolume van de woning worden onderbracht. Dit om te voorkomen dat er veel verschillende bouwwerken en bijgebouwen, verspreid op verschillende plek ken op het erf, worden geplaatst. Hierdoor wordt voorkomen dat de oorspronkelijke stedenbouw kundige structuur van het boerenerf wordt aangetast.
De te realiseren woonkavels hebben een oppervlakte van ieder (ongeveer) 1500 m^2 en bieden daarmee voldoende ruimte om woning met bijgebouw te realiseren. De ruimte-voor-ruimte woningen hebben ieder een inhoud van 750 m^3 tot 900 m^3, zoals gangbaar is bij ruimte-voor-ruimte woningen binnen de gemeente Meierijstad. In de beoogde situatie zijn er 5 woningen binnen het plangebied aanwezig, namelijk:

- De bestaande bedrijfswoning van maximaal 750 m^3 en 150 m^2 aan (vrijstaande)bijgebouwen;
- De bestaande mantelzorgwoning van maximaal 700 m^3 en 150 m^2 aan (vrijstaande)bijgebouwen;
- Een twee-aaneen gebouwde woning met een inhoud van twee keer maximaal 800 m^3 en twee inpandige bijgebouwen van ieder maximaal 700 m^3 per woning. Het totale hoofdvolume van twee woningen en twee inpandige bijbouwen is samen 3.000 m^3
- Een vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 700 m^3 en een inpandig bijgebouw, van maximaal 700 m^3. De totale hoofdvolume van de woning en het inpandige bijgebouw is 1.400 m^3.

In de beoogde situatie is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig per woning. Dit wordt op eigen terrein gecreëerd. In navolgende afbeelding is een situatieschets weergegeven van de beoogde situatie. Hierop zijn de verschillende woonpercelen en woningen weergegeven zoals reeds beschreven. In bijlage 1 is het landschappelijk passingsplan weergegeven.



Afbeelding 6: situatieschets beoogde situatie

Aan de beoogde bebouwing zijn bepaalde eisen gesteld door de gemeente die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. In het plan staat beschreven hoe de beeldkwaliteit van de nieuw te realiseren

bebouwing eruit dient te komen zien. Dit beeldkwaliteitsplan is in bijlage 2 bijgevoegd aan het document.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het plan wordt getoetst aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Ladder duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het plan betreft het omschakelen het saneren van het glastuinbouwbedrijf. Waarbij de bestaande bedrijfswoning en voormalige aanleunwoning omschakelen naar de bestemming 'Wonen'. Tevens worden er drie nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Toepassing van de ladder is daarom niet nodig.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:
'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:
'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

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

Het plan voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve

bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Tevens is er rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet. De ruimte-voor-ruimte woningen worden in een boerenerf principe gerealiseerd. De kenmerken van een boerenerf zorgen ervoor dat de woningen niet als onsamenhangende tweedelijns bebouwing gerealiseerd worden, maar als 1 samenhangende ontwikkeling langs de lintbebouwing.

Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het plan past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie navolgende afbeelding, ligt het plangebied in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

Het plangebied is dus onderdeel van een multifunctioneel gebied. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Het plan past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



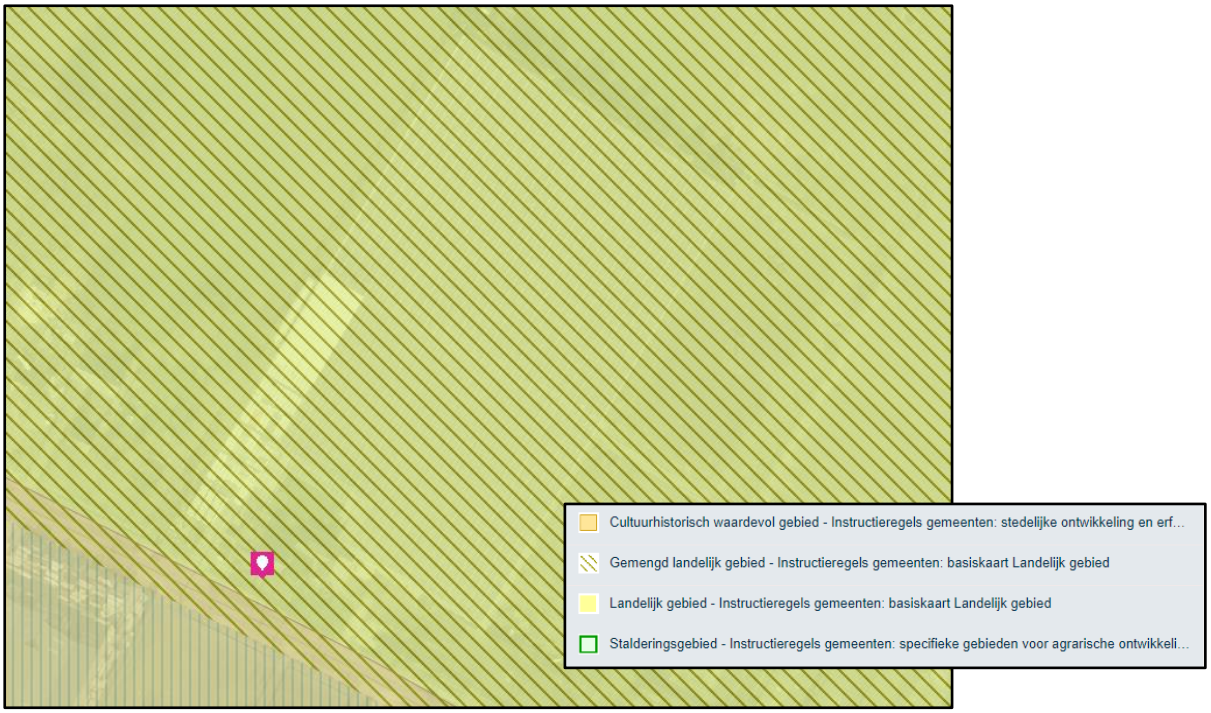
Afbeelding 7: uitsnede structuurvisie 2014 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin het plangebied ligt. In dit geval ligt het plangebied in de werkingsgebieden 'Cultuurhistorisch waardevol gebied', 'Gemengd landelijk gebied', 'Landelijk gebied' en 'Stalderingsgebied', zie afbeelding 6.



Afbeelding 8: uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op het gemengd landelijk gebied. Met het plan wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' deels gewijzigd naar bestemming 'Wonen' en nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. Er zal derhalve worden getoetst aan artikel 3.68 voor Wonen in het Landelijk gebied en artikel 3.69 voor Afwijkende regels (burger)woningen.

In artikel 3.68, eerste lid, is vastgelegd dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken met ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het kader van rood voor groen, zoals ruimte-voor-ruimte woningen. De voorwaarden hiervoor zijn vervat in artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit en artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel.

Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Het plan heeft geen betrekking op een veehouderij. De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve niet van toepassing.

In artikel 3.29 zijn de afwijkende regels ten aanzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waardevol gebied' opgenomen. Deze regels zijn gericht op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken ter plaatse van het plangebied. beperken de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Er zal derhalve getoetst moeten worden aan artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)
Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)
Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is 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). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van een glastuinbouwbedrijf waarbij de bestaande bedrijfswoning en voormalige aanleuning gewijzigd worden naar een woonbestemming. Tevens worden drie nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. De ontwikkeling voorziet niet in meer dan 11 woningen, en heeft geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Toetsing van de ladder is daarom niet nodig. Zie paragraaf 3.1.1.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel en de bestaande bedrijfswoning en aanleunwoning op de Ollandseweg 148 te Sint-Oedenrode. In de beoogde situatie wordt het glastuinbouwbedrijf beëindigd en de bestaande kassen gesaneerd, waarbij het bestaande bouwperceel wordt verkleind. Het bestemmingsvlak wonen beperkt zich tot de woning, tuin, erfverharding, bijgebouwen en buitenrijbak. In de beoogde situatie neemt het bebouwd oppervlak sterk af. Er is derhalve sprake van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en

goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het plan op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)
Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de sanering van het glastuinbouwbedrijf en het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een afname van verhard oppervlak en emissies. Door de beoogde ontwikkeling te combineren met een goede landschappelijke inpassing wordt het leefmilieu in de omgeving verbeterd.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)
Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Meierijstad is 'Handreiking kwaliteitsverbetering' van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling (beperkte impact) wat betekent dat het plan een beperkte impact heeft op het landschap en de directe omgeving. De verplichte basisinspanning is het opstellen van een landschappelijke inpassing in de vorm van een erfinrichtingsplan.

De beoogde ontwikkeling betreft het saneren van het glastuinbouwbedrijf, omschakelen van de agrarische bedrijfswoning naar de bestemming wonen tot ongeveer 2.200 m^2 met een bijgebouw van maximaal 150 m^2 en het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen. Deze ontwikkelingen zijn opgenomen in de 'Handreiking kwaliteitsverbetering' van de gemeente Meierijstad onder:

- 'Wijziging bestemming agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000m^2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m^2 voormalige bedrijfsbebouwing resteert (categorie 2); en
- 'Realisatie Ruimte-voor-ruimte woning(en)' (categorie 1)

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Cultuurhistorische waarden (artikel 3.29)
In artikel 3.29 van de Iov is opgenomen dat een bestemmingsplan, binnen het toepassingsbereik 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart

en regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In voorliggend betstemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied' vastgelegd in de regels en verbeelding. Hierdoor is het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken binnen het plangebied geborgd. In paragraaf 4.4.1 worden de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied nader beschreven.

Ontwikkeling van niet agrarische functie (paragraaf 3.6.7)

Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68 en 3.69)

In artikel 3.68 van de Iov is opgenomen dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan kan het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk worden gemaakt als is verzekerd dat:

1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
   De bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar één woonbestemming. Voor de overige 4 woonbestemmingen wordt gebruik gemaakt van de beleidsregel 'Maatwerk omgevingskwaliteit' in ruil voor het saneren van het saneren van het glastuinbouwbedrijf.
2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
   Zoals reeds uiteen is gezet wordt de overtollige bebouwing met deze ontwikkeling gesaneerd in het kader van de beleidsregel 'Maatwerk omgevingskwaliteit' in ruil voor 3,11 titels. Deze titels worden vrijgeven als de sloop van de bedrijfsgebouwen daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Ontwikkelingsrichting (artikel 3.77)

Lid 1

Voor de toepassing van de maatwerkbepaling in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

a. *welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
   De beoogde ontwikkeling, het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen, past binnen de omgeving. Uit onderstaand gemeentelijk beleid blijkt dat de locatie ligt in het 'Landschappelijk gebied, verweving van functies'. Dit houdt in dat er verschillende functies mogelijk zijn, zo ook het realiseren van een woonbestemming. Tevens ligt de locatie gelegen binnen bebouwingsconcentratie 'Ollandseweg'. Het realiseren van nieuwe woningen bieden de kans om de bebouwingsconcentratie uit te breiden, wel op gelet dat de zichtlijnen met achterliggend landschap worden behouden.
b. *welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
   In hoofdstuk 4 wordt er onderbouwd hoe er wordt voldaan aan de aspecten van een gezonde leefomgeving. Deze voorwaarde vormt geen hinder.
c. *op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;*
   De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar wonen geeft een meerwaarde voor het gebied rondom de Ollandseweg. De omgevingskwaliteit verbeterd door het saneren van het glastuinbouwbedrijf, het verwijderen van het verhard oppervlak en de glazen kassen. Door middel van de landschappelijke inpassing (bijlage 1) en beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) zal de een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden.
d. *op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*
   De beoogde ontwikkeling voorziet in het slopen van overtollige bebouwing, namelijk in de vorm van het saneren van de kassen.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 3.78)

In artikel 3.68 dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan is nieuwvesting toegestaan indien:

1. *De ontwikkeling in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;*
   Door de het saneren van het glastuinbouwbedrijf, in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte, ruimte is een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit bewerkstelligd. In totaal worden er 3,11 ruimte-voor-ruimte titels gegenereerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal het bewijsstukkendossier voor het genereren van de ruimte-voor-ruimte titels worden bijgeleverd. In bijlage 3 is de berekening van de ruimte-voor-ruimte titels te vinden.
2. *De ontwikkeling op een aanvaardbare locatie plaatsvindt. Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt óf de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*
   Conform het vigerend bestemmingsplan is plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentraties 2', in het historisch bebouwingslint 'Ollandseweg'. Op deze locatie is de lintbebouwing kenmerkend voor de omgeving. De ontwikkeling ligt daarmee op een aanvaardbare locatie en sluit aan op de omgeving.
3. *De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, mede gelet op de volgende aspecten (art. 3.77):*
   - *Functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering*
   - *De effecten van de ontwikkeling op deze functies en activiteiten*
   - *Omgevingskwaliteit versterken*
   - *Sloop van overtollige bebouwing*

   De ontwikkeling is afgestemd op beleidsstukken van de gemeente als 'Kansen voor kwaliteit' en 'Herziening bebouwingsconcentraties'. In paragraaf 3.3 worden deze beleidsstukken nader toegelicht. De sanering van het glastuinbouwbedrijf en realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen sluiten aan bij de uitgangspunten van de bebouwingsconcentratie van de Ollandseweg, ook wordt de overtollige bebouwing op locatie gesloopt met de ontwikkeling. De sanering van het glascomplex heeft een positieve impact op het landschap en de omgevingskwaliteit hiervan. De realisatie van het boerenerf en de connectie met het achterliggende landschap zorgt tevens ook van een versterking van de oorspronkelijke bebouwing en samenhang met het achterliggende landschap.

   Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de landschappelijke inpassing, welke is bijgevoegd als bijlage.

<u>Conclusie</u>
Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

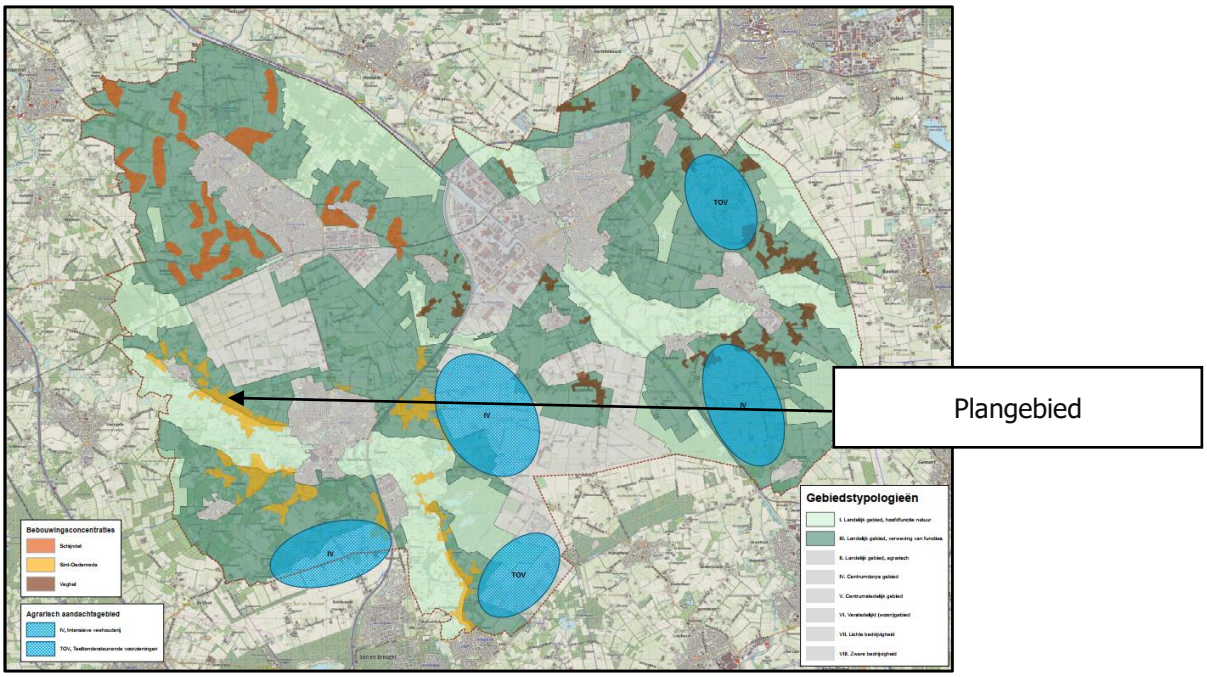
3.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1. Beleidsnotitie 'Kansen voor Kwaliteit'

De gemeente Meierijstad heeft op 24-01-2020 de notitie 'Kansen voor kwaliteit' opgesteld. Deze notitie is opgesteld naar aanleiding van een merkbare toename in vrijkomende (agrarische) bebouwing, leegstand, verrommeling, botsende belangen en oprukkende verstedelijking. Er is binnen de gemeente behoefte aan beleid op dit vlak. De notitie geeft een afwegingskader om deze initiatieven te beoordelen. Er wordt hierbij gekeken naar o.a. de functietype en het gebiedstype ter plaatse.

De gewenste functietype betreft 'Wonen', dit wordt gezien als een gebiedspassende functie. Dergelijke functies kunnen ruimtelijk verantwoord passen in (delen van) het buitengebied. De gebiedstype ter plaatse van het plangebied betreft Gebiedstypologie II Landelijk gebied, verweving van functies (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding 9: gebiedstypen gemeente Meierijstad (bron: notitie Kansen voor kwaliteit)

Binnen het gebiedstype 'Landelijk gebied, verweving van functies' is er, zoals de naam al zegt, een verweving van functies. In dit gebied zijn de agrarische bedrijven niet de enige gebruikers. Door de tijd hebben agrarische bedrijven plaatsgemaakt voor nieuwe functies. In principe zijn alle functies hier mogelijk. Of een functie ook daadwerkelijk haalbaar, hangt af van de impact op de (directe) omgeving. In de notitie wordt verder aangegeven dat voor de beoordeling van de effecten gekeken wordt naar:

- Wat is de omvang van de beoogde functie;
- Wat is de aard van de beoogde functie;
- Wat is de aard van de (directe) omgeving;
- Wat is de uitstraling van de beoogde functie.

Voor de functie wonen zijn specifieke randvoorwaarden opgenomen in het beleidsdocument. Ter plaatse van de woonbestemmingen dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Met name geurhinder vormt hierbij regelmatig een struikelblok.

Met de beoogde ontwikkeling wordt bebouwing van een vrijkomend agrarisch bedrijf hergebruikt voor een nieuwe functie. Hierdoor wordt leegstand en verloedering van het buitengebied voorkomen. Het plan (wijziging naar enkelbestemming 'Wonen') is passend bij de aangegeven functietype en gebiedstype. In de omgeving van het plangebied zijn de functies wonen, agrarisch en bedrijf vertegenwoordigt. De omvang van het bouwperceel wordt daarbij teruggebracht. Middels de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit worden ruimte-voor-ruimte titels genereerd waarmee de beoogde woningen worden gerealiseerd. Hierdoor is verzekerd dat er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt nader in deze toelichting beschreven in hoofdstuk 4 waarin de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- een leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Daarnaast worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

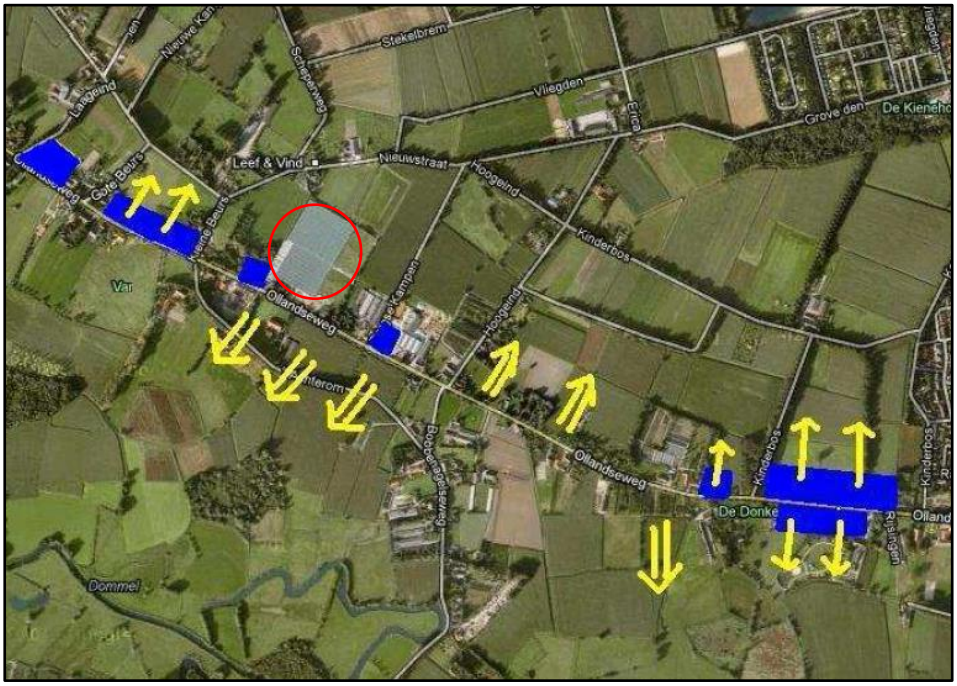
Door het wijzigen van de agrarische bestemming ter plaatse naar een woonbestemming wordt een agrarische locatie, waar het gezien de ligging en de omvang lastig is om dit verder te exploiteren, op een passende wijze ontwikkeld wordt zonder dat andere (agrarische) bedrijven hierdoor beperkt worden. Door de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf en het genereren van ruimte-voor-ruimte titels is verzekerd dat er een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit is behaald. Dit verbetert het woon- en leefklimaat op de locatie en haar directe omgeving. Naast de sloop van bedrijfsbebouwing

wordt de het plangebied voorzien van landschappelijke inpassing zodat het geheel passend is in de directe omgeving. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het plan passend is binnen de beleidsnotitie 'Kansen voor Kwaliteit'.

3.3.2. Beleidsnotitie 'Herziening Bebouwingsconcentratie en het overige buitengebied Sint-Oedenrode'

Binnen het vigerend bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding bebouwingsconcentratie 2. In de beleidsnotitie 'Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode' is de visie voor bebouwingsconcentraties uitgewerkt. Dit is een herziening op het eerste opgestelde 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode' dat de gemeentelijke uitwerking is van het provinciaal en landelijk beleid met betrekking tot de ontwikkeling van het buitengebied, onder meer de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' van de provincie Noord-Brabant. De notitie 'Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode' is op 31 januari 2013 door de voormalige gemeenteraad van Sint-Oedenrode vastgesteld.

Het plangebied is gelegen binnen bebouwingsconcentratie 'Ollandseweg'. Hieronder is een uitsnede weergeven van een kaart uit 'Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode' waarop zoeklocaties voor extra bebouwing zijn met blauwe vlakken blauwe vlakken zijn weergegeven binnen de bebouwingsconcentratie 'Ollandseweg'. De gele pijlen geven de te behouden/versterken zichtrelaties weer. Binnen de beleidsnotitie zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor uitbreiding van bebouwing.



Afbeelding 10: weergave bebouwingsconcentratie 'Ollandseweg' (bron: beleidsnotitie Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode)

In de omgeving van het plangebied aan de Ollandseweg 148 bevinden zich diverse woningen. het beoogde plangebied is gelegen naast een zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing. Tegenover het plangebied is er sprake van te behouden/versterken zichtrelatie. Gezien het naastgelegen zoekgebied en de omliggende woningen in de omgeving zijn de beoogde ruimte-voor-ruimte binnen het plangebied voorstelbaar. De beoogde ruimte-voor-ruimte woningen verstoren daarnaast de bestaande zichtrelatie niet, zoals op voorgaande afbeelding is weergegeven. Door het saneren van het glastuinbouwbedrijf wordt de zichtlijn naar achterliggend landschap versterkt.

De beoogde ontwikkelingen vinden plaats binnen de bebouwingsconcentratie 'Ollandseweg', in de directe nabijheid van zoekgebied 'zoekgebied voor toevoeging extra bebouwing'. De beoogde

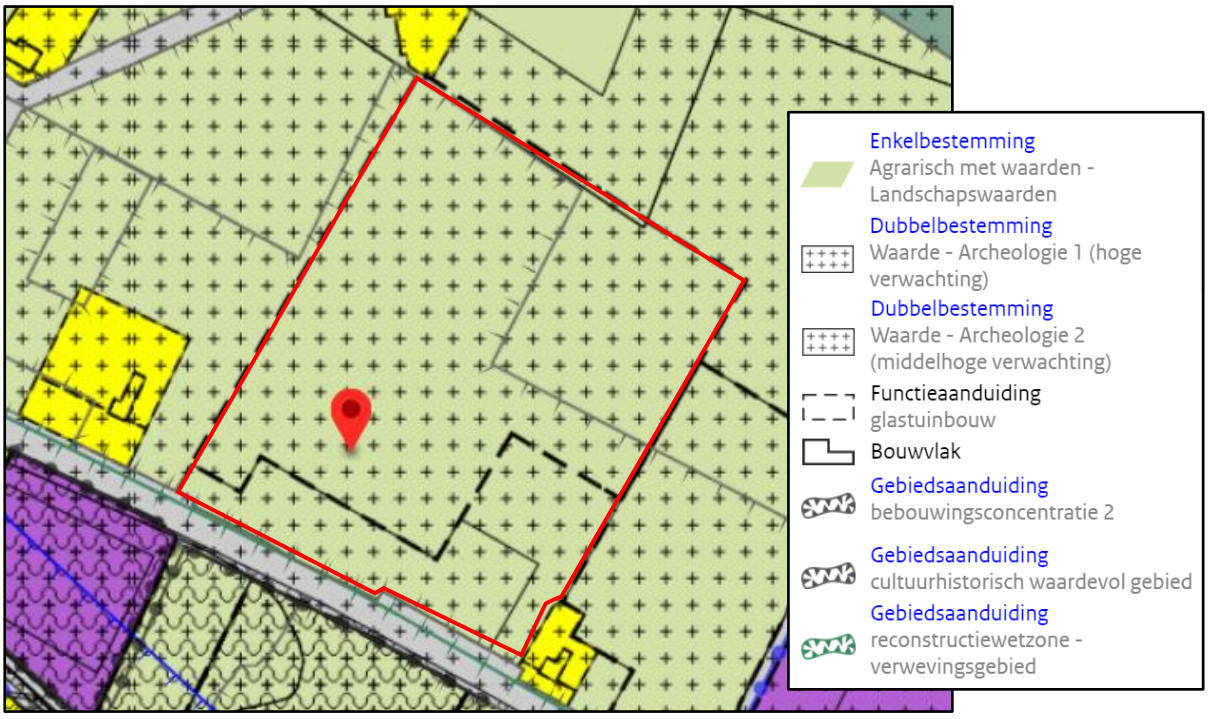
ontwikkeling is daarmee passend binnen de beleidsnotitie 'Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode'.

3.3.3. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven, zijn de bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied: 'Buitengebied Sint-Oedenrode' (onherroepelijk vastgesteld 20-11-2012); 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' (onherroepelijk vastgesteld 29-01-2015); 'Buitengebied Sint-Oedenrode 2' (onherroepelijk vastgesteld 29-09-2016); 'Buitengebied Sint-Oedenrode 3' (onherroepelijk vastgesteld 16-08-2017); 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' (onherroepelijk vastgesteld 16-08-2017); 'Paraplubestemmingsplan parkeren' (vastgesteld 31-01-2019) en 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit'. Binnen het plangebied zijn volgende de vigerende bestemmingsplannen de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 1 (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2 (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding: glastuinbouw (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding: bebouwingsconcentratie 2;
- Gebiedsaanduiding: cultuurhistorisch waardevol gebied;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Bouwvlak (gedeeltelijk).

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' weergegeven. Het plangebied is hierin globaal rood omlijnd.



Afbeelding 11: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Wél is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4.7.7 en 4.7.20 waarmee de voorgenomen ontwikkeling (deels) mogelijk wordt gemaakt. Voor de beoogde ontwikkeling is op 28 december 2020 (kenmerk: 920133.002) een principeverzoek verstuurd. Dit is per mail aangevuld en mondeling toegelicht, waarbij het stedebouwkundigplan vooraf met de gemeente is afgestemd. De gemeente heeft bevestigd medewerking te willen verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2. is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt, mede door de grote afstand, tot voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen van de C-lijst geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht en voor gevallen onder de grenzen van de D-lijst geldt een vormvrije m.e.r.- beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het plan sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder categorie 11.2 uit de D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r.: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"*. In kolom 2 staan de gevallen waarin de activiteiten betrekking op heeft:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Op grond van bovenstaand wordt gesteld dat de realisatie van 5 woonpercelen (waarvan 2 bestaande woningen) niet wordt aangemerkt als 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in Besluit m.e.r. Daarmee valt de beoogde ontwikkeling niet onder een van de categorieën zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Het Besluit m.e.r. is hierdoor niet van toepassing.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het plan op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.
-

<u>Waterrelevant beleid</u>

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

4.2.1. Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

4.2.2. Waterschap de Dommel

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterschap de Dommel hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur 2015 en de legger waterstaatswerken 2021.

<u>Waterbeheerprogramma 2022-2027 waterschap de Dommel</u>

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt

- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

Het waterschap moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt wordt. Hierbij wordt door het waterschap een omschakeling gemaakt;

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

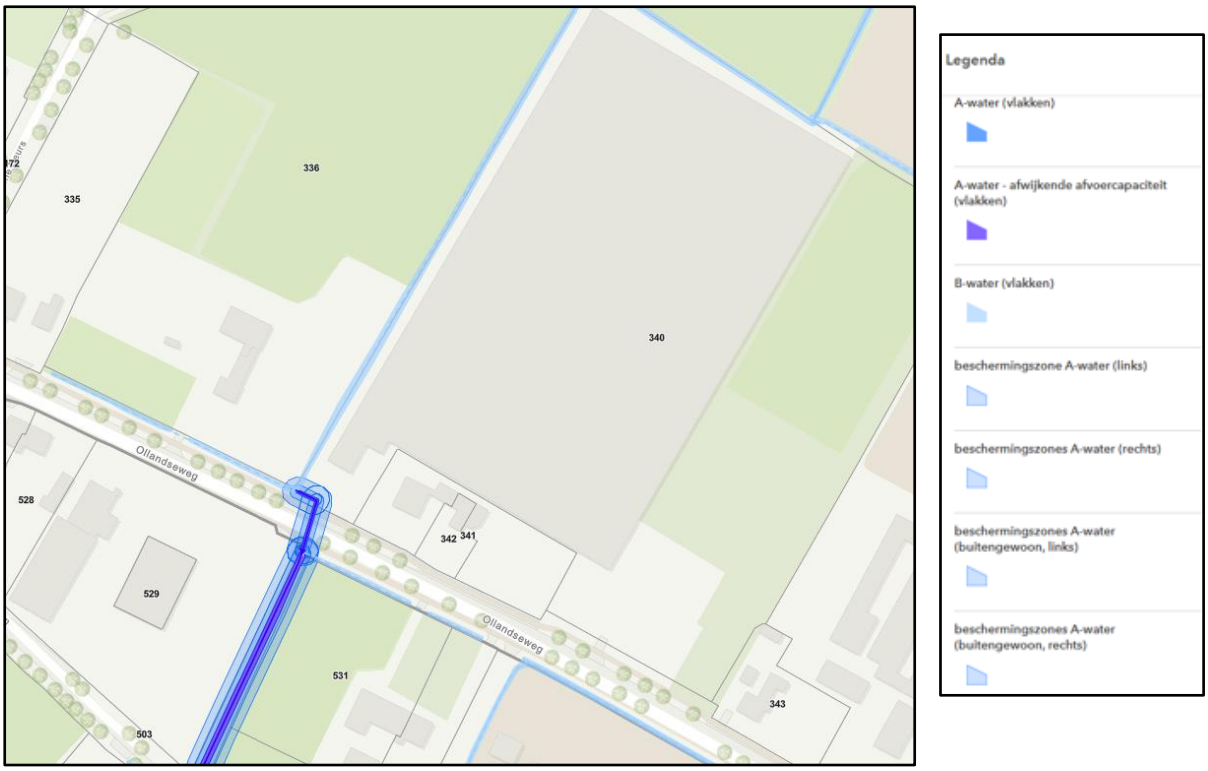
<u>Keur Waterschap De Dommel 2015</u>
In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden zoals waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de Keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

<u>Legger waterstaatswerken 2021</u>
Het dagelijks bestuur van waterschap De Dommel heeft op 30 november 2021 de legger waterstaatswerken 2021 vastgesteld. Ook heeft het dagelijks bestuur besloten de leggers oppervlaktewaterlichamen 2018, waterberging 2019 en waterkeringen 2020 in te trekken. Het waterschap heeft ervoor gekozen de drie bestaande leggerbesluiten samen te voegen. Dit is gedaan met het oog op de nieuwe waterschapsverordening en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De samenvoeging is beleidsneutraal met een vernieuwing van de bestaande drie leggers.

Waterschap De Dommel neemt in de legger alle waterstaatswerken op die van belang zijn voor het functioneren van het watersysteem in het beheergebied van de Dommel. Er zijn vele soorten waterstaatswerken, die onderverdeeld zijn in vier categorieën, te weten: oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, waterkeringen of ondersteunende kunstwerken. De legger vormt daarmee een uitstekend hulpmiddel bij de toetsing welke regels van de Keur op en nabij waterstaatswerken van toepassing zijn.

4.2.3. Bestaande waterhuishoudkundige situatie
In de directe nabijheid van het plangebied zijn watergangen aanwezig. Ten westen van het plangebied is een B-watergang gelegen en ten zuiden een A-watergang, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart Legger Waterstaatswerken 2021

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m^3 niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.4. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie worden de nieuw te realiseren woningen, voor wat betreft het afvalwater van huishoudelijke aard, aangesloten op het gemeentelijk riool. De afvoer van het huishoudelijke water zal toenemen omdat er drie nieuwe woningen worden toegevoegd. De huidige riolering is hierop mogelijk niet berekend en deze dient mogelijk aangepast te worden. De eventuele kosten voor het aanpassen of aanleggen van nieuwe riolering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het hemelwater afkomstig van daken en verharding bloeit naar de omliggende gronden (tuin) waar het wordt vastgehouden dan wel kan infiltreren in de bodem.

Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Verder zullen de beschermingszones ten opzichte van omliggende watergangen in acht worden genomen. Binnen 5 meter van de watergang B aan de westkant van het erf worden geen nieuwe obstakels, zijnde bebouwing dan wel landschapselementen, mogelijk gemaakt.

In de beoogde situatie worden de bestaande kassen gesloopt (circa 20.000 m^2). De nieuw te realiseren woningen hebben een oppervlakteverharding van ongeveer 12.000 m^2. Er vindt een afname van

ongeveer 8.000 m^2 verharding plaats. De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Overtollige kassen zullen verdwijnen. Hiervoor is er sprake van een afname in oppervlakteverhardingen. Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee. Neerslag kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem.

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

<u>Natuur Netwerk Brabant (NNB)</u>

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.

4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de

ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming
De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kampina en Oisterwijkse Vennen, Strabrechtse Heide & Beuven, en Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (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 in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Kampina en Oisterwijkse Vennen, dat op een afstand van circa 8,5 kilometer ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht
Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een plan geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS berekeningen gemaakt voor de realisatie- en gebruiksfase van het plan. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet in Bijlage 4. In Bijlage 5 zijn de rekenresultaten van deze berekeningen opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de realisatie- als de gebruiksfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren
Vanwege de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen leidt het plan verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het plan aan de Ollandseweg 148, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen glastuinbouw kassen en nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimte woningen beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Er is door Brabant Eco een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd op locatie in het kader van toekomstige ruimtelijk ontwikkelingen. Het rapport (2023-BE-0665, d.d. 25-07-2023) hiervan is als separate bijlage (bijlage 6) bijgevoegd bij deze toelichting. Uit het onderzoek is gebleken dat met de sloop van het kassencomplex geen overtredingen te verwachten zijn ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Door het aanleggen van een tuin rondom de nieuwe woningen en natuur inclusief te bouwen zal het leefgebied van de aanwezige soorten worden verbeterd.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten is op grond van de Wet natuurbescherming derhalve niet noodzakelijk.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het plan is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde ruimte-voor-ruimte woningen moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde

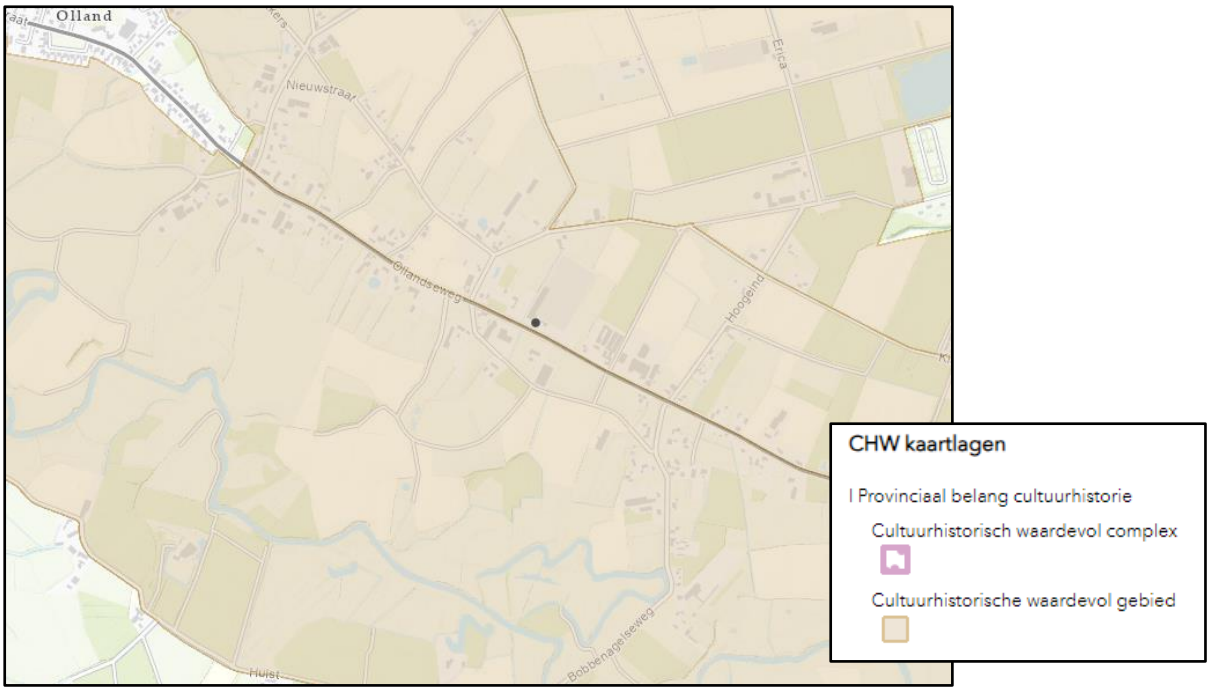
Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied in een gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 13: uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

De provincie Noord-Brabant ziet het ruimtelijke erfgoed als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Het Brabantse erfgoed is daarom opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent onderdeel van deze kaart is het provinciaal cultuurhistorisch belang, met name erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit.

De CHW bevat tevens de meest recente erfgoedinformatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de CHW weergeven.



Afbeelding 14: uitsnede CHW kaart, herziening 2016

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied is gelegen ter plaatse van gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische waardevol gebied'. Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch landschap 'Groene Woud'.

Het cultuurhistorisch landschap 'Groene Woud' is een afwisselend landschap met landbouwgronden en bossen. In het agrarische gebied zijn bijzonder veel houtsingels en laanbeplantingen (hoofdzakelijk populieren). Daarnaast liggen de kleine beekdalen van de Dungensche Loop en de Beeksche Waterloop met beemden, knotbomen en houtsingels. Ten zuiden van het Elderbroek liggen veel percelen met populieren. Percelen hakhout, deels op rabatten, zijn met name op de gronden van Hooge Beek en ten oosten van De Geelders terug te vinden. Het gebied was het hart van de populierenteelt, die zijn hoogtepunt bereikte rond 1900. De kleinschaligheid van toen is uiteraard verminderd, maar het gebied wordt nog steeds gekenmerkt door de vele bosjes, perceelrandbegroeiing en populierenakkers. Er is samenhang tussen terreingesteldheid en inrichting en gebruik van het gebied en de relatie tussen de percelering, het wegenpatroon en de beplanting met populieren is waardevol.

De cultuurhistorische waarde en kenmerken bestaan uit: het eikenhakhout; de rabattenbossen; de populierenakkers; de perceelrandbegroeiing; de kleinschalige percelering; het wegenpatroon met deels verhoogd aangelegde onverharde wegen en het historische (langgevel)boerderijen.

Met de stedenbouwkundige en landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied. De stedenbouwkundige opzet van de beoogde drie nieuw te bouwen woningen is geënt op de historische boerenerfbebouwing die van oudsher kenmerkend is voor deze omgeving. De grootte van de aangegeven kavels sluit aan bij de omgeving en het landschap. De korrelgrootte (percelering) en verschijningsvorm van de percelen zijn vergelijkbaar met de omgeving. In de directe omgeving zijn landschapsbomen als beelddragers te vinden. In de beoogde situatie wordt aan de oostzijde, noordzijde en in het midden van het boerenerf landschapsbomen beoogd. Zo wordt het stedenbouwkundig ensemble groen omzoomd. Ten zuiden wordt een hoogstam fruitboomgaard aangeplant dat refereert naar de vroegere boerenerven waar kenmerkend fruitbomen stonden.

Ten aanzien van cultuurhistorie zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

4.4.2. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' blijkt dat de locatie deels is gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 (hoge verwachting)' en 'Waarde – Archeologie 2 (middelhoge verwachting)'. In het vigerend bestemmignsplan 'Buitengebied Sint-Oedenroede, herziening 4' zijn in artikel 26 'Waarde – Archeologie 1' regels opgenomen voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing binnen het bouwvlak en binnen de bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport, en 'Wonen'.
d. Het bepaalde onder sub a en b is niet van toepassing indien door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de beoogde gronden voor het bouwen reeds verstoord zijn.

In overleg met de gemeente Meierijstad is een archeologische onderzoek op de locatie uitgesloten. Het plangebied is gelegen binnen het agrarisch (bouwperceel). De gronden ter plaatse van de beoogde woningen zijn volledig bebouwd en in het verleden reeds verstoord. Een is een archeologisch onderzoek wordt daarom door de gemeente Meierijstad niet noodzakelijk geacht.

4.5. Landschappelijke inpassing

De stedenbouwkundige opzet van de beoogde drie nieuw te bouwen woningen is geënt op de historische boerenerfbebouwing die van oudsher kenmerkend is voor deze omgeving. De schuren staan bij een boerenerf om het erf heen, naast de woning. Ook wordt gebruik gemaakt van één inrit. Bij het ontwerp aan de Ollandseweg kunnen aan bouwen of andere bijgebouwen in het hoofdvolume van de woning worden onderbracht. Dit om te voorkomen dat er veel verschillende bouwwerken en bijgebouwen, verspreid op verschillende plek ken op het erf, worden geplaatst. Hierdoor wordt voorkomen dat de oorspronkelijke stedenbouw kundige structuur van het boerenerf wordt aangetast. De woningen zullen qua karakter ook passend zijn in de omgeving met één laag en een zadel dak. De nieuwe woningen zullen van eenzelfde architectuur zijn, zodat duidelijk wordt dat de gebouwen één ensemble vormen en refereren naar een boerenerf. De grootte van de aangegeven kavels sluit aan bij de omgeving en het land schap. De korrelgrootte (parcelering) en verschijningsvorm van de percelen zijn vergelijkbaar met de omgeving. De bestaande bedrijfswoning en de voormalige aanleunwoning zijn vrijstaande woningen met een eigen kavel. De voormalige aanleunwoning zal ook via het nieuwe boerenerf ontsloten worden. Ten slotte wordt er vanaf de Ollandseweg twee zichtlijnen naar het achterliggende landschap gecreëerd door stroken van grasland en agrarische grond vrij te houden van bebouwing of beplanting. De landschappelijke inpassing van het plan aan de Ollandseweg is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige

landschap. In de directe omgeving zijn landschapsbomen als beelddragers te vinden. In de boogde situatie wordt aan de oostzijde, noordzijde en in het midden van het boerenerf landschapsbomen beoogd. Zo wordt het stedenbouwkundig ensemble groen omzoomd. Ten zuiden wordt een hoogstam fruitboomgaard aangeplant dat refereert naar de vroegere boerenerven waar kenmerkend fruitbomen stonden. De woonkavels worden veelal begeleid met knip- en scheerheggen en eerdergenoemde bomen. Langs de noordwestzijde van het plangebied is er reeds sprake van een goede landschappelijke inpassing. Deze groensingel zal gehandhaafd blijven. Door bovenstaande landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Ten slotte is een openbaar recreatief wandelpad toegankelijk vanaf de Ollandseweg richting de Nieuwstraat. Het pad zal uitkomen op achterliggend perceel en in verbinding staan met de Nieuwstraat.. Dit pad zal deels worden begeleid met nieuwe landschapsbomen om een verbinding te vormen met de laanstructuur van de Ollandseweg. Het pad zal dienen om wandelaars te trekken richting het landschap. Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de landschappelijk inpassing. bijlage 1 is het volledige landschappelijk inpassingsplan terug te vinden.



Afbeelding 15: uitsnede landschappelijk inpassingsplan

4.6. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

Het plan betreft de omschakeling van een bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' en de realisatie van drie ruimte-voor-ruimte woningen. Een eindsituatie bodemonderzoek is in dit geval noodzakelijk om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond vast te stellen en te borgen dat de grond ter plaatse niet verontreinigd is door (agrarische) activiteiten. Dit zodat dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners.

Er is daarom door Silt Milieu (kenmerk: 2301499 d.d. 05-12-2023) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse. Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen waarnemingen zijn gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem ter plekke van het kassencomplex. In de uitkomende grond van de voormalige opslag zijn mogelijk verontreinigde stoffen gevonden, om deze reden is er een aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd (2301488, versie 2). Uit het aanvullend onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

In het grondwater uit peilbuis PB103 is analytisch een licht verhoogde concentratie aan nikkel aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde. In het grondwater uit de peilbuizen PB101, PB102 en PB104 zijn analytisch geen verhoogde concentraties aan zware metalen aangetoond.

Er is een risicobeoordeling uitgevoerd middels Sanscrit 3.0 en de Ricotoolbox Bodem van het RIVM. Uitgangspunt is hierbij wonen met tuin. Hierbij zijn de hoogst gemeten waarden ingevoerd. Uit de risicobeoordeling middels Sanscrit blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's.

Uit de beoordeling middels de Risicotoolbox Bodem (stap1) blijkt het volgende:
• de signaleringsparameter grondwater wordt overschreden;
• bij groencomsumptie zijn er mogelijk onaanvaardbare risico's aanwezig;
• voor wat betreft ecologie zijn er mogelijk onaanvaardbare risico's aanwezig;
• voor het overige zijn er geen risico's aanwezig.

Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 7. Hierin is ook de eerste versie van het bodemonderzoek in opgenomen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect bodem geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkeling.

4.7. Spuitzones
In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de plangebied derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Het plangebied ligt in de nabijheid van landbouwgronden. Conform de website van 'Boer en Bunder' zijn de kadastrale percelen 336 en 337 in gebruik als grasland (2022 en 2023). Bij de teelt van gras is er geen sprake van vollegronds- of sierteelt. Het kadastrale perceel 389 is in gebruik voor teelt van mais (2022 en 2023) en ligt op ongeveer 75 meter van de beoogde woonbestemming. Kadastraal perceel 344 en deels perceel 390 zijn in gebruik voor de teelt van laan- en parkbomen. Dit perceel ligt op ongeveer 60 meter afstand van de beoogde woonbestemming.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied ruim voldoende voldoet aan de richtafstanden met betrekking tot spuitzonering. Bovendien wordt het plangebied aan de randen voorzien van landschappelijke inpassing. Het plangebied heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

4.8. Bedrijven en milieuzonering
De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

Het plangebied ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de directe omgeving bevinden zich een pluimveehouderij een, hondenkennel een houtzagerij en woonbestemmingen. Het plangebied is direct aan de Ollandseweg gelegen, een doorgaande weg van Olland naar Sint-Oedenrode. Gezien de ligging aan de hoofdinfrastructuur, liggend in een bebouwingslint en de verschillende aanwezige functies in de omgeving, is hier reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Dit betekend dat de richtafstand met één afstandsstap verlaagd mag worden.

Dichtstbijzijnde bedrijvigheid betreft een hondenkennel en pluimveehouderij aan de Ollandseweg 142 en een houtzagerij op Ollandseweg 159. In navolgende tabel zijn de omliggende bedrijven weergegeven met bijbehorende richtafstanden.

Tabel 1: overzicht omliggende bedrijven en bijbehorende VNG-richtafstand

Omschrijving	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Houtzagerijen (SBI-16101)	3.2	0	30*	50*	50
Fokken en houden van pluimvee, - opfokkippen en mestkuikens (SBI-0147)	4.1	100*	10*	30*	0
Dierenasiels en -pensions (SBI-9609)	3.2	10*	0	50*	0

**de VNG richtafstand is met één afstandsstap verlaagd.*

De houtzagerij op de Ollandseweg 159 is op ongeveer 36 meter van het bouwvlak van de bedrijfswoning (gemeten vanaf rand bouwperceel) gelegen. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstanden voor geluid en gevaar. In paragraaf 4.11 wordt het aspect geluid behandeld. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In de paragraaf is onderbouwd hoe er wordt voldaan aan een goed woon-leefklimaat. In paragraaf 4.13 wordt het aspect externe veiligheid getoetst. Er is in deze paragraaf onderbouwd hoe er wordt voldaan aan de eisen van een goed woon-leefklimaat. Uit onderbouwing van deze paragrafen kan er vanuit worden gegaan dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is met betrekking tot de houtzagerij. Er vindt geen belemmering van het bedrijf plaats. De houtzagerij, gemeten vanaf rand bouwperceel, is op ruim 50 meter afstand gelegen vanaf het bouwvlak van de voormalige aanleunwoning. De nieuw te realiseren woningen liggen op afstand van circa 100 meter gelegen van de houtzagerij. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

De hondenkennel is op ongeveer 75 meter afstand gelegen, gemeten vanaf de grens van de bestemmingen die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaten tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

Uit data van de pluimveehouderij op het adres Ollandseweg 142 blijkt dat de dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen op circa 75 meter afstand, gemeten vanaf de grens van de bestemmingen die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaten tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Dit betekent dat er niet wordt voldaan aan de richtafstand voor geur van 100 meter. Wat betreft veehouderijen word in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. Er wordt wel voldaan aan de richtafstanden voor stof, geluid en gevaar. Dit is gemeten van de rand bouwvlak van de Ollandseweg 142 tot aan het beoogde bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning.

Er kan geconcludeerd worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst voor alle woningen. De woningen belemmeren de bestaande omliggende bedrijven niet, ook de nieuw te bouwen woningen. De bestaande bedrijfswoning en voormalige aanleunwoning worden aangedragen als reeds bestaande gevoelige objecten.

4.9. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

4.9.1. Omgekeerde werking

In de beoogde situatie wordt het glastuinbouwbedrijf gesaneerd wordt het gewijzigd naar een woonbestemming. In totaal zijn er vijf woningen aanwezig in de beoogde situatie waaronder de bestaande bedrijfswoning, voormalige aanleunwoning en drie nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimte woningen.

<u>Bestaande woningen</u>

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is en blijft de woning een geurgevoelig object. De locatie is namelijk geen veehouderijlocatie of locatie die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Hierdoor is het object in de bestaande situatie al beschermt voor wat betreft de aspecten geur. De bestaande afstand tussen de woning en veehouderijen in de omgeving wordt met het initiatief niet verkleind. Daarom zal de gebruikswijziging met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen. De toetsingsafstand voor die veehouderijen verandert immers niet.

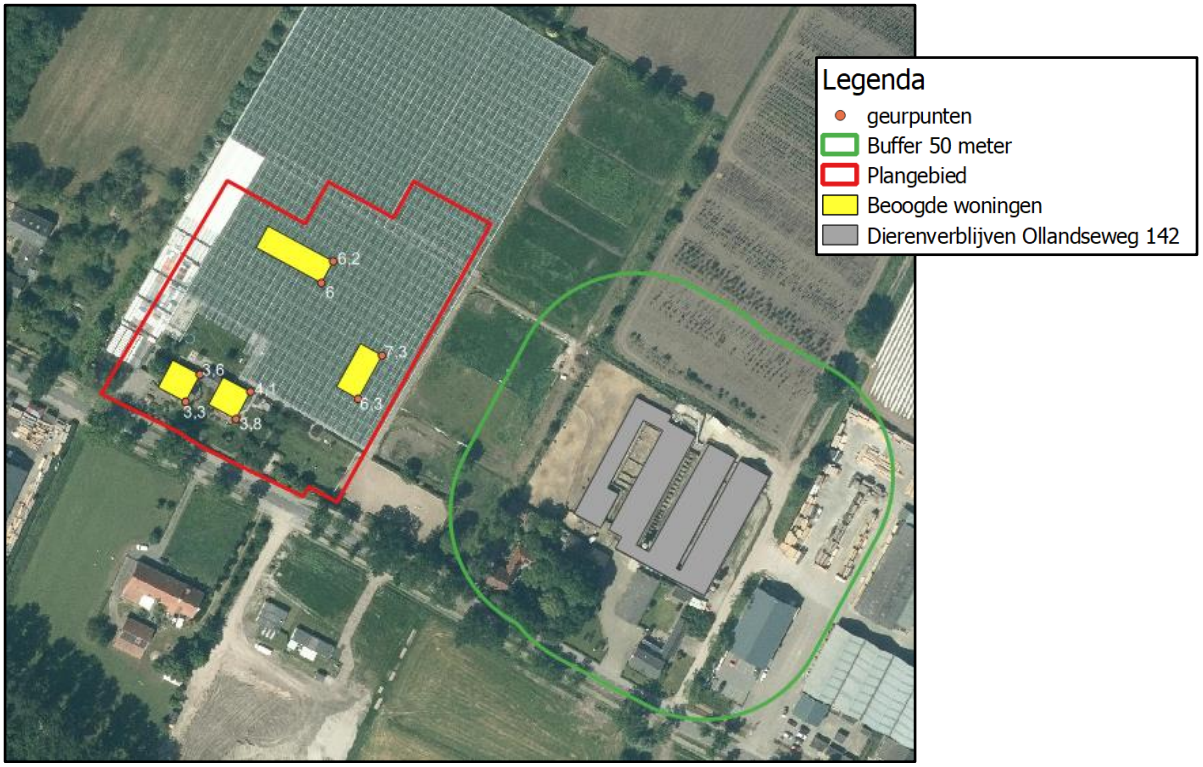
<u>Nieuwe woningen</u>

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden vaste afstanden. Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren.

In de omgeving van het plangebied, op de Ollandseweg 142, is een pluimveebedrijf gelegen. Het bedrijf heeft een OF-OF vergunning (d.d. 27-12-2011) voor het houden van 18.343 (groot-) ouderdieren van vleeskuikens OF 26.657 legkippen en (groot-) ouderdieren, in combinatie met 180 honden en 1 paard.

Op grond van artikel 3, lid 1 van de Wgv, bedraagt de geurbelasting op een geurgevoelig object, binnen een concentratiegebied, buiten de bebouwde komt bedraagt, 14 odours/m3. Middels het rekenprogramma V-stacks vergunning is geurbelasting van Ollandseweg 142 bepaald op de woningen binnen het plangebied. In afbeelding 16 zijn de beoogde bouwvlakken weergegeven met de berekende geurbelasting per rekenpunt. Uit de geurberekening blijkt dat de hoogste geurbelasting op een woning in het plangebied 7,3 odours bedraagt. Geconcludeerd kan worden dat er ruimschoots voldaan wordt aan de norm van 14 odeurs. Er wordt voldaan aan artikel 3, lid 1 van de Wgv. De invoergegevens en de volledige geurberekening zijn als bijlage 8 bijgevoegd aan deze toelichting.

Tevens geldt op grond van artikel 4 van de Wgv een minimale afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de buitenzijde van een geurgevoelig object, buiten de bebouwde kom, 50 meter. In navolgende afbeelding zijn de beoogde bouwvlakken weergegeven binnen het plangebied. Tevens is zijn de bestaande dierenverblijven van Ollandseweg 142 weergegeven met daaromheen een buffercirkel van 50 meter (groen). Zowel de bestaande als ook de beoogde woningen liggen op meer dan 50 meter afstand van de dierenverblijven op Ollandseweg 142. Geconcludeerd kan worden dat ruimschoots wordt voldaan aan de vaste afstanden zoals gesteld in artikel 4 van de Wgv.



Afbeelding 16: weergave plangebied m.b.t. geur Ollandseweg 142

Tevens liggen er reeds bestaande geurgevoelige objecten dichter bij de omliggende veehouderijen, dan de beoogde ruimte-voor-ruimte kavels. Namelijk de woningen op Ollandseweg 146, 153 en 153a . Die objecten zijn dan ook maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen, niet de nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. Hierdoor zullen bestaande geurgevoelige objecten de veehouderijen ook altijd meer belemmeren dan de beoogde geurgevoelige objecten binnen het plangebied zullen doen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

4.9.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Zoals hierboven genoemd wordt er voldaan aan de gestelde geurnorm en vaste afstanden in de Wgv. Dit betekent in beginsel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van de plangebied nader te beschouwen is de voorgrond geurbelasting en achtergrond geurbelasting binnen het plangebied bepaald. Voor de voorgrond geurbelasting wordt aansluiting gezocht bij de milieukwaliteit zoals opgenomen bijlage 6 van de 'Handreiking Geurhinder en Veehouderij'. Zoals reeds beschreven in paragraaf 4.9.1 is de geurbelasting op de woningen binnen het plangebied berekend. De voorgrond geurbelasting ligt tussen de 3,3 en 7,3 OU_E/m^3 (zie afbeelding 8). Dit komt overeen met de milieukwaliteit 'matig' tot 'goed' en dus acceptabel woon- en leefklimaat.

De achtergrondbelasting en de bijbehorende belasting met daaraan gekoppeld de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat zijn weergegeven in Afbeelding 17. Uit deze uitsnede van de contourenkaart blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een achtergrondbelasting tussen 3 en 13 OU_E/m^3, wat betekent dat er sprake is van een goed/redelijk goed en dus acceptabel woon- en leefklimaat.



Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en

leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.10.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM_{10}) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het plan betreft het saneren van het glastuinbouwbedrijf waarbij de bestaande bedrijfswoning en voormalige aanleunwoning gewijzigd worden naar een woonbestemming. Tevens worden er drie nieuwe woningen opgericht. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien met het plan slechts drie nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

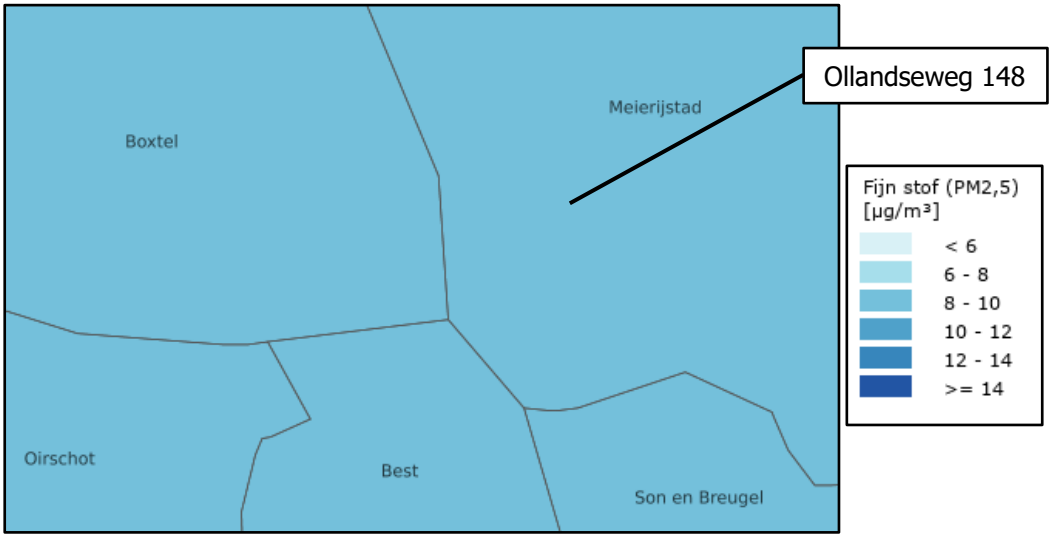
4.10.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 $\mu g/m^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $PM_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 $\mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van 200 $\mu g/m^3$ voor het uurgemiddelde van stikstofdioxide. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

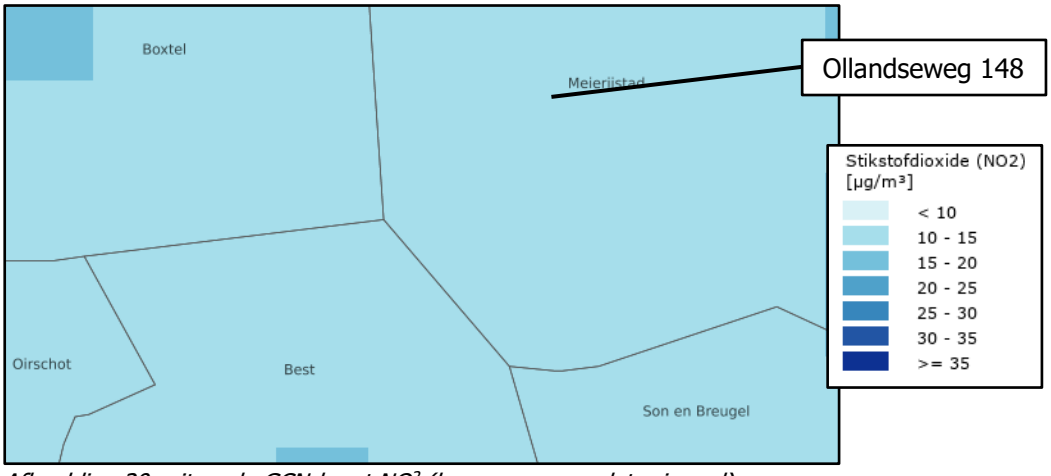
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10}, $PM_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen het plangebied is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} 14-16 $\mu g/m^3$ en voor $PM_{2,5}$ 8-10 $\mu g/m^3$. Voor NO_2 geldt 10-15 $\mu g/m^3$, zie Afbeelding 18, 19 en 20.



Afbeelding 18: uitsnede GCN-kaart fijnstof PM_{10} (bron: www.geodata.rivm.nl)



Afbeelding 19: uitsnede GCN-kaart fijnstof $PM_{2,5}$ (bron: www.geodata.rivm.nl)



Afbeelding 20: uitsnede GCN-kaart NO^2 (bron: www.geodata.rivm.nl)

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

De vrijkomende bedrijfs- en (voormalige) aanleunwoning betreffen een reeds bestaand geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht in de vorm van drie nieuw te realiseren woningen. In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. Het plangebied ligt wel binnen de geluidszones van de Ollandseweg, Kleine Beurs en de Nieuwstraat.

Binnen de geluidszone van deze wegen is aandacht vereist voor de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Met het plan wordt een nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de vorm van drie woningen. Met betrekking tot wegverkeerslawaai dient de gevelbelasting op dit object derhalve in beeld gebracht te worden. Er dient getoetst te worden aan de normstelling van de Wgh, rekening houdend met 2 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt gesteld op 48 dB. Eventueel kan een hogere grenswaarde worden afgegeven van maximaal 53 dB, indien voldaan wordt aan de criteria voor een hogere grenswaarde.

Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd door Sain milieuadvies (rapportnummer 2023-3080, d.d. 20 juli 2013). Dit rapport is als separate bijlage bijgevoegd (zie Bijlage 9). Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat wanneer de nieuw te realiseren vrijstaande woning minimaal 39 meter uit de as van de Ollandseweg gebouwd wordt er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De beoogde woning is ongeveer 45 meter van de weg gesitueerd. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. Het is dus niet nodig om hogere grenswaarden vast te stellen.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het plangebied ligt aan Ollandseweg 142. Dit betreft een pluimveebedrijf in combinatie met een hondenkennel. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 10 meter (pluimvee) en 50 meter (hondenkennel), in het omgevingstype gemengd gebied, in het kader van geluid. De het bouwvlak van Ollandseweg 142 is op ongeveer 60 meter van het plangebied gelegen, gemeten vanaf rand bouwvlak tot rand woonbestemming.

Uit het akoestisch onderzoek van de Ollandseweg 142 blijkt dat het beoordelingsniveau 50 meter ten westen van de inrichting minder dan 45 dB(A) bedraagt. Het maximale geluidsniveau is lager dan 65 dB(A) etmaalwaarde. Voor zowel de bestaande als de nieuw te realiseren woningen liggen op meer dan 60 meter afstand van de hondenkennel. Geconcludeerd kan worden dat de geluidsbelasting lager is dan de grenswaarden en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van het aspect geluid.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.12. Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het plangebied ligt aan de Ollandseweg. Een doorgaande weg die de kernen van Sint-Oedenrode en Olland verbindt. De weg wordt voornamelijk gebruikt door bestemmings- en werkverkeer. De Ollandseweg beschikt over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. In de beoogde situatie wordt het agrarisch bedrijf gesaneerd en worden er en worden er drie nieuwe woningen opgericht. De verkeersbewegingen in de beoogde situatie zullen voornamelijk uit lichte verkeersbewegingen bestaan. De verkeersbewegingen van en naar de inrichting zullen dus vele malen lager liggen dan dat het geval is bij een agrarisch bedrijf.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. De gemeente Meierijstad heeft de nota 'Parkeernormen Meierijstad 2018' vastgesteld. Hierin zijn voor uiteenlopende functies parkeernormen opgenomen. Voor een vrijstaande woning en een twee-onder-één kap woning (schuurwoning) in het buitengebied geldt een norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Bij de woningen is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in minimaal drie privé parkeerplaatsen per woning. De bestaande bedrijfswoning heeft een eigen oprit waar voldoende ruimte is om drie auto's te parkeren.

In navolgende afbeelding is een situatieschets weergegeven waarop de beoogde parkeervoorziening is weergegeven van de beoogde woningen.



Afbeelding 21: weergave beoogde parkeergelegenheid binnen het plangebied

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.13. Externe veiligheid

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.

4.13.1. Risiconormering
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.

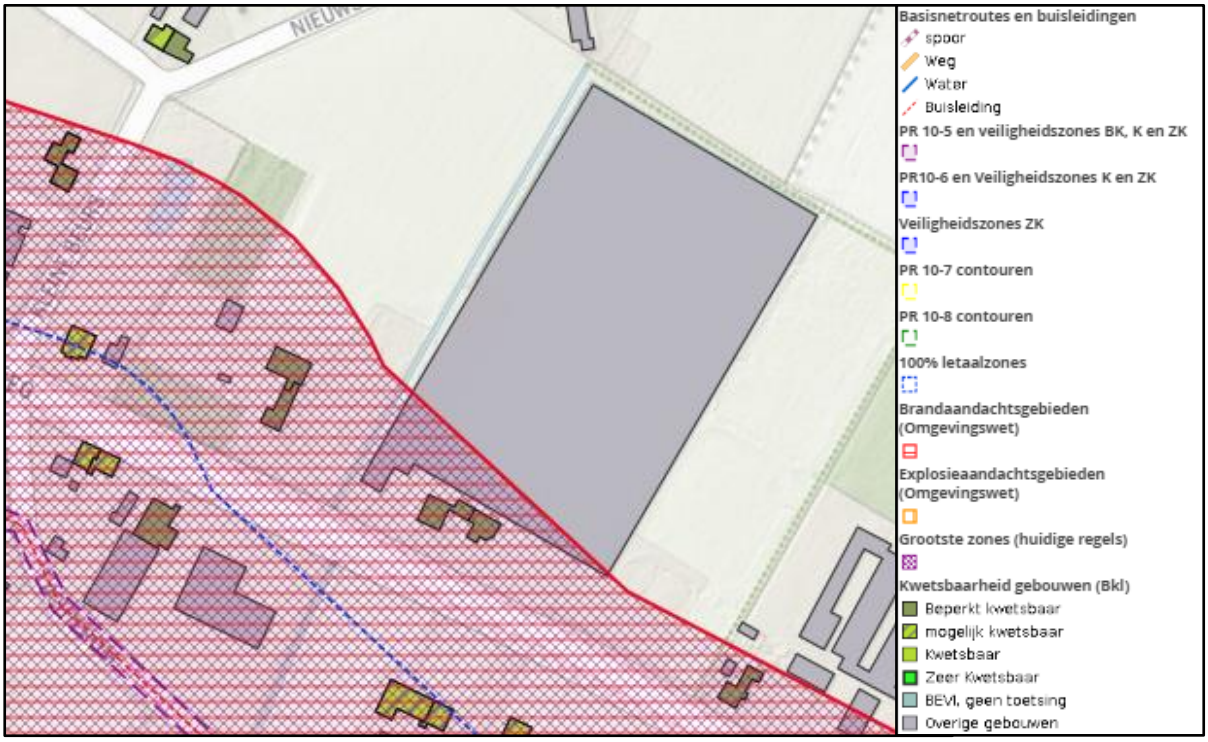
Tabel 2: wanneer een groepsrisico te verantwoorden

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 is lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of* *2) De toename is minder dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of* 3) *Personen die zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden*. Bij een beperkte verantwoordingen dient een toelichting te worden gegeven op artikel 12 lid 1 onder a, b, f en g van het Bevb.
Weg, spoorweg of binnenvaart (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanner: *1) Het groepsrisico is lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of* *2) De toename is minder 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.

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

4.13.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Indien van toepassing moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst worden aan overige wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid zoals bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit en Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van het plangebied. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de EV-signaleringskaart, zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 22: uitsnede EV-signaleringskaart

<u>Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)</u>

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten, het realiseren van drie ruimte-voor-ruimte woningen binnen het plangebied is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

<u>Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)</u>

De ontwikkeling ligt buiten de invloedsfeer van zowel het spoortraject als de Rijksweg. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing. Voor de transport van gevaarlijke geld dat wanneer deze niet toelaatbaar zijn er een gemeentelijk routeringsbesluit vastgesteld moet worden. De gemeente Meierijstad heeft voor de transport van gevaarlijke stoffen over lokale wegen geen gemeentelijk routeringsbesluit vastgesteld. Dit betekend dat de wettelijke risico's niet overschreden worden.

<u>Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)</u>

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' is in de nabijheid een dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen ten behoeve van een aardgasleiding. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze bestemming en buiten de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding'.

Uit de risicokaart blijkt dat dat een deel van het plangebied binnen het invloedsgebied van de buisleidingen ligt. Omdat de bestaande bedrijfswoning in de beoogde situatie een woonbestemming krijgt zal een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform artikel 12 Bevb (lid 1 onder a, b, f, en g) daarom noodzakelijk zijn. Zie navolgend kader.

Beperkte verantwoording groepsrisico, artikel 12

- Groepsrisico: in het kader van het groepsrisico is geen sprake van een verandering van de situatie. Een bedrijfswoning is conform artikel 1 van het Bevi een beperkt kwetsbaar object. In de beoogde situatie is de woonbestemming een kwetsbaar object. De bedrijfswoning wordt in de huidige situatie bewoond, en blijft in de beoogde situatie ook bewoond door dezelfde personen. Het aantal personen neemt dus niet toe. Het groepsrisico blijft gelijk.
- Aanwezige en verwachten personen: Het aantal aanwezige en te verwachten personen blijft in de beoogde situatie onveranderd;
- Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van een ramp: de planlocatie is over de weg goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Er is geen sprake van een zorgfunctie en/of zeer kwetsbare objecten. Het plangebied valt binnen het dekkingsgebied van NL-Alert;
- Zelfredzaamheid personen: Voor de aanwezige personen binnen het plangebied zijn er voldoende vluchtwegen om bij een calamiteit het plangebied te verlaten. Er is geen sprake van (structurele) aanwezigheid van groepen verminderd zelfredzame personen.

De Veiligheidsregio Brabant Noord heeft advies gegeven op het plan. Het advies wordt op een later moment toegevoegd in de bijlage.

Conclusie
Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.14. Hoogspanningsleidingen

Op een afstand van ongeveer 5,9 kilometer ligt een hoogspanningslijn (Eerde-Eindhoven). De hoogspanningslijn ligt op ruime afstand van het plangebied. Deze hoogspanningslijn vormt daarom geen belemmering voor het plan.

4.15. Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 24). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

4.16. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Iedere veehouderij moet voldoen aan diverse wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

4.16.1. Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden

Op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ),

op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. Als positief wordt beschouwd dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

4.16.2. Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid

Naar aanleiding van het eerste VGO-onderzoek wordt momenteel door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, een landelijk toetsingskader ontwikkeld voor endotoxine. In afwachting hierop is door het ondersteuningsteam van bestuurders van gemeenten in Brabant op 30 april 2018 de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 opgesteld'. Deze notitie bevat stappenplan om te boordelen of een nadere advisering van uit de GGD wenselijk is. De 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' is opgesteld vanuit de handelingsperspectief van de veehouderij.

De locatie Ollandseweg 148 is glastuinbouwbedrijf. In de beoogde situatie wordt het glastuinbouwbedrijf gesaneerd en drie ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd.

De 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' is opgesteld vanuit de handelingsperspectief van de veehouderij. Het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (zie navolgend kader) is een praktisch stappenplan om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen. De zeven stappen uit het stappenplan worden allemaal doorlopen om de omgekeerde werking te beoordelen. In het kader van de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling zijn de verschillende aspecten zoals veedichtheid, endotoxine, geitenhouderijen, zoönosen toegelicht.

1. *Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen): Omgevingsdienst beoordeelt aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 dat de ontwikkeling NIET voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. Het bevoegd gezag en ondernemer komen in een dialoog niet tot een goede oplossing om een beperking van de berekende endotoxine-afstand te realiseren.*

Het dichtstbijzijnde bedrijf met pluimvee ten opzichte van de locatie Ollandseweg 148 betreft de locatie Ollandseweg 142. Het bedrijf heeft een OF-OF vergunning (d.d. 27-12-2011) voor het houden van 18.343 (groot-) ouderdieren van vleeskuikens OF 26.657 legkippen en (groot-) ouderdieren, in combinatie met 180 honden en 1 paard. Dit brengt een fijnstofemissie van 789 kg pm_{10} OF 1.824 kg pm_{10}. Aan de hand van de fijnstofemissie PM_{10} van het bedrijf kan de endotoxine 'richtafstand' bepaald worden. De 'richtafstand' voor Ollandseweg bedraagt 116 OF 151 meter. Omdat er sprake is van een OF-OF vergunning moet getoetst worden aan de grootste richtafstand, van 151 meter. Het dichtstbijzijnde emissiepunt betreft de ventilatoren van stal 2. Deze is op ca. 130 meter afstand gelegen van de grens bouwvlak van de dichtstbijzijnde ruimte-voor-ruimte woning. Er wordt dus niet voldaan aan de endotoxine-richtafstand. De 4 andere woningen zijn op meer dan 151 meter afstand gelegen. Deze woningen voldoen wel aan de richtafstand voor endotoxine. Met de fijnstofemissie van 789 kg pm_{10} voldoen wel alle woningen aan de richtafstanden.

In de directe omgeving zijn meerdere woningen gelegen binnen de richtafstand van 151 meter van Ollandseweg 142. In een recentelijk bestemmingsplan wordt de realisatie van 2 nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen, op Ollandseweg 153 en 153a mogelijk gemaakt. De nieuwe woning op Ollandseweg 153 is gelegen binnen de richtafstand van 151 meter, namelijk op ca. 141 meter. De gemeente Meierijstad heeft deze afstand als aanvaardbaar geacht.

Het pluimveebedrijf zal niet zorgen voor een hogere kans op luchtwegklachten. Het pluimveebedrijf breidt niet uit met de beoogde situatie. De beoogde bewoners van de ruimte-voor-ruimte woning vallen niet binnen een risicogroep (met betrekking longproblemen). Om risico's verder te beperken worden de beoogde bewoners vooraf geïnformeerd over de aanwezigheid van het pluimveebedrijf binnen de endotoxine-afstand.

2. *Emissies; de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.*

De realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen hangt samen met de sanering van het glastuinbedrijf. Hierdoor is sprake van een aanzienlijke vermindering van emissies van ammoniak, fijnstof en geur. In de paragraven 4.3.1. Wet natuurbescherming, 4.9 geur en 4.10 luchtkwaliteit worden de aspecten ammoniak, geur en fijnstof nader toegelicht. Hieruit blijkt dat ontwikkeling leidt niet tot een toename van emissies in geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

3. ***A*** *Geur: toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v.* ***wettelijk kader***

I. de ontwikkeling valt onder de Wgv en Interim omgevingsverordening (voorheen Verordening ruimte).
In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar blijft er sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond en/of achtergrond).

% 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

de richtafstand van de woning. Gezien de ligging van de ruimte-voor-ruimte woning, in het agrarisch gebied van Sint-Oedenrode, wordt de aanwezigheid van een pluimveebedrijf als aanvaardbaar geacht.

3. ***B*** *Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v.* ***gezondheidskundige advieswaarde***

I. Voor dieren met emissiefactor:
de voor- en/of achtergrondgeurbelasting is hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015).

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

II. voor dieren zonder emissiefactor:
de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter.

In paragraaf 4.9.1 wordt het aspect geur toegelicht. Er wordt voldaan aan de vaste afstanden van minimaal 50 meter in het buitengebied. De hoogste geurbelasting op de dichtstbijzijnde ruimte-voor-ruimte woning bedraagt 7,3 Oue. Dit is lager dan 10 Oue uit de tabel. Er wordt hiermee voldaan aan de wettelijke normen dus in basis is er sprake van een aanvaardbaar woon-leefklimaat. De achtergrond geurbelasting ligt tussen de 3,7 en 13 Oue. Dit is lager dan 20 Oue. Tevens is de afstand van de rand van het bedrijf met dieren zonder emissiefactor van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming op meer dan 100 meter gelegen (Ollandseweg 142). Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

4. ***A*** *Binnen één veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden, namelijk:*
a) varkens en pluimvee;
b) rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of
c) kleine herkauwers onderling
Binnen een kilometer van het plangebied is geen bedrijf gelegen waar meerdere diersoorten gehouden worden.

4. ***B*** *De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter.*

De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van de omliggende varkens- en pluimveebedrijf wijzigt niet.

5. ***A*** *<u>Geitenhouderij:</u> binnen een afstand van 2 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.*

Binnen een afstand van 2 kilometer van de Ollandseweg 148 zijn geitenhouderijen gelegen aan de Schootsedijk 47 op een afstand 900 meter van het bouwvlak. De andere geitenhouderij ligt aan de Pastoor Smitsstraat 55 ligt op een afstand van 1.850 meter van het bouwvlak.

Binnen de gemeente Meierijstad is een afwegingskader 'geitenhouderijen Meierijstad' (d.d. 13 maart 2018) opgesteld met betrekking tot de ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Hierbij zijn regels opgesteld om onder voorwaarden ontwikkelingen toe te staan. Onderstaand zal worden toegelicht of er wordt voldaan aan de richtlijnen van het afwegingskader.

- Een uitbreiding van het aantal geiten in bestaande stallen of gebouwen wordt niet toegestaan, tenzij er geen gezondheidskundige bezwaren daarvoor zijn.
- Gemeente Meierijstad neemt extra risico met geitenhouderijen binnen een straal van 2 km. Dit houdt in dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen er terughoudend wordt omgegaan met de ontwikkeling. Met betrekking tot bouwplannen is er een minder concrete afwegingskader.
- Initiatiefnemer dient de bewoners van de beoogde woningen te informeren over het risico. Hierbij wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen.

In de directe omgeving zijn meerdere woningen gelegen binnen de 2 kilometer zone rondom de geitenhouderij aan de Schootsdeijk 47 en Pastoor Smitsstraat 55. Tussen het geitenbedrijf en de ruimte-voor-ruimte woningen zijn meerde woningen gelegen. Het toevoegen van de ruimte-voor-ruimte woningen zal de geitenhouderij daarom niet beperken in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Ook zal het niet zorgen voor een hogere kans op een longontsteking. Dit omdat de geitenhouderij niet uitbreid met deze ontwikkeling. De beoogde bewoners van de ruimte-voor-ruimte woningen vallen niet binnen een risicogroep (met betrekking longproblemen). Om risico's verder te beperken worden de beoogde bewoners vooraf geïnformeerd over de aanwezigheid van het geitenbedrijf binnen 2 kilometer van de plangebied. In het GGD-portaal wordt geadviseerd om niet binnen 500 meter van een geitenhouderij te bouwen, wat in de beoogde situatie ook niet het geval is. Gezien de ligging van de ruimte-voor-ruimte woningen, in het agrarisch gebied van Sint-Oedenrode, wordt de aanwezigheid van een geitenbedrijf (binnen 2 kilometer) als aanvaardbaar geacht.

Gezien voorstaande is het realiseren van ruimte voor ruimte woningen passend op deze locatie in relatie tot de aanwezige geitenhouderij.

5. ***B*** *<u>Pluimveebedrijven:</u> binnen een afstand van 500 meter liggen woon- en verblijfsruimten van derden.*

Binnen een afstand van 500 meter ligt is een bedrijf met pluimvee gelegen, namelijk aan de Ollandseweg 142 (ca. 100 meter).

5. ***C*** *<u>Overige veehouderijen:</u> binnen een afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.*

Op 200 meter van het plangebied is op de Nieuwstraat 28 een paardenhouderij te vinden. Op 170 meter afstand is op 't Achterom 9A een paardenhouderij gelegen.

6. *Er is sprake van mestbewerking- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.*

Er is geen sprake van een mestbewerking- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Zover bekend vindt dit niet in de omgeving plaats.

7. *Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid;*
Op het bedrijf worden geen dieren gehouden. In het kader van veehouderij en volksgezondheid zijn er geen bezwaren vanuit de initiatiefnemer.

Conclusie
Het effect van omliggende veehouderijen ten opzichte van het plangebied wijzigt niet in het kader van volksgezondheid. Op de locatie worden drie ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Binnen het plangebied worden nieuwe gevoelige objecten toegevoegd, namelijk de Ruimte-voor-Ruimte woningen. Ten behoeve van de bestaande en beoogde woningen is het woon- en leefklimaat te plaatse bepaald. Vooralsnog kan niet worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt niet voldaan aan de stappen 1, 3b, 5a, 5b en 5c. Om deze redenen wordt er GGD-advies (maatwerk) opgevraagd.

Kleine aanvragen van gemeenten lopen via het GGD omgevingsadvies portaal. Er wordt geen individueel maatwerkadvies gegeven op planniveau. Middels het GGD portaal worden kernadviezen voor kwetsbare gebieden en gebouwen gegeven. Onderstaand worden de adviezen toegelicht en hoe hier met de beoogde situatie aan wordt gewerkt.

- *Kies een gezonde omgeving voor de bouw van woningen of andere gevoelige bestemmingen. Zie hieronder de gezondheidskundige advieswaarden (betrek jouw milieukundige adviseur).*

In voorgaande paragrafen is onderbouwd waarom de locatie passend is voor de beoogde ontwikkeling. Onderstaand wordt getoetst aan de gezondheidskundige advieswaarden.

- *Blijkt uit analyse van de omgeving dat er mogelijk gezondheidsrisico's zijn, overweeg dan een andere locatie voor woningbouw. Of ga in gesprek met de GGD over kansen of mitigerende maatregelen op de voorgenomen locatie.*

N.v.t.

- *Als het niet lukt om een "gezonde omgeving voor de bouw van woningen of andere gevoelige bestemming" te vinden: zorg dat elke woning minimaal één aangename en luwe zijde heeft.*

N.v.t.

- *Zorg naast goede isolatie ook voor voldoende en aangename ventilatie in elke woning.*

Bij de realisatie wordt zowel isolatie als ventilatie voldoende gerealiseerd.

- *Geef voorrang aan lopen en fietsen en zorg voor goede OV-ontsluiting.*

Projectlocatie is goed bereikbaar. Zowel wandelend als met de fiets.

- *Creëer ontmoetingsplekken.*

Met de realisatie van de ruimte-voor-ruimtewoningen zal er meer plek zijn voor ontmoetingsplekken. Middels de landschappelijk inpassing is er meer ruimte voor ontmoetingsplekken.

- *Creëer functioneel groen en blauw in de omgeving. Dit vanuit klimaatoverwegingen, tegen hitteoverlast en vanwege de kansen om te bewegen, ontmoeten en ontspannen.*

Het projectgebied wordt geheel landschappelijk ingepast. Ook zal er een wandelpad aanwezig zijn naar achterliggend landschap.

- *Sta geen houtkachels toe; dit zorgt voor overlast en luchtverontreiniging.*

Er zullen geen houtkachels aanwezig zijn.

- *Informeer omwonenden tijdig en regelmatig over de geplande ontwikkeling. Wijs hen bij gezondheidsvragen op de informatie van GGDleefomgeving.*

Omwonende zijn tijdig meegenomen in de planvorming.

Luchtkwaliteit

- *De concentratie fijnstof PM_{10} ligt onder de 15 µg/m³.*

In paragraaf 4.8 is de luchtkwaliteit getoetst. De concentratie fijnstof PM_{10} ligt tussen de 14-16 µg/m³.

- *De concentratie fijnstof $PM_{2,5}$ ligt onder de 5 µg/m³.*

In paragraaf 4.8 is de luchtkwaliteit getoetst. De concentratie fijnstof $PM_{2,5}$ ligt tussen de 8-10 µg/m³.

- *De concentratie stikstofdioxide (NO_2) ligt onder de 10 µg/m³.*

In paragraaf 4.8 is de luchtkwaliteit getoetst. De concentratie fijnstof NO_2 ligt tussen de 10-15 µg/m^3.

- *Afstand houden tot de weg is het belangrijkste advies. Hanteer hierbij de volgende minimale afstanden:*
    - *Snelweg: ten minste 150 meter (bij voorkeur 300 meter).*

    De projectlocatie is op meer dan 300 meter van een snelweg gelegen.
    - *Provinciale weg: ten minste 50 meter.*

    De projectlocatie is op meer dan 50 meter van een provinciale weg gelegen.
    - *Drukke binnenstedelijke weg (>10.000 mvt/etm): ten minste 25 meter (bij voorkeur 50 meter).*

    De woningen ligt niet aan een drukke binnenstedelijke weg.
- *Er liggen geen (nieuwe) gevoelige bestemmingen binnen de endotoxine richtafstand van veehouderijen. De richtafstand is de afstand waar de concentratie endotoxine 30 eu/m^3 bedraagt.*

In het toetsingskader 2.0 is de endotoxine richtafstand van veehouderijen onderbouwt. Er wordt niet voldaan aan de endotoxine richtafstand voor één nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning.

Geur

- *Voorgrondgeurbelasting ten gevolge van veehouderijen op de nabijgelegen gevoelige bestemmingen bedraagt maximaal:*
    - *Woonkern 2 OU/m^3*
    - *Buitengebied 5 OU/m^3*

In paragraaf 4.9 is het aspect luchtkwaliteit toegelicht. Er is een geurberekening gemaakt. De hoogste geurbelasting op een woning is 7,3 OU/m^3. Gemiddeld komt de geurbelasting op de woningen uit op 5,03 OU/m^3. In de paragraaf is toegelicht dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- leefklimaat.

- *Achtergrondgeurbelasting ten gevolge van veehouderijen op de nabijgelegen gevoelige bestemmingen bedraagt maximaal:*
    - *Woonkern 5 OU/m^3*
    - *Buitengebied 10 OU/m^3*

In paragraaf 4.9 is het aspect luchtkwaliteit toegelicht. Er is een voorgrond geurberekening gemaakt. De hoogste geurbelasting op een woning is 7,3 OU/m^3. Er wordt voldaan aan de geurbelasting van maximaal 10 OU/m^3.

- *Voor geur afkomstig van veehouderijen met dieren zonder wettelijke geuremissiefactor: houd een afstand aan van minimaal 100 meter tot een geurgevoelige bestemming.*

Dichtstbijzijnde veehouderij gelegen aan de Ollandseweg 148 is gelegen op een afstand van meer dan 100 meter.

- *Voor de geur afkomstig van industrie/ bedrijven wordt aangesloten bij de provinciale geurverordening van Noord-Brabant (zie beleidsregel industriële geur)*

In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen industrie/ bedrijven met een geuremissie.

Geluid

- *Het geluidsniveau op de gevel (afkomstig van verkeer, industrie en spoorweg) is lager dan 50dB Lden.*

In artikel 4.11 is het aspect geluid beoordeeld. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde 50dB.

- *Het geluidsniveau op de gevel is in de nachtelijke uren lager 40dB Lnight.*

In de nachtelijke uren wordt er ook voldaan aan de grenswaarden.

- *Het geluidsniveau binnen is maximaal 33dB Lden.*

In de woningen wordt het maximale dB niet overschreden.

- *Het geluidsniveau afkomstig van vliegverkeer bedraagt op de gevel maximaal 45dB Lden en 40dB Lnight. Besef dat bij deze waarden nog 10% ernstige hinder en 11% ernstige slaapverstoring ervaart.*

Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde op locatie. Het vliegverkeer vormt geen hinder.

- *Het geluidsniveau afkomstig van windmolens bedraagt, volgens de WHO, op de gevel maximaal 45dB Lden gemiddeld over een jaar. Let daarnaast op slagschaduw, hiervoor is geen*

gezondheidskundige advieswaarde vastgesteld. De overheid heeft een norm gesteld van gemiddeld maximaal 20 minuten slagschaduw per dag voor niet meer dan 17 dagen per jaar.

N.v.t.

Bodem

- *Voor lood geldt dat dit met name schadelijk is voor kleine kinderen (tot circa 7 jaar). Het advies is te streven naar een gezondheidskundig voldoende bodemkwaliteit. Door de GGD zijn hier afhankelijk van het gebruik advieswaarden voor opgesteld.*

Type locatie	Gezondheidskundig **voldoende** bodemkwaliteit voor lood	Gezondheidskundig **matige** bodemkwaliteit voor lood	Gezondheidskundig **onvoldoende** bodemkwaliteit voor lood
Grote moestuin (>circa 200 m^2)	< 60 mg/kg	60 – 260 mg/kg	> 260 mg/kg
Wonen met tuin (kleine moestuin)	< 90 mg/kg	90 – 370 mg/kg	> 370 mg/kg
Plaatsen waar kinderen spelen	< 100 mg/kg	100 – 390 mg/kg	> 390 mg/kg
IQ-puntenverlies door bodemlood	minder dan 1 IQ-puntverlies	1-3 IQ-puntenverlies	meer dan 3 IQ-puntenverlies

In paragraaf 4.6 is het aspect bodemkwaliteit toegelicht. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. In het bodemonderzoek is ook lood in de bodem meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de bovengenoemde advieswaardes.

Elektromagnetische velden (straling)

- *Woningen scholen en kinderdagverblijven liggen niet binnen de zone van 0.4 µT jaargemiddeld van hoogspanningslijnen en –kabels, transformatorhuisjes en dergelijke.*

In de omgeving liggen geen hoogspanningslijnen en -kabels, transformatorhuisjes en dergelijke. Er vindt geen hinder plaats

Veehouderijen

- *Algemeen: er liggen geen veehouderijen binnen 250 meter van een gevoelige bestemming.*

Binnen 250 meter ligt er een pluimveehouderij. In de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' is onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

- *De afstand tussen geitenhouderij en gevoelige bestemming is minimaal 2000 meter.*

Binnen 2000 meter is er een geitenhouderij gelegen. In de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' is onderbouwd dat deze geitenhouderij geen hinder vormt.

- *De afstand tussen pluimveebedrijven en gevoelige bestemmingen is minimaal 500 meter.*

Binnen 500 meter ligt een pluimveehouderij. In de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' is onderbouwd dat deze pluimveehouderij geen hinder vormt.

Akkerbouw

- *Het advies is een zo groot mogelijke afstand aan te houden tussen de velden waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige bestemmingen. Het advies is minimaal een spuitzone van 50 meter aan te houden.*

In paragraaf 4.7 is het aspect spuitzones toegelicht. Er wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 meter.

Uit bovenstaande toelichting blijkt dat er aan een deel van de ingewonnen GGD adviezen wordt voldaan. In de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht hoe er wordt aan een goede ruimtelijke ordening en een goed woon-leefklimaat op locatie. Gemeente kan de bevindingen van de GGD meenemen in de besluitvormen voor het dan wel of niet opvragen van GGD maatwerk advies.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1. Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Wonen
- Bouwvlak (gedeeltelijk).
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte
- Bouwaanduiding: Vrijstaand
- Bouwaanduiding: Twee-aaneen
- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 1 (hoge verwachting);
- Gebiedsaanduiding: bebouwingsconcentratie 2 (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding: cultuurhistorisch waardevol gebied;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De functieaanduiding 'glastuinbouw' zal verdwijnen. De enkelbestemming 'wonen' zal worden toegevoegd aan de verbeelding aan de locatie. De bouwvlakken bijhorend bij aan de ruimte-voor-ruimte woningen worden aangepast aan de locatie van bebouwing. Binnen de functie wonen zal er aansluitend aan de bouwvlakken de functieaanduiding 'bijgebouwen' worden weergeven. Ook zal er een functieaanduiding achterin het erf liggen met betrekking tot de rijbak.

5.3. Toelichting regels
De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Om de sloop van de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing en bijgebouwen en de uitvoering/instandhouding van de landschappelijke inpassing te verzekeren is een voorwaardelijke verplichting in de algemene gebruiksregels opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid
In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid
De voorgestane ontwikkeling aan de Ollandseweg 148 betreft een particulier plan. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog
In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt er overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Dit vooroverleg wordt PM afgenomen.

Initiatiefnemers hebben de beoogde plannen voorgelegd aan omwonenden middels een brief. De reacties hierop zijn toegevoegd als separate bijlage 10 bij dit bestemmingsplan. De opmerkingen uit de omgevingsdialoog hebben niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Samenvattend kan worden gesteld dat de omwonenden niet negatief tegenover de gewenste ontwikkeling staan.

6.2.2. Zienswijzen en beroep
De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzenota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder die óf tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp óf belanghebbenden is, beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien eenieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3: Berekening Ruimte-voor-Ruimte titels
Bijlage 4: AERIUS toelichting
Bijlage 5: AERIUS berekening
Bijlage 6: Flora & Fauna quickscan
Bijlage 7: Bodemonderzoek
Bijlage 8: Voorgrond geur berekening
Bijlage 9: Akoestisch onderzoek
Bijlage 10: Omgevingsdialoog



www.vandun-vangerwen.nl