

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

LIESHOUTSEDIJK 13

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een drietal ontwikkelingen op het perceel Lieshoutsedijk 13 te Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad.



1. Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'intensieve veehouderij' naar de aanduiding 'Agrarisch- gebruiksgespecialiseerde paardenhouderij' met maximaal 900 m² bedrijfsbebouwing;
2. Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 900 m³ met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.3.17 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4;
3. Omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning op een afstand van minder dan de voorgeschreven 25m¹ tot het hart van de weg met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.2.1. van de regels.

Documentatiepagina

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een drietal ontwikkelingen op het perceel Lieshoutsedijk 13 te Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad.
Opdrachtgever:	De heer S.M.J. en mevrouw L.A.M. van Genugten, Lieshoutsedijk 13, 5491 SN Sint-Oedenrode
Datum:	augustus 2021
Versie:	vastgesteld
Contactpersoon:	J. van de Wijdeven
Auteur :	Mr. Ad van der Aa

Inhoudsopgave

Documentatiepagina	2
1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en beschrijving van het project	5
1.1.1. Aanpassing bestemming.....	5
1.1.2. Afwijking bebouwingsregels.....	6
1.2. Wettelijk en formeel kader	7
1.2.1. Aanpassing bestemming.....	7
1.2.2. Afwijking bouwregels	7
1.2.3. Beoogde nieuwe situatie	7
1.3. Leeswijzer	8
2. Beleidstoets	9
2.1. Rijksbeleid.....	9
2.2. Provinciaal beleid	9
2.2.1. Algemeen.....	9
2.2.2. Interim omgevingsverordening	9
2.3. Gemeentelijk beleid	11
3. Milieu hygiënische en planologische verantwoording	12
3.1. M.e.r.- beoordeling	12
3.2. Archeologie en cultuurhistorie.....	12
3.3. Flora en fauna/ecologie.....	12
3.4. Waterparagraaf	12
3.5. Bodem	13
3.6. Infrastructuur	15
3.7. Bedrijven en milieuzonering.....	15
3.8. Geurhinder	17
3.9. Geluid	17
3.10. Luchtkwaliteit	18
3.11. Externe veiligheid	19
3.12. Verkeer en parkeren.....	21
3.13. Overige aspecten.....	21

4.	Afwijkingsbevoegdheid.....	23
4.1.	Toetsing aan voorwaarden afwijkingsbevoegdheid.....	23
4.2.	Landschappelijke inpassing	24
5.	Beeldkwaliteitskader	27
6.	Uitvoerbaarheid en omgevingsdialoog.....	27
7.	Juridische aspecten.....	30
8.	Conclusie.....	31
9.	Bijlagen	32

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en beschrijving van het project

De initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel Lieshoutsedijk 13 , 5491 SN Sint-Oedenrode. Onder de handelsnaam Gefra V.O.F. exploiteren zij samen een paardenhouderij (pensionstal). Het perceel ligt in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Van toepassing is het geldende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4.

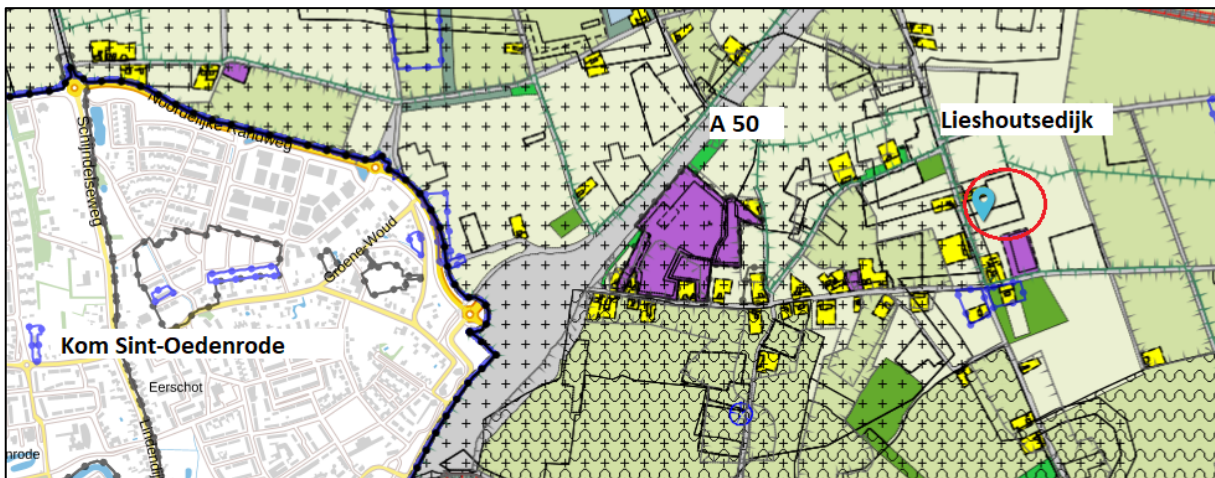
Het exploiteren van een pensionstal valt niet onder de definitie van ‘agrarisch bedrijf’ als omschreven in artikel 1.14 van de regels van dit bestemmingsplan, maar wordt aangemerkt als ‘gebruiksgerichte paardenhouderij’ zoals omschreven in artikel 1.88 van de regels:

“Het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony’s, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony’s”.

1.1.1. Aanpassing bestemming

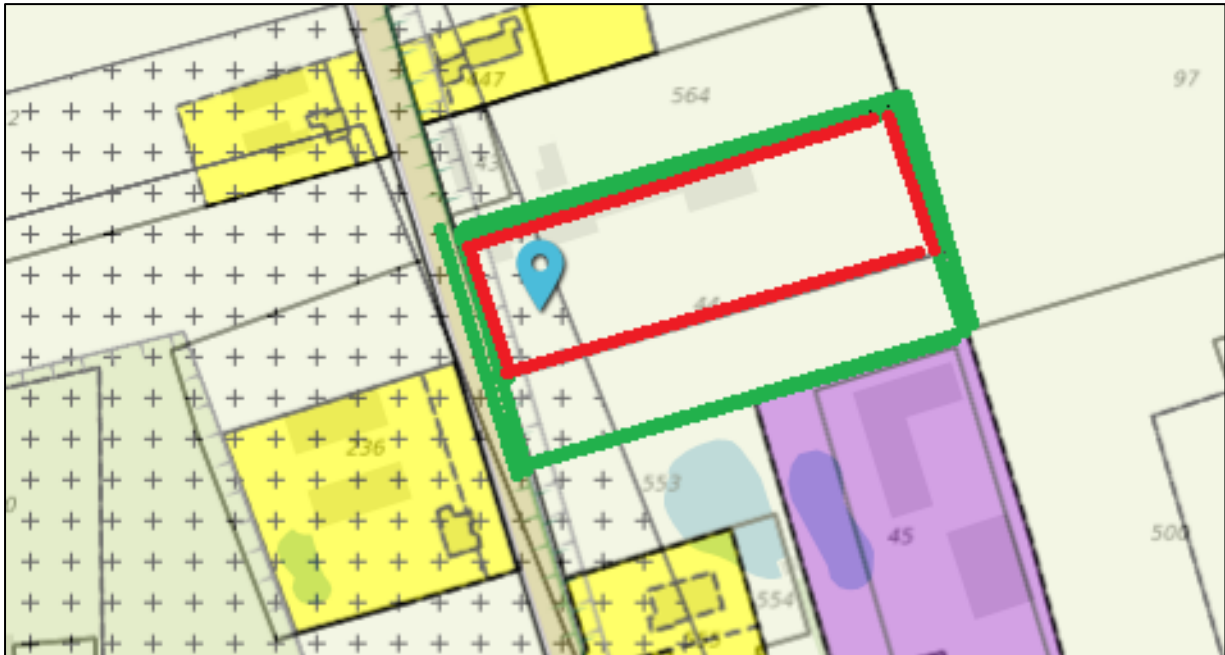
Om de paardenhouderij planologisch / juridisch te regelen wordt de bestemming ‘Agrarisch’ veranderd in ‘Agrarisch - gebruiksgerichte paardenhouderij’. De maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die voor deze activiteit wordt toegestaan is 900m² zodat het door de initiatiefnemers ontwikkelde bouwplan kan worden vergund en waardoor in de toekomst nog enige uitbreiding mogelijk is. Doordat de bestemming ‘Agrarisch’ wordt gehandhaafd, blijven zuiver agrarische bedrijfsactiviteiten mogelijk met uitzondering van intensieve veehouderij aangezien de desbetreffende functie- aanduiding komt te vervallen.

De ligging van de locatie (rood omcirkeld) in groter verband is op onderstaande figuur aangegeven.



Figuur 1.1: Overzichtskartaal

De volgende figuur is een meer gedetailleerde uitsnede uit het geldende bestemmingsplan buitengebied. Het kadastrale perceel Lieshoutsedijk 13 is groen omlijnd. De bestemming is Agrarisch, de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' geldt voor het rood omlijnde vlak dat tevens het bouwvlak is. Het voorste gedeelte heeft de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie 2 (middelhoge verwachting)'.



Figuur 1.2: Detail kadastraal perceel

1.1.2. Afwijking bebouwingsregels

Verder zijn de initiatiefnemers van plan om de bestaande bedrijfswoning te slopen en op een andere plaats een nieuwe bedrijfswoning te bouwen met een inhoud van 900 m³. Artikel 3.3.17 bevat de afwijkingsbevoegdheid om de inhoud van een bedrijfswoning op een locatie met de bestemming 'Agrarisch' te vergroten tot maximaal 900 m³ in plaats van regulier 750 m³.

De nieuwe bedrijfswoning wordt weliswaar verder van de as van de weg af gebouwd dan bij de bestaande woning het geval is maar ook in de nieuwe situatie is de afstand minder dan de in artikel 3.2.1. voorgeschreven 25 meter. Om vergunning te kunnen verlenen om op een kortere afstand te bouwen, maken burgemeester en wethouders gebruik van de in artikel 3.3.2. opgenomen afwijkingsregeling.

Burgemeester en wethouders hebben de initiatiefnemers aangegeven dat zij in principe instemmen met de voorgestelde ontwikkelingen, mits er geen ruimtelijke of milieu hygiënische belemmeringen zijn. Daarnaast moet afdoende worden gewaarborgd dat wordt voldaan aan de eisen van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt de beleidstoets plaats inzake rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt getoetst of de voorgenomen aanpassing van de bestemming planologisch en milieu hygiënisch aanvaardbaar is. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de voorwaarden voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.3.2 en 3.3.17 van de regels voor het bouwen van de bedrijfswoning op minder dan 25 meter afstand tot de as van de weg en voor het vergroten van de inhoud tot maximaal 900m³. In dit hoofdstuk komt ook het aspect beeldkwaliteit aan de orde.

In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 6 beschrijft de juridische aspecten.

2. Beleidsstoets

2.1. Rijksbeleid

Bij een project waarvoor het geldende bestemmingsplan moet worden herzien moet een toets plaatsvinden aan het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. Ook bij toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen (binnenplanse) afwijkingsbepalingen moet een dergelijke toets plaatsvinden. Het onderhavige project is dusdanig kleinschalig dat een toets aan het rijksbeleid achterwege kan blijven.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening

2.2.1. Algemeen

Een toets aan de relevante aspecten van het provinciaal beleid is wel noodzakelijk. Op 14 december 2018 hebben provinciale staten van Noord- Brabant de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' (NL.IMRO. 9930.Omgvisie.va01) vastgesteld en op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord- Brabant. Deze is op 5 november 2019 in werking is getreden.

Met deze twee beleidsdocumenten, die in de plaats zijn gekomen van de Structuurvisie en de Verordening ruimte loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet. De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving terwijl in de Interim omgevingsverordening alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. Deze verordening vervangt aldus de provinciale milieuverordening, verordening natuurbescherming, verordening ontgrondingen, verordening ruimte, verordening water en de verordening wegen. De Interim- verordening heeft een beleidsneutraal karakter: er wordt geen nieuw beleid ingevoerd maar het bestaande beleid is in een nieuwe systematiek vervat.

Nieuwe ontwikkelingen - dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan - moeten worden getoetst aan de Interim verordening. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot deze verordening en/of en in hoeverre het daarin past. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl zijn deze provinciale documenten te raadplegen.

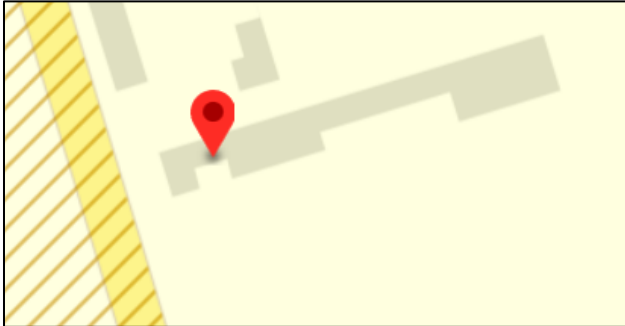
2.2.2. Interim omgevingsverordening

Aan de hand van de acht kaarten die deel uitmaken van de verordening kan tot op perceel niveau beoordeeld worden welke regels van toepassing zijn.

Rechtstreeks werkende regels

De kaarten 1 en 2 geven gebieden aan waar rechtstreeks werkende regels van toepassing zijn, die bij nieuwe ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. Kaart 1 heeft betrekking op milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen terwijl kaart 2 betrekking heeft op het thema landbouw. De locatie ligt niet binnen een gebied dat specifiek op kaart 1 is aangeduid zodat een toets achterwege kan blijven. Zoals onderstaande uitsnede uit kaart 2 aangeeft is deze van toepassing omdat

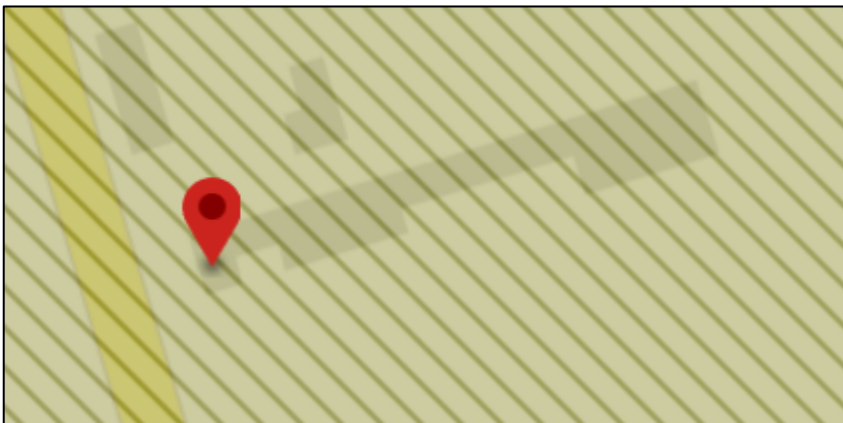
het hier gaat om het mogelijk maken van een agrarisch verwante bedrijfsactiviteit op een als 'agrarisch' bestemde locatie. Artikel 2.7 van de Interim Verordening bevat de rechtstreeks werkende regels voor het thema 'landbouw'. Het laten vervallen van de functie- aanduiding 'intensieve veehouderij' is zonder meer mogelijk op grond van de in dit artikel opgenomen bepalingen. Deze bepalingen bevatten verder geen specifieke aandachtspunten c.q. randvoorwaarden voor het vestigen van een gebruiksgerichte paardenhouderij.



Figuur 2.1: Kaart 2 uitsnede

Instructieregels

De kaarten 3 tot en met 8 geven de gebieden aan waarvoor verschillende instructieregels gelden. Dit zijn regels waarmee gemeenten en/ of waterschappen met het opstellen van hun (beleids) plannen, met name bestemmingsplannen, rekening moeten houden. De projectlocatie ligt binnen een gebied waar de tot de gemeenten gerichte instructieregels basiskaart Landelijk gebied (kaart 6) van toepassing zijn. Zie onderstaande uitsnede uit kaart 6.



Figuur 2.2: Kaart 6 uitsnede

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn met name de volgende instructieregels van belang: Artikel 3.5. geeft regels ten aanzien van de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en artikel 3.9. regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en gaat gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is of op grond van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist. Het aanpassen van de bestemming Agrarisch om een gebruikgerichte paardenhouderij mogelijk te maken is een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied zodat moet worden voldaan aan het gestelde in de artikelen 3.5. en 3.9. Dit onderdeel wordt hierna verder uitgewerkt in hoofdstuk 3 onder 'Ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform gemeentelijke regeling'.

Artikel 3.6. bepaalt dat de toedeling van functies moet geschieden binnen een bestaand bouwperceel. Hieraan wordt voldaan omdat het hier een aanpassing van de bestemming betreft waarbij het bestaande bestemmingsvlak (planologisch ruimtebeslag) niet wordt uitgebreid.

Artikel 3.73 heeft betrekking op de vestiging van een agrarisch verwante functie op een bestaand bouwperceel in het landelijk gebied. Dit is in beginsel mogelijk als de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied zoals deze is aangegeven in het gemeentelijk beleid.

2.3. Gemeentelijk beleid

Dat is hier het geval, in het bestemmingsplan buitengebied is namelijk de keuze gemaakt voor een gemengde plattelandseconomie. Dit blijkt met name uit de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie' en de diverse bepalingen die het mogelijk maken om naast agrarische bedrijfsactiviteiten ook niet- agrarische nevenactiviteiten te ontplooien en uit de bepalingen die het mogelijk maken om agrarische activiteiten te staken en te vervangen door niet- agrarische activiteiten.

De toenmalige gemeente Sint-Oedenrode heeft in oktober 2012 het beleidsdocument Herziening bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode vastgesteld, waarin specifiek beleid is verwoord voor de diverse in de nota opgenomen bebouwingsconcentraties, waaronder de bebouwingsconcentratie Lieshoutsedijk waarbinnen de onderhavige locatie is gelegen. Binnen de bebouwingsconcentraties is meer ruimte voor andere functies dan zuiver agrarische.

2.4. Conclusie

Het project is in overeenstemming met het beleid van rijk, provincie en gemeente.

3. Milieu hygiënische en planologische verantwoording

3.1. M.e.r.- beoordeling

De aanpassing van het bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het vervallen van de functie-aanduiding 'intensieve veehouderij' en het mogelijk maken van een gebruiksgerichte paardenhouderij binnen het bestaande bestemmingsvlak zonder dat er sprake is van nieuw ruimtebeslag. Dit zijn geen ontwikkelingen waarvoor ingevolge het Besluit milieueffectrapportage een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

3.2. Archeologie en cultuurhistorie

De dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 die geldt voor het voorste gedeelte van het perceel, blijft gehandhaafd. De regels voor deze dubbelbestemming blijven integraal van toepassing. Er is geen sprake van cultuurhistorische waarden.

3.3. Flora en fauna / ecologie

De voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het wijzigen van de planologisch/ juridische regeling ten aanzien van de toegestane bedrijfsactiviteiten zonder uitbreiding van het bestemmingsvlak. De bestemming Agrarisch met de functie -aanduiding 'intensieve veehouderij'¹ wordt vervangen door de bestemming Agrarisch met de functie- aanduiding 'gebruiksgerichte paardenhouderij'.

Mede omdat binnen de bestemming Agrarisch- intensieve veehouderij ook al paarden mogen worden gehouden heeft dit op zich zelf geen consequenties ten aanzien van flora en fauna. Het gegeven dat nu ook een gebruiksgerichte paardenhouderij mogelijk wordt in plaats van een zuiver productiegerichte paardenhouderij maakt dit niet anders, ook niet uit een oogpunt van gebiedsbescherming. De afstand tot het dichtst bij gelegen Natura 2000 gebied, de Kampina & Oisterwijkse Vennen is ± 13 km.

Aspecten van flora en fauna en dan met name in relatie tot de Wet natuurbescherming komen mogelijk wel in het vervolgtraject aan de orde bij de uitvoering van bouw- of andere werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld sloop van bebouwing. Dergelijke werkzaamheden mogen slechts worden verricht met inachtneming van de bepalingen van deze wet. Het kan zijn dat op grond van deze wet een vergunning of ontheffing nodig is. Nader ecologisch onderzoek vindt plaats in het kader van de procedure die alsdan gevolgd moet worden. Het college van gedeputeerde staten is het bevoegd gezag.

3.4. Waterparagraaf

Het waterbeleid van de overheid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het waar mogelijk het bevorderen van vernatting. Een van de middelen om dit te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij een nieuw project moet worden aangetoond dat aan deze eis wordt voldaan. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding dan in de bestaande situatie het geval is moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden zodat er zeker niet minder water dan

¹ Op basis van de milieuvergunning die komt te vervallen, zijn maximaal 484 mestvarkenseenheden toegestaan.

voorheen kan infiltreren in de bodem. Deze infiltratie dient op eigen terrein plaats te vinden zodat er geen nadelige effecten, zoals wateroverlast, voor omliggende gronden kunnen ontstaan. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

De waterschappen hebben een belangrijke taak in het realiseren van het waterbeleid. Een heel belangrijk instrument om het waterbeleid te realiseren is de keur. Dit is een verordening die regels bevat die het waterschap hanteert om het waterbeleid te realiseren. Om te bereiken dat in de provincie Noord- Brabant zo veel mogelijk een uniform beleid wordt gevoerd, hebben de drie waterschappen die hun werkterrein in Noord- Brabant hebben hun keuren geharmoniseerd. Dit betreft ook de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor het afvoeren van hemelwater.

Waterschap De Dommel is voor deze locatie en omgeving de waterbeherende instantie. De thans geldende keur is de Keur Waterschap De Dommel 2015, laatstelijk gewijzigd per 1-1- 2019. Als onderdeel van genoemd harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids) uitgangspunten voor het beoordelen van plannen voor projecten waarbij het verhard oppervlak (al dan niet in de vorm van bebouwing) toeneemt. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de beleidsregel 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater', zoals deze geldt sinds 26 maart 2021. De beleidsregel ziet met name op projecten waarbij de oppervlakte verharding en/ of bebouwing met meer dan 500m² toeneemt maar dit neemt niet weg dat ook bij een kleinere toename van verharding aandacht nodig is voor het hydrologisch aspect.

Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt, geldt de volgende voorkeursvolgorde:

1. Hergebruik
2. Vasthouden/ infiltreren
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering.

De hydrologische aspecten van dit project zijn beschreven in het document 'Berekening waterhuidhouding Lieshoutsedijk 13 Sint-Oedenrode' dat als bijlage deel uitmaakt van deze Toelichting. In dit document is de bestaande bebouwing en verharding in beeld gebracht, de totale oppervlakte hiervan is 1737m². De nieuwe situatie wordt in twee fasen gerealiseerd. Na voltooiing van de tweede fase is de totale oppervlakte bebouwing en verharding 2185 m². Er is dus sprake van een toename van 448m². Er is berekend wat de vereiste bergingscapaciteit is om te bereiken dat het hemelwater afkomstig van deze nieuwe bebouwing en verharding op eigen terrein kan worden opgevangen en in de bodem kan infiltreren.

Hiervoor wordt een bergingsvijver aangelegd met een oppervlakte van ± 500m² en een inhoud van ± 1250m³. Het hemelwater wordt door middel van buizen en goten naar deze bergingsvijver afgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de capaciteit ruim voldoende is om het hemelwater op te vangen en vast te houden zodat het ter plaatse in de bodem kan infiltreren.

Afvalwater wordt evenals in de huidige situatie al het geval is, afgevoerd via de drukriolering.

3.5. Bodem

Er is door van Vleuten Consult BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. De bevindingen hiervan zijn neergelegd in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek aan de

Lieshoutsedijk 13 te Sint-Oedenrode, nr. CV19162VBO, versie 1.0 d.d. februari 2020. Dit rapport is **bijlage 2** bij deze toelichting.

De conclusies en aanbevelingen zijn opgenomen in paragraaf 5 van het onderzoeksrapport. Deze luiden als volgt:

Conclusies

Zintuiglijk is plaatselijk in de bovengrond geen bijmenging met puin of asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat:

- *In de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PCB is aangetroffen;*
- *In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;*
- *In het grondwater een licht verhoogd gehalte wordt aangetroffen aan zink.*

De hypothese “onverdacht niet-lijnvormig” moet formeel verworpen worden op basis van de verhoogde achtergrondwaarden in de bovengrond, als de overschrijding van de streefwaarde in het grondwater.

Aanbevelingen

Op basis van de Wet bodembescherming vormen de aangetroffen verhoogde waarden geen aanleiding voor aanvullend en/of nader onderzoek.

Op basis van de resultaten is de bodemkwaliteit voldoende vastgelegd. De resultaten vormen, ons inziens, géén belemmering voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Geadviseerd wordt bij herinrichting van het terrein alert te zijn op bodemvreemde bijmengingen en deze grond mogelijk apart te af te graven.

Algemeen

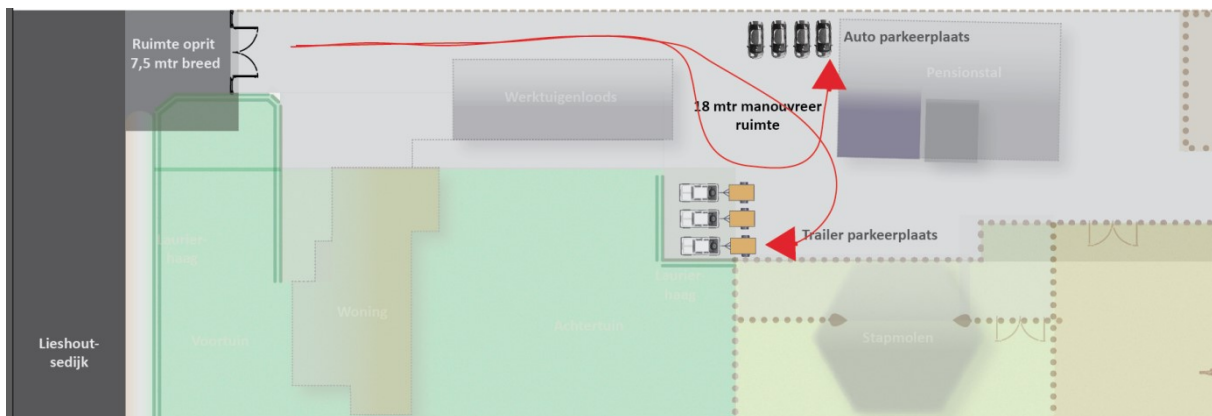
Op basis van de resultaten van een verkennend onderzoek kan de grond niet zonder meer hergebruikt worden op een locatie elders. Dit is afhankelijk van de eisen van de gemeente waar de grond toegepast wordt. Deze eisen staan beschreven in een bodemkwaliteitskaart/bodembeleidsplan. Indien deze afwezig is geldt het generieke bodembeleid en moet een partijkeuring conform de AP04 uitgevoerd worden. Gezien de huidige ontwikkelingen in de wetgeving, met betrekking tot afvoer van grond, dient de grond ook geanalyseerd te worden op de (som) parameter PFAS. Op basis van deze resultaten kan bepaald worden waar de af te voeren grond toegepast kan worden dan wel verwerkt/gereinigd dient te worden. Een verkennend bodem onderzoek wordt uitgevoerd op basis van steekproeven. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Nb. Dit verkennend bodemonderzoek is verricht om te voldoen aan de onderzoeksverplichting die geldt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Dit laat onverlet dat in een later stadium namelijk

vanwege uitvoeringswerkzaamheden zoals bouw-, sloop- of grondwerkzaamheden nader bodemonderzoek nodig kan zijn.

3.6. Infrastructuur

De huidige inrit wordt verplaatst zoals aangegeven in het terreininrichtingsplan door BRO (**bijlage 3**). Zoals zichtbaar op de tekening met het bestemmingsvlak (**bijlage 4**) en op onderstaande figuur is weergegeven, is er ruim voldoende plek voor het parkeren van 7-8 voertuigen en eventuele trailers. Er wordt een ruime inrit gemaakt die ervoor zorgt dat de ontsluiting op de hoofdweg (Lieshoutsedijk) geen verkeersgevaarlijke situatie oplevert.



Figuur 3.1: Verkeerssituatie op het erf

3.7. Bedrijven en milieuzonering

In de begripsomschrijving van agrarisch verwante bedrijven (artikel 1.26 van de regels in het bestemmingsplan herziening 4) worden pensionstallen voor paarden en het houden van paarden voor derden expliciet genoemd als voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven. Deze bedrijfstypen worden echter in het geheel niet genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die bij het bestemmingsplan behoort.

In de breed toegepaste brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG, waaruit de onderhavige Staat van bedrijfsactiviteiten een extract vormt, worden paardenfokkerijen en paardenhouderijen (SBI code 0143) ongeacht de omvang aangemerkt als bedrijven in milieucategorie 3.1. Uit de systematiek van de regeling in het bestemmingsplan kan worden opgemaakt dat het kennelijk de bedoeling van de gemeenteraad is geweest dat de onderhavige wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast ten behoeve paardenhouderijen voor zo ver deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven uit categorie 2. Het bestemmingsplan bevat geen regels om dit te bepalen zodat dit in voorkomende gevallen dient te gebeuren op grond van de concrete situatie.

Dit kan als volgt plaatsvinden:

De genoemde brochure van de VNG bevat richtafstanden waaraan getoetst moet worden om te bepalen of een bedrijfsactiviteit op een bepaalde locatie aanvaardbaar is in relatie tot in de omgeving aanwezige gevoelige objecten zoals woningen van derden. Voor een paardenhouderij geldt een

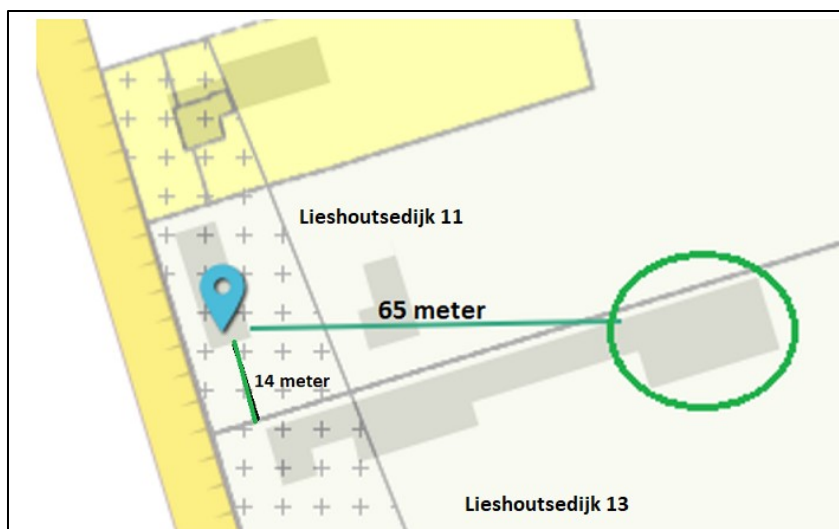
grootste richtafstand van 50 meter vanwege het aspect geur terwijl voor de aspecten stof en geluid een richtafstand van 30 meter wordt aanbevolen. Het in acht nemen van deze richtafstanden is bedoeld om conflictsituaties over en weer te vermijden. Deze richtafstanden zijn gegeven voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Van een rustig buitengebied is sprake als de woonfunctie overheerst en er geen sprake is van functiemenging.

Gezien de aanwezige functies, -wonen en agrarische en niet- agrarische bedrijven, is er geen sprake van een rustig buitengebied maar van een gemengd gebied. Volgens de brochure kunnen de richtafstanden dan in principe met één afstandsstap worden verlaagd: een richtafstand van 50 meter wordt 30 meter en die van 30 meter wordt 10 meter. Verder is in dit geval van belang dat de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een specifieke regeling bevat voor het houden van paarden. Op grond van artikel 4 lid 2 van deze wet moet buiten de bebouwde kom de afstand tussen een paardenhouderij en een geurgevoelig object van derden tenminste 50 meter bedragen.

Het dichtst bij gelegen geurgevoelig object is de woning Lieshoutsedijk 11. Dit is de bedrijfswoning op een agrarisch bouwvlak met de aanduiding (iv) 'intensieve veehouderij'. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat het bestemmingsplan deze aanduiding nog wel bevat maar dat er feitelijk geen intensieve veehouderij meer aanwezig, de bedrijfsbebouwing is namelijk gesloopt en de vergunning voor het gehele veebestand is op 7 maart 2016 ingetrokken.

De percelen en dus ook de bestemmingsvlakken Lieshoutsedijk 11 en 13 grenzen direct aan elkaar, dit blijft zo. De afstand van de woning Lieshoutsedijk 11 tot de perceelsgrens van Lieshoutsedijk 13 is 14 meter. Maar de afstand tussen de woning Lieshoutsedijk 11 en de toekomstige paardenstal op het perceel Lieshoutsedijk 13 is met 65 meter ruimschoots meer dan de voorgeschreven minimum afstand. Verder is van belang dat de pensionstal in de beoogde opzet maximaal acht plaatsen zal bevatten zodat de milieubelasting gering is en deze naar aard en omvang vergelijkbaar is met die van een categorie 2 bedrijf.

Bovendien betekent het vervallen van de functie- aanduiding intensieve veehouderij een verbetering in de ruimtelijke en milieu hygiënische situatie in relatie tot de omgeving. Op de volgende uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan is een en ander aangegeven. De plaats van de nieuwe paardenstal is groen omcirkeld.

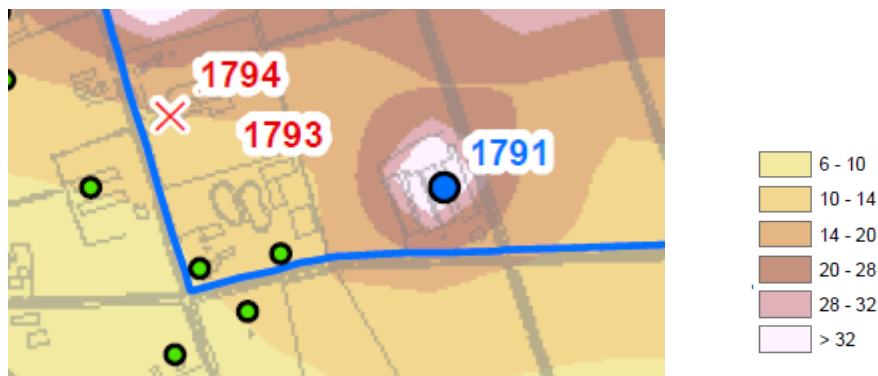


Figuur 3.2: Situering paardenstal ten opzichte van omliggende bebouwing.

3.8. Geurhinder

In aansluiting op het gestelde in onderdeel 3.7. is meer specifiek ten aanzien van het aspect geurhinder nog het volgende van belang. In 2014 heeft de ODBN onderzoek gedaan naar de geur- en fijnstofsituatie in Sint-Oedenrode. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het Plan van aanpak urgentiegebieden, gemeente Sint-Oedenrode van augustus 2014 en de geurkaarten van oktober 2014 (projectnummer 75090014). Onder andere vanwege de gesignaleerde problematiek inzake de werking van luchtwassers is dit onderzoek niet meer volledig actueel maar het geeft wel een goede indicatie van de geursituatie.

De figuur hieronder is een uitsnede uit geurkaart 2 die de geursituatie weergeeft waarbij rekening is gehouden met stoppende bedrijven. De onderhavige locatie 13 is aangeduid met de rode X. De legenda geeft de achtergrondbelasting in ou_E/m^3 (odour units) weer. Het perceel Lieshoutsedijk 13 ligt in de range tussen 14 en 20 ou. Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat.



Figuur 3.3: Geurbelasting

Verder is vanuit het aspect geurhinder van belang dat de bestemming Agrarisch gehandhaafd blijft en dat het dus niet gaat om een burgerwoning of om een bedrijfswoning bij een volledig niet- agrarisch bedrijf maar om een bedrijfswoning bij een bedrijf waar paarden worden gehouden. Dit betekent dat het bedrijf naar zijn aard voor de bewoners al enige geur kan veroorzaken.

3.9. Geluid

Er wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd op een andere plaats dan de bestaande woning en deze nieuwe locatie ligt binnen de geluidszone van de Lieshoutsedijk. Er is dan sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder zodat onderzocht moet worden of aan deze wet wordt voldaan.

Er is een akoestisch onderzoek verricht door Van Grinsven Advies. De bevindingen hiervan zijn neergelegd in het rapport “Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting en de geluidwering van een nieuwe woning aan de Lieshoutsedijk 13 te 5491 SN Sint-Oedenrode”, kenmerk VG-Lieshoutsedijk13 GA1.docx d.d. februari 2020. Dit rapport is **bijlage 5** bij deze toelichting.

Alle relevante wegen zijn in het onderzoek betrokken. De rekenresultaten zijn opgenomen in paragraaf 2.3 van het rapport in tabel 2-1. Deze tabel is hieronder weergegeven. De rekenresultaten in dB zijn inclusief de op grond van artikel 110g Wet geluidhinder toegestane aftrek van 2 of 5 dB. Uit deze cijfers blijkt dat de geluidbelastingen van alle wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48\text{dB}$. Er hoeft dus geen procedure te worden gevolgd voor vaststelling van een hogere toelaatbare geluidbelasting.

Weg	Dag	Avond	Nacht	Lden
Lieshoutsedijk	47	44	39	48
Eversestraat	34	31	26	35
Bikkeldkampen	24	21	16	25
Zijtaartseweg	27	24	19	28
A50	45	41	37	46

Figuur 3.4: Tabel uit het onderzoek van Grinsven Advies

De geluidbelasting vanwege alle wegen samen bedraagt, zonder aftrek, maximaal $L_{den} = 55\text{dB}$ op de westgevel. Met deze geluidbelasting moet rekening worden gehouden bij het bepalen van de vereiste geluidwering van de gevel. In paragraaf 3 van het rapport wordt hier aandacht aan besteed.

De conclusie is dat er bij de bouw van de woning zodanige geluidwerende voorzieningen worden getroffen dat een geluidwering van zeker 22 dB mag worden verwacht. Dit is voldoende om aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen.

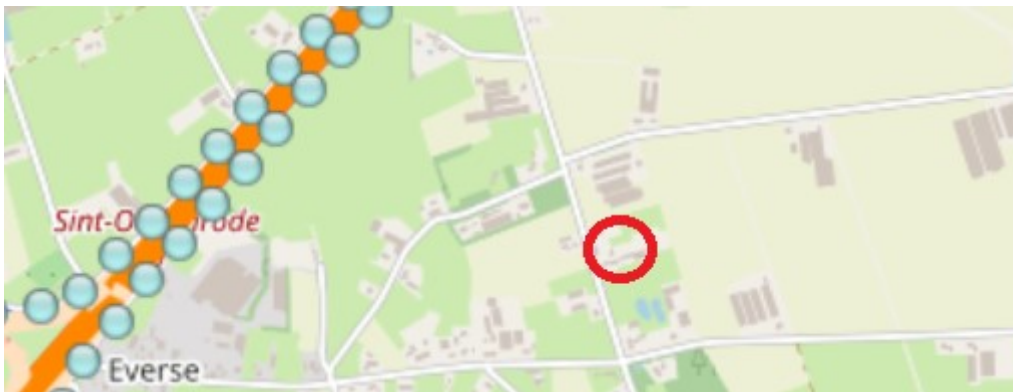
3.10. Luchtkwaliteit

Het beperkte karakter van het initiatief houdt in dat er sprake is van een neutrale ontwikkeling in relatie tot luchtkwaliteit. De bestemming Agrarisch met de functie -aanduiding ‘intensieve veehouderij’ wordt namelijk vervangen door de bestemming Agrarisch met de functie- aanduiding ‘gebruiksgerichte paardenhouderij’.

Mede omdat binnen de bestemming Agrarisch- intensieve veehouderij ook al paarden mogen worden gehouden heeft dit uit een oogpunt van luchtkwaliteit geen consequenties. Het gegeven dat nu ook een gebruiksgerichte paardenhouderij mogelijk wordt in plaats van een zuiver productiegerichte paardenhouderij maakt dit niet anders.

De luchtkwaliteit ter plaatse is aanvaardbaar, zie ter illustratie de volgende uitsnede uit de kaarten van de monitoringstool Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) Dit programma is er op gericht te bereiken dat in Nederland binnen de gestelde termijn aan de Europese normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Daartoe vindt continu monitoring van de luchtkwaliteit plaats mede aan de hand van rekenpunten.

De kaarten met gegevens betreffende fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) geven aan dat op de meest belaste punten langs de A50 (blauwe bolletjes) het gehalte PM10 en NO2 overal minder is dan $35\mu\text{g}/\text{m}^3$ hetgeen aanvaardbaar is.



Figuur 3.5: uitsnede uit monitoringskaart NSL

3.11. Externe veiligheid

De wijziging van de bestemming Agrarisch (bouwvlak) naar Bedrijf met handhaving van de mogelijkheid van een bedrijfswoning is uit een oogpunt van externe veiligheid grotendeels een neutrale ontwikkeling.

De locatie voor de bedrijfswoning, een beperkt kwetsbaar object, wordt echter gewijzigd en dus moet een toets plaatsvinden aan het aspect 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.

Risiconormering

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

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven 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 is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. 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.

Wanneer
verantwoorden?
Bron

Wanneer groepsrisicoverantwoording?

Inrichtingen (Bevi)

Altijd wanneer binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.

Buisleidingen (Bevb)

Altijd wanneer binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) *het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden*. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Spoor- rijks- en waterwegen (Bevt)

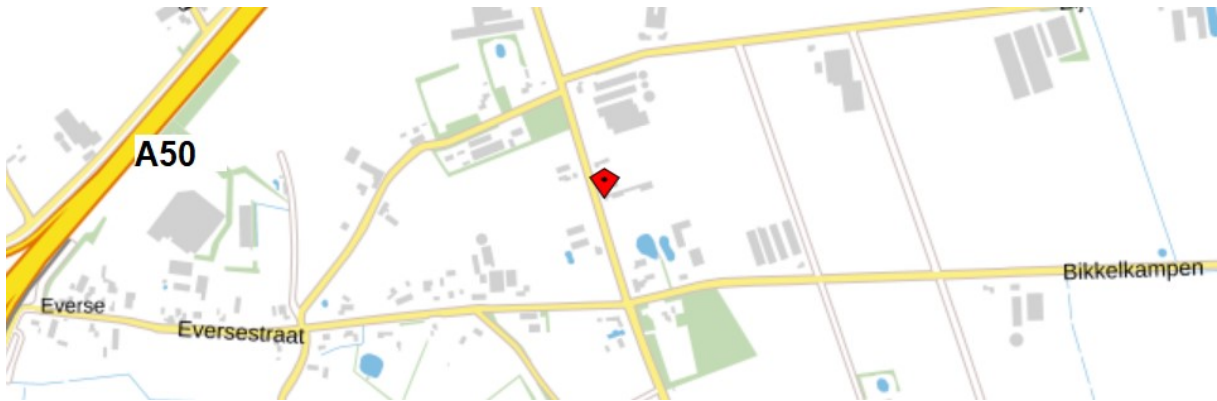
Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) *het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 3) personen zich buiten de 200 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.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit.

Beschouwing risicobronnen

Uit onderstaande uitsnede uit de Risicokaart blijkt dat er geen sprake is van inrichtingen in de omgeving die een risicobron vormen en die nader onderzoek noodzakelijk zouden maken.



Figuur 3.6: uitsnede uit Risicokaart Nederland

A 50

Wel ligt op circa 710 meter afstand het Basisnet-wegtraject A50. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd uit de categorie LF1, LF2, LT2 en GF3. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter, het plangebied ligt hier dus geheel binnen. Conform artikel 7 Bevi dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden voor het scenario toxische wolk. Hiervoor is de Veiligheidsregio om advies gevraagd en dit advies is verwerkt in opgestelde verantwoording die als bijlage 7 is toegevoegd aan deze onderbouwing.

Bikkelkampen

Op circa 200 meter afstand ligt de plaatselijke weg Bikkelkampen. Over de route Eversestraat-Bikkelkampen worden gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3 vervoerd. Dit heeft een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied ligt hier geheel binnen. Conform artikel 7 Bevi dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden voor het scenario BLEVE. Deze verantwoording is opgenomen in het als bijlage 8 opgenomen advies van de Veiligheidsregio.

Conclusie externe veiligheid

Het plan ontmoet geen bezwaren uit het oogpunt van externe veiligheid. De initiatiefnemers tevens de huidige bewoners zijn bekend met de genoemde risicofactoren.

3.12. Verkeer en parkeren

De bebouwing biedt ruimte voor een pensionstalling voor maximaal acht paarden. Er is geen sprake van publieksgerichte activiteiten (manege, paardrijlessen) zodat de verkeersaantrekkende werking gering zal zijn.

3.13 Overige aspecten

Het plangebied ligt ruim buiten de invloedzone van de ten oosten en op een afstand van circa 900 meter van het plangebied gelegen hoogspanningsleiding.

Er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones gewasbescherming vanwege het ontbreken van teelten in de omgeving waarbij een spuitzone van toepassing is.

Het slopen en herbouwen van de reeds bestaande bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak is vanuit het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een neutrale ontwikkeling aangezien er geen nieuw gevoelig object wordt toegevoegd.

4. Afwijkingsbevoegdheid

4.1. Toetsing aan voorwaarden afwijkingsbevoegdheid

Toetsing aan voorwaarden afwijkingsbevoegdheid artikel 3.3.2 en 3.3.17 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode (geringere afstand tot de as van de weg en vergroting inhoud woning).

Op basis van artikel 3.3.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van gebouwen op een afstand tot de as van de weg die minder is dan de afstand van 25 meter die op grond van artikel 3.2.1. van de regels is voorgeschreven. Het gaat hier om de Lieshoutsedijk die behoort tot de categorie 'overige verharde en onverharde wegen'. Artikel 3.3.17 bevat de bevoegdheid om van de regels af te wijken om de inhoud van de bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 900 m³. Deze bepalingen luiden als volgt:

3.3.2 Verkleinen afstand tot as van de weg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de as van de weg, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De afwijking is noodzakelijk voor (de ontwikkeling van) een reëel agrarisch bedrijf.
- b. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- c. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.3.17 Vergroten woning binnen bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.16 voor het vergroten van de inhoud van een woning tot maximaal 900 m³. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De ontwikkeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- b. De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.
- c. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- d. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- e. De ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar.

Figuur 4.1: Bepalingen afwijkingsbevoegdheden

De criteria overlappen elkaar gedeeltelijk en zijn gedeeltelijk ook gelijklopend aan de criteria die in hoofdstuk 3 al zijn besproken in relatie tot de aanpassing van de bestemmingsplanregeling. Daar is geconstateerd dat er geen sprake is van onevenredige milieu hygiënische belemmeringen noch van een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naast gelegen percelen. Het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 900m³ en op een afstand van ± 20 meter tot het hart van de weg is in dit opzicht een neutrale ontwikkeling zodat nader onderzoek achterwege kan blijven.

De voorgestelde situering van de bedrijfswoning is bedrijfstechnisch van belang omdat deze er toe leidt dat het nieuwe bedrijfsgebouw goed bereikbaar wordt voor verkeer terwijl er op het bedrijfsp perceel achter de woning voldoende manoeuvreerruimte en parkeerruimte overblijft.

4.2. Landschappelijke inpassing

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de landschappelijke inrichting van de locatie conform de gemeentelijke Regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode 2016 die als *bijlage 1* is toegevoegd aan de Regels van het bestemmingsplan buitengebied. Deze regeling onderscheidt drie categorieën van niet- planmatige ruimtelijke ontwikkelingen. Voor ontwikkelingen van categorie 1, de lichtste vorm, geldt geen tegenprestatie, bij ontwikkelingen van categorie 2 is een goedgekeurde landschappelijke inpassing verplicht terwijl bij ontwikkelingen van categorie 3 een investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering moet worden gedaan waarvan de hoogte wordt vastgesteld aan de hand van in de regeling genoemde forfaitaire bedragen.

De beoogde ontwikkelingen vallen onder categorie 3. Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie is een beplantingsplan opgesteld dat voorziet in de aanleg van diverse landschappelijke elementen.

Op grond van de regeling kwaliteitsverbetering is geldt voor de vergroting van een bedrijfswoning een forfaitaire bijdrage van € 44,-- per m². Dit komt uit op een bedrag van € 6600,00. De totale kwaliteitsbijdrage bedraagt € 25.262. Er worden diverse compensatiemaatregelen genomen welke in figuur 4.2. zijn weergegeven en welke opgenomen zijn in het erfinrichtingsplan (**bijlage 1**).

BRO heeft op basis van de in hoofdstuk 5 beschreven criteria vanuit het beeldkwaliteitskader een erfinrichtingsplan gemaakt. In dit plan zijn de bovenstaande maatregelen meegenomen. Zie figuur 4.3. op de volgende pagina voor een uitsnede van het plan. Het volledige plan is in **bijlage 1** toegevoegd.

Waardebepaling Lieshoutsedijk 13 - ruimtelijke onderbouwing - landschappelijke inpassing
9-8-2021

Kavel				
Kavel:			11790 m2	
Huidig agrarisch bouwvlak			7566 m2	
	Bouwvlak		7566 m2	
Bouwvlak onbebouwd			6843 m2	
Bouwvlak bebouwd minus woonhuis			723 m2	
Ruimtelijke ontwikkeling	Hoeveelheid	Bedrag	Investeringsbijdrage	
Huidige waardering				
Waardering huidig agrarisch bouwvlak bebouwd	7566	€ 25	€ 189.150	
Waardering huidig agrarisch bestemming onbebouwd	4224	€ 7	€ 29.568	
	0		€ -	
	11790		€ 218.718	
Toekomstige waardering				
Waardering nieuw agrarisch verwant bedrijf bouwvlak onbebouwd	5000	€ 40	€ 200.000	
Waardering nieuw agrarisch verwant bedrijf bouwvlak bebouwd	900	€ 80	€ 72.000	
Waardering nieuw agrarische bestemming onbebouwd	3690	€ 7	€ 25.830	
Waardering nieuwe natuurbestemming	2200	€ 1	€ 2.200	
	11790		€ 300.030	
Waardevermeerdering:			€ 81.312	
20% voor landschappelijke inpassing:			€ 16.262	
Vanuit de regeling extra ruimtelijke ontwikkeling, investeringsbijdrage:				
5. Vergroting inhoud woning boven 750 m3 - tot 900 m3	150 m3	€ 60	€ 9.000	
			€ 25.262	
Tegenprestatie				
Slopen bestaande bebouwing				
Slopen veestallen (incl asbest en kelderruimte)	350 m2	€ 25,00	€ 8.750	
Verwijderen verharding huidige (kulpiaat)	500 m2	€ 3,00	€ 1.500	
Subtotaal			€ 10.250	
Aanleg en advieskosten inrichting				
Aanplant knotwilgen stek aan slootkant	7 st	€ 20,33	€ 142	
Solitaire bomen	4 st	€ 76,77	€ 307	
Aanleg akkerflora- en faunaland (ca. 500m2 slootkant + natuurgronden poel 1700m2=)				
22are. € 1.835,17 per ha	0,22 ha	€ 1.835,17	€ 404	
Ontgraven poel ca. 500 m2 / natuuroever en verwerken vrijkomende grond	1400 m3	€ 5,51	€ 7.714	
Aanvullen zandwal met inheems bosplantsoen	300 st.	€ 1,85	€ 555	
Plankosten (max. 10% inrichting)			€ 912	
Subtotaal			€ 10.034	
Beheer voor 1 jaar				
Beheer akkerflora- en faunaland € 1.761,83 per ha	0,22 are	€ 1.761,83	€ 388	
Beheer poel en klein historisch water - jaarlijks beheer > 175 m2	1 st	€ 148,33	€ 148	
Beheer knotbomen, € 16,50 per boom per keer (om het jaar)	7 st	€ 8,25	€ 58	
Beheer bomen diameter stam < 20 cm, € 15,- per keer	4 st	€ 15,10	€ 60	
Beheer houtwal € 1.267,61 per ha	0,0750 ha	€ 1.267,61	€ 95	
Subtotaal beheer per jaar			€ 749	
Subtotaal beheer per 10 jaar			€ 7.492	
			€ 27.776	
			€ 27.776	
Nog te voldoen:				€ -2.513



Figuur 4.3: Erfinrichtingsplan

5. Beeldkwaliteitskader

Sinds juli 2018 is de Welstandsnota Meierijstad van kracht. Deze nota bevat onder andere kwaliteitskaders voor ontwikkelingen in het buitengebied die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit. Wijziging van een agrarische bestemming in combinatie met sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw is zo'n ontwikkeling.

Adviesbureau BRO heeft een beeldkwaliteitskader opgesteld voor de omgeving Lieshoutsedijk waarbij in bredere zin naar de bebouwingskarakteristieken in de omgeving is gekeken. Hierbij speelt de transformatie van het landelijke gebied een belangrijke rol. Er wordt onderscheid gemaakt in de onderdelen beeldkwaliteit nieuwbouw en landschappelijke inpassing.

De transformatie van het gebied heeft gezorgd voor een diversiteit aan woning typologieën langs en rondom de Lieshoutsedijk. Met contrasten tussen bebouwing met een historisch karakter en hoge mate van detaillering, simplistische en sombere architectuur en de introductie van moderne landschappelijke bouwstijlen. Als ook de verschillende landschappelijke onderleggers van de jonge en oude ontginningsgronden. Ondanks de mengeling van bouwstijlen en landschap bevindt zich toch een bepaalde samenhang langs het lint; Lieshoutsedijk. Juist hetgeen dat zorgt voor samenhang is belangrijk om te beschrijven. Hierdoor worden criteria gevormd waarbinnen de steeds groter wordende vrijheden dienen te passen. Waarmee de criteria anderzijds weer ruimte geeft om het lint de komende jaren op een passende wijze te kunnen laten transformeren.

Voor zowel beeldkwaliteit nieuwbouw als ook landschappelijke inpassing worden concrete criteria aangegeven. In figuur 5.1 zijn de criteria aangegeven met betrekking tot het landschap en in figuur 5.2 zijn de criteria voor nieuwbouw weergegeven. Het gehele beeldkwaliteitskader is toegevoegd in **bijlage 6**.

5.1 Landschapscriteria

Vanuit het landschap gezien is het belangrijkste onderscheid het verschil tussen de jonge en oude zandontginningen. Dat de Lieshoutsedijk de overgang vormt tussen deze verschillende typologieën maak het zo bijzonder. Het uitgangspunt is de karakteristieken van beide landschappen te respecteren en waar mogelijk te versterken.

Jonge zand-ontginningen	• rationele verkavelingsstructuur • waardevolle onverharde zandwegen • natuurgebieden met fraaie wateren
Oude zand-ontginningen	• kleinschalige populieren-/coulisselandschap • lokale erfgoed, gaafheid cultuurhistorische waarden buitengebied • zichtbaarheid samenhang/gelaagdheid landschap

Figuur 5.1: Landschapscriteria

5.2 Welstandscriteria nieuwbouw

Situering	Rooilijn	Verspringende rooilijn mogelijk waarbij een afstand van minimaal 10 meter vanaf de voorste perceelsgrens dient te worden behouden
	Zijdelingse afstand	Vrijstaand, met een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens
	Oriëntatie	Kap evenwijdig met de straat of dwarskap (haaks op de straat)
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eén tot anderhalve bouwlaag met kap - Een samengestelde massa-vorm is mogelijk maar is beperkt tot maximaal 2 ondergeschikte toevoegingen of verspringingen aan de dominante hoofdvorm
	Bouwhoogte	Maximaal 9 meter waarvan max goothoogte 4,5 meter
	Kapvorm	Zadel-, schild- en wolfsdaken
	Kaprichting	- In de langrichting evenwijdig met de straat zijn alle typen kapvormen toegestaan - Op de hoeken zijn accenten in de kapvorm gewenst middels een combinatie van kapvormen - Accenten ten behoeve van de overgang naar een naastgelegen woning zijn toegestaan
	Gevelaanzicht	Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel door dakoverstek of materialisering
Gevelaanzicht	Gevelgeleding	Horizontale geleiding door eenduidige materialisatie/kleur van de bouwmassa
	Plasticiteit	- Dakkapellen zijn toegestaan - Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel van het hoofdvolume - Omlijsting van ramen en/of deuren al dan niet in combinatie met diepe negge accentueren de gevel
	Gevelaanzicht	Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel door dakoverstek of materialisering
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel: baksteen - Dak: gebakken pannen, riet en eventueel moderne accenten middels zink - Kozijnen: hout of kunstof in houtlook - Ondergeschikte bouwdelen: hout, staal, glas, kunststof, zink - Toepassen van zonnepanelen mits passend in het ontwerp en kleurstelling
	Materiaalkleur	- Gevel: rood/rood bruin of wit (één kleur) - Dak: antraciet/grijze spectrum - Kozijnen: eenduidig wit of antraciet/grijze spectrum
	Detaillering	- Detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld - Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur - Accenten rond ramen en deuren ondersteunen de horizontale gevelgeleding
	Detaillering	- Detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld - Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur - Accenten rond ramen en deuren ondersteunen de horizontale gevelgeleding

Figuur 5.2: Welstandscriteria nieuwbouw



Figuur 5.3: Architectonische uitgangspunten

6. Uitvoerbaarheid en omgevingsdialoog

Het betreft een volledig particulier initiatief, waaraan voor de gemeente geen kosten verbonden zijn. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, op basis waarvan alle kosten en eventuele planschade voor diens rekening komen.

Conform de richtlijn van de gemeente Meierijstad gaat de initiatiefnemer in gesprek met de eigenaren/ bewoners van de aangrenzende percelen. Het verslag van dit overleg, de zogeheten omgevingsdialoog wordt betrokken bij de besluitvorming over dit initiatief.

7. Juridische aspecten

In artikel 3 van de regels wordt opgenomen dat op de locatie Lieshoutsedijk 13 onder handhaving van de bestemming Agrarisch tevens een gebruiksgerichte paardenhouderij is toegestaan met een maximale oppervlakte van 900 m² bedrijfsbebouwing.

8. Conclusie

Uit bovenstaande uiteenzetting volgt dat er geen belemmeringen zijn om een drietal ontwikkelingen zoals beschreven uit te voeren op de Lieshoutsedijk 13 te Sint-Oedenrode.

9. Bijlagen

Bijlage 1: berekening waterhuishouding Lieshoutsedijk 13 Sint-Oedenrode

Bijlage 2: Grond en bodemonderzoek van Vleuten Consult BV

Bijlage 3: Landschappelijke inpassing / Kwaliteitsverbetering BRO

Bijlage 4: Bestemmingsvlak tekening Lieshoutsedijk 13

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek van Grinsven Advies

Bijlage 6: Beeldkwaliteitskader BRO

Bijlage 7: Externe veiligheid: verantwoording groepsrisico

Bijlage 8: Externe veiligheid: advies Veiligheidsregio Brabant Noord