



Gemeente Meierijstad

Bestemmingsplan

'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9'

TOELICHTING

Locatie

Adres: Houtsestraat 7-9
Postcode: 5492 TM
Plaats: Sint-Oedenrode



Gegevens adviesbureau

Naam: Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon: D.F.H. Kastelijn
Adres: Bieslook 21
Postcode: 5491 KE
Plaats: Sint-Oedenrode
Telefoon: 06 – 22786032
e-mail: kastelijn@ruimtelijk-advies.nl

Naam document	<i>Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9'.</i>
IMRO Code	<i>NL.IMRO.1948.BGO000BP0022021P-VG01</i>
Versie	<i>Vastgesteld: 22 – 05 – 2025</i>
Auteur	<i>drs. D.F.H. Kastelijn</i>

Inhoud

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Doel van het plan	6
1.5 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	7
2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap	10
2.4 Omgevingsdialoog	12
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	14
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.2 Gemeentelijk beleid	22
3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4	22
3.2.2 Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend Fruit	22
3.2.3 Kansen voor Kwaliteit	23
3.2.4 Regeling kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad	24
4. RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN	25
4.1 M.e.r.-beoordeling	25
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.3 Flora en fauna	27
4.4 Water	32
4.5 Bodem	36
4.6 Kabels en leidingen	38
4.7 Bedrijven en milieuzonering	38
4.8 Geur	41
4.9 Gezondheid in relatie tot veehouderijen	45
4.10 Geluid	50
4.11 Luchtkwaliteit	52
4.12 Externe veiligheid	55
4.13 Infrastructuur en parkeren	58
4.14 Spuitzones	59
4.15 Hoogspanningslijnen	59
5. JURIDISCHE PLANOPZET	61
5.1 Plansystematiek	61
5.2 Opbouw van de regels	61
5.3 Bestemmingen	64

6. HAALBAARHEID EN PROCEDURE	66
6.1 Juridische planopzet	66
6.2 Economische haalbaarheid	66
6.3 Maatschappelijke haalbaarheid	66
6.4 Procedure	67

BIJLAGE 1:	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN – KVVH LANDSCHAPSONTWERP
BIJLAGE 2:	INVOERGEGEVENS EN REKENRESULTATEN V-STACKS VERGUNING
BIJLAGE 3:	INVOERGEGEVENS EN REKENRESULTATEN V-STACKS GEBIED
BIJLAGE 4:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI – TRITIUM B.V.
BIJLAGE 5:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK – MILON B.V.
BIJLAGE 6:	AANVULLEND BODEMONDERZOEK – MILON B.V.
BIJLAGE 7:	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK – MILIEUPARTNER B.V.
BIJLAGE 8:	AERIUS BEREKENING GEBRUIKSFASE
BIJLAGE 9:	AERIUS BEREKENING AANLEGFASE
BIJLAGE 10:	REKENMODULE MAATWERK OMGEVINGSKWALITEIT
BIJLAGE 11:	NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen Houtsestraat 7-9 te Sint-Oedenrode. De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie waar initiatiefnemer voorheen een vleeskuikenbedrijf heeft geëxploiteerd. Dit agrarisch gebruik is een aantal jaren geleden beëindigd, waarna de bedrijfsgebouwen zijn verhuurd voor statische opslag. Recent is initiatiefnemer benaderd door het naastgelegen varkensbedrijf aan Hoogstraat 20 met de vraag of hij zijn voormalige kuikenstallen aan dit bedrijf zou willen verkopen. Het hergebruik van deze stallen door het varkensbedrijf leidt ertoe dat een reeds aan dit bedrijf verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe biggenstal met machineberging van 2.300 m² aan de Hoogstraat, door de gemeente Meierijstad kon worden ingetrokken (besluit d.d. 31 augustus 2022 met kenmerk 1948398570). Initiatiefnemer heeft hierop besloten genoemde stallen aan het varkensbedrijf aan Hoogstraat 20 te verkopen. Als gevolg hiervan zal het agrarisch gebruik op de locatie Houtsestraat 7-9 definitief worden beëindigd. Gekozen wordt de bestemming van beide percelen om te zetten naar 'Wonen' en daarnaast op de ten noorden van Houtsestraat 7 gelegen gronden een woning toe te voegen in het kader van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit.

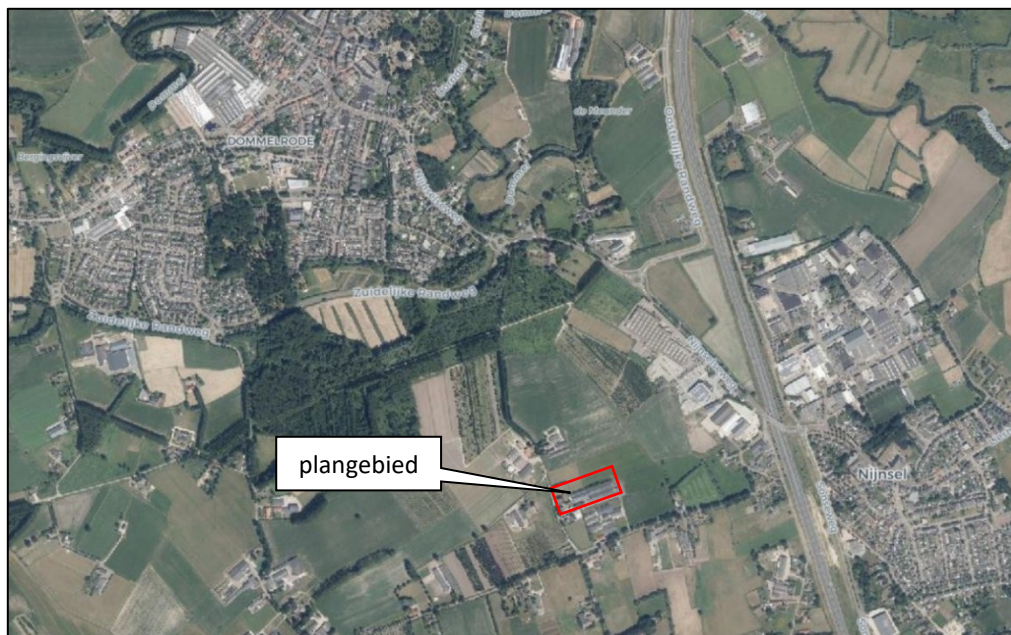
Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' (v.w.b. de regels) en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. De bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en de toevoeging van één vrijstaande woning passen niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Daar er binnen het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die voorgenoemde ontwikkeling mogelijk maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het college van B&W van de gemeente Meierijstad heeft middels haar principebesluit d.d. 30 juni 2020 (kenmerk: PRO-2020-087) kenbaar gemaakt medewerking te verlenen aan de door initiatiefnemer voorgenomen ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om genoemde bestemmingswijziging mogelijk te maken.

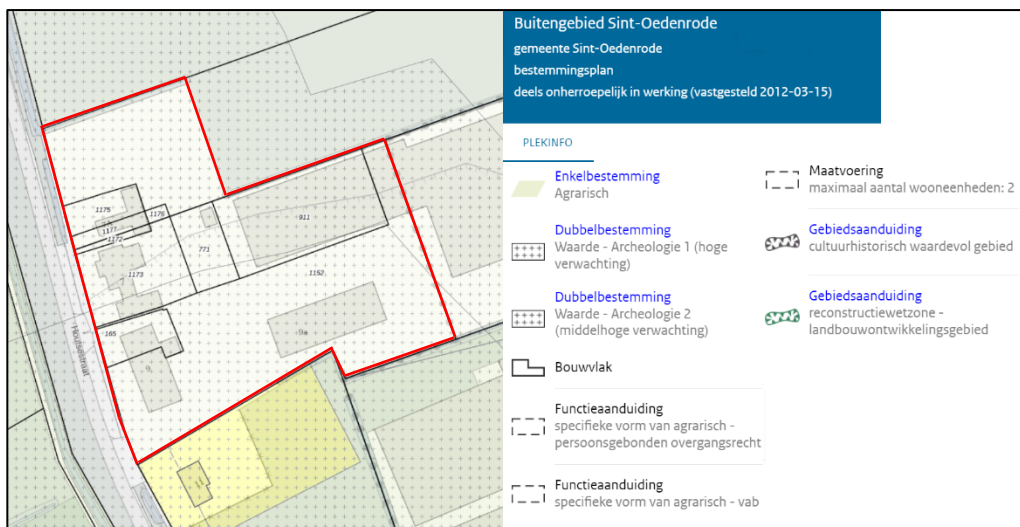
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de kern Sint-Oedenrode en ten westen van de kern Nijnsel. Het plangebied bestaat uit tien kadastrale percelen en staat kadastraal bekend als gemeente SINT-OEDENRODE, sectie N, perceelnummers 165, 771, 911, 1152 en 1172 t/m 1177. Het perceel met nummer 1151 is recent als onderdeel van voorliggend plan

verkocht aan het naastgelegen varkensbedrijf. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: www.kadastralekaart.nl).



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingsplannen Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 (v.w.b. de regels) en Buitengebied Sint-Oedenrode (v.w.b. de plankaart) van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn op het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' gelegen. Tevens zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van

agrarijsch – persoonsgebonden overgangsrecht' en 'specifieke vorm van agrarijsch met waarden – vab' en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' op het plangebied gelegen. Tot slot zijn op het plangebied nog de gebiedsaanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkellingsgebied' gelegen. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode met daarop het plangebied rood omkaderd.

Aanvullend vigeert voor het plangebied nog het 'Paraplubestemmingsplan Parkeeren', waarin nadere voorwaarden m.b.t. de parkeernormen voor nieuwe initiatieven binnen Meierijstad zijn opgenomen. Tot slot is op 27 januari 2021 voor het gehele grondgebied van Meierijstad het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' vastgesteld. Dit plan heeft tot doel om een aantal regelingen, die tot op heden in de drie voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode een verschillende opzet kenden, voor de gemeente Meierijstad gelijk te trekken. Dit bestemmingsplan ziet er onder meer op toe dat de bouwmogellijkheden voor bijgebouwen bij woningen in het buitengebied worden verruimd.

1.4 Doel van het plan

Door middel van onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 wordt de bestemming van de locatie Houtsestraat 7-9 te Sint-Oedenrode gewijzigd van Agrarijsch naar Wonen en wordt op de gronden ten noorden van Houtsestraat 7 een bouwvlak toegevoegd ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning in het kader van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit.

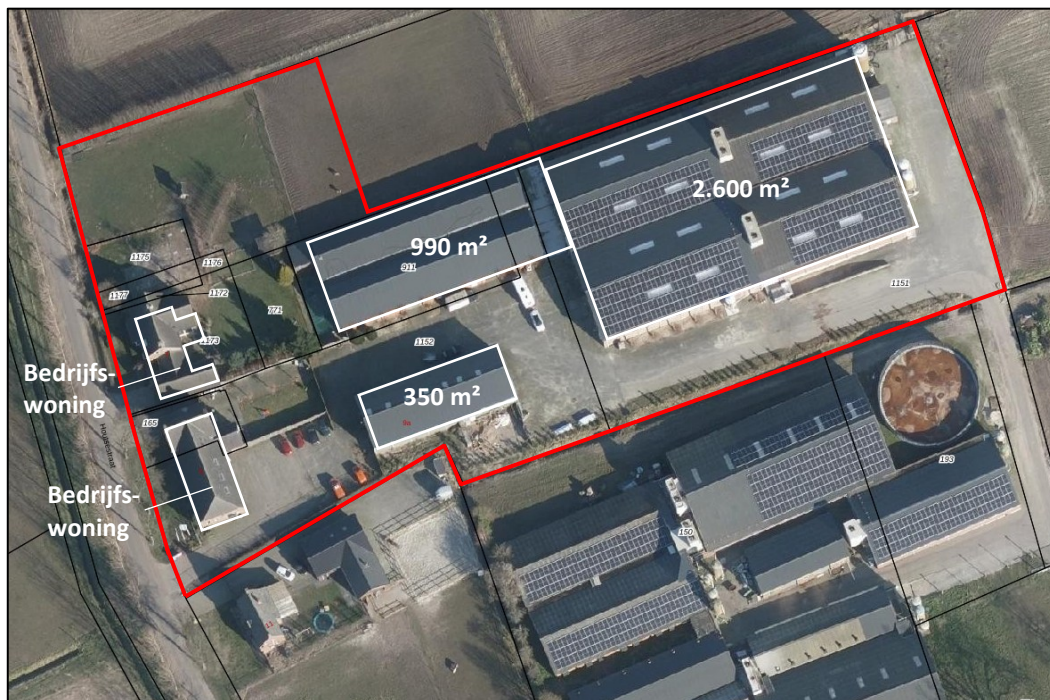
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de bestaande situatie van het plangebied en de planbeschrijving nader weergegeven. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 3 geschetst. Met name het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan de orde. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten van het initiatief aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het plan nader toegelicht. Hoofdstuk 6 tot slot bespreekt de haalbaarheid van het plan en de te doorlopen procedure.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie Houtsestraat 7-9 betreft een VAB-locatie waar voorheen een vleeskuikenbedrijf gevestigd is geweest. Dit bedrijf is in 2009 beëindigd, waarop de milieuvergunning is ingetrokken. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn vervolgens door initiatiefnemer verhuurd voor opslag om zo een bron van inkomsten te genereren. In totaal zijn er op de locatie een drietal agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 4.000 m². Daarnaast zijn een tweetal agrarische bedrijfswoningen aanwezig, te weten de woning aan Houtsestraat 7 en de woning aan Houtsestraat 9. Onderstaande luchtfoto geeft een impressie van de bestaande situatie binnen het plangebied (rood omkaderd).



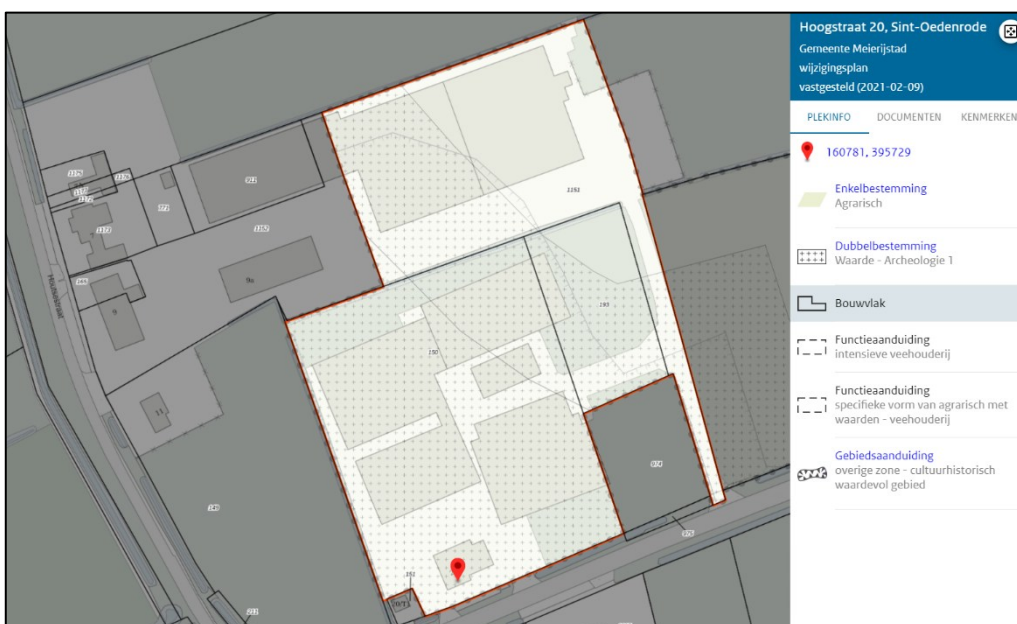
Figuur 2.1: Impressie bestaande situatie plangebied (bron: www.kadastralekaart.nl).

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Enige tijd geleden is initiatiefnemer benaderd door het achter hem gelegen varkensbedrijf aan Hoogstraat 20 te Sint-Oedenrode. Het bedrijf heeft aan initiatiefnemer kenbaar gemaakt graag de bestaande kuikenstallen van initiatiefnemer, met een oppervlakte van ca. 2.600 m², over te willen nemen. Het bedrijf is voornemens deze stallen te renoveren zodat ze weer in gebruik kunnen worden genomen voor het huisvesten van varkens.

Het varkensbedrijf aan Hoogstraat 20 beschikte op dat moment over een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe biggenstal met machineberging met een oppervlakte van ruim 2.300 m², binnen het nog onbebouwde gekoppelde bouwvlak aan de Hoogstraat. Wanneer initiatiefnemer zijn voormalige kuikenstallen aan het varkensbedrijf verkocht, kon deze omgevingsvergunning door de gemeente Meierijstad worden ingetrokken en kon het gekoppelde bouwvlak aan de Hoogstraat komen te vervallen. De gemeente Meierijstad heeft aangegeven zeer positief te staan tegenover bovengenoemd plan van het varkensbedrijf. Er wordt met het plan opnieuw invulling gegeven aan bestaande leegstaande agrarische bedrijfsbebouwing, met als gevolg dat er geen verdere uitbreiding van het bebouwd oppervlak aan de Hoogstraat plaatsvindt. Daarnaast biedt de ontwikkeling het varkensbedrijf de kans om de bedrijfsvoering op een goede wijze voort te zetten, zonder de investering in de bouw van een compleet nieuwe stal te hoeven doen.

Initiatiefnemer heeft hierop besloten zijn voormalige kuikenstallen aan het varkensbedrijf aan Hoogstraat 20 te verkopen. De omgevingsvergunning voor de bouw van de biggenstal aan de Hoogstraat 20 is vervolgens ingetrokken door de gemeente Meierijstad, namelijk bij besluit d.d. 31 augustus 2022 met kenmerk 1948398570. Daarnaast is voor het varkensbedrijf op 9 februari 2021 een wijzigingsplan vastgesteld waarin de vormverandering van het bouwvlak en de uitbreiding van het bedrijf met de stallen van initiatiefnemer planologisch mogelijk wordt gemaakt. In figuur 2.2 is een uitsnede van de plankaart behorende bij dit wijzigingsplan opgenomen, met daarop het nieuwe bouwvlak van het varkensbedrijf aan Hoogstraat 20 (met daarbinnen gelegen de voormalige kuikenstallen van initiatiefnemer) uitgelicht.



Figuur 2.2: Uitsnede plankaart wijzigingsplan Hoogstraat 20 Sint-Oedenrode.

Door de verkoop van de kuikenstallen is het echter op de locatie Houtsestraat 7-9, mede gelet op de geldende VAB-aanduiding, niet meer mogelijk om een reëel agrarisch uit te oefenen. Als gevolg hiervan is voor de locatie een bestemmingswijziging noodzakelijk. Na afstemming met de gemeente Meierijstad is besloten te kiezen om de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' voor zowel Houtsestraat 7 als Houtsestraat 9, alsmede de toevoeging van een woning ten noorden van Houtsestraat 7. De gemeente Meierijstad heeft middels haar besluit d.d. 30 juni 2020 kenbaar gemaakt in principe medewerking te verlenen aan deze voorgenomen ontwikkeling. Het college van B&W heeft hierbij de volgende voorwaarden gesteld aan medewerking:

- Houtsestraat 9: 'Wonen' met 350 m² aan bijgebouwen (behoud bestaande loods).
- Houtsestraat 7: 'Wonen' met 300 m² aan bijgebouwen (behoud gedeelte van bestaande loods (20 x 15 m.) en sloop van 690 m² bebouwing).
- Toevoeging van één woning (900 m³) op het perceel N168/ N169 direct ten noorden van Houtsestraat 7 met 300 m² aan bijgebouwen.



Figuur 2.3: Impressie voorgenomen ontwikkelingen plangebied.

Middels de sloop van 690 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt voor de percelen Houtsestraat 7 en Houtsestraat ong. mogelijk gemaakt dat de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning vergroot wordt van 150 m² naar 300 m². Voor Houtsestraat 9 wordt het bestaande bedrijfs-

gebouw van 350 m² als bijgebouw behouden en ingezet ten behoeve van statische opslag. Hiermee wordt aangesloten bij de (sloop-bonus)regeling voor bijgebouwen bij (burger)woningen in het buitengebied, zoals door de gemeente Meierijstad vastgelegd in haar bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - Laaghangend Fruit'. In figuur 2.3 is een impressie van de voorgenomen ontwikkelingen opgenomen.

2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In haar regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' geeft de gemeente Meierijstad nadere invulling aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

- a. categorie 1: geen inspanning;
- b. categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- c. categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de omschakeling van een Agrarisch bedrijf naar Wonen én de realisatie van één woning in het kader van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit. De wijziging van de bestemming Agrarisch bedrijf naar Wonen wordt op basis van het gemeentelijk beleid aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 2:

- Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Hiermee is voor de wijziging van het Agrarisch bedrijf naar Wonen ter plaatse van Houtsestraat 7-9 een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan vereist. De realisatie van een woning in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte dan wel de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit wordt op basis van het gemeentelijk beleid aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 1:

- Realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);

Middels een tegenprestatie die is bepaald op €125.000,--, wordt de fysieke tegenprestatie voor het toevoegen van de vrijstaande woning aan Houtsestraat ong. reeds geborgd. Dit bedrag wordt door initiatiefnemer als bijdrage gestort in het fonds Verbetering Kwaliteit Buitengebied van de gemeente Meierijstad. Door de gemeente Meierijstad wordt dit geld gelabeld aan een concreet project dat binnen 5 jaar uitgevoerd wordt.

De gemeente Meierijstad heeft echter in haar beleid opgenomen dat bij een Ruimte-voor-Ruimte woning c.q. een woning in het kader van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit de standaard inhoudsmaat 900 m³ mag bedragen, de standaard oppervlakte aan bijgebouwen 150 m² mag bedragen en het standaard bestemmingsvlak 'Wonen' 1.500 m² groot mag zijn. Bij voorliggend initiatief wordt een oppervlakte aan bijgebouwen van 300 m² mogelijk gemaakt. Deze vergroting vindt plaats middels toepassing van de sloop-bonus regeling (sloop stallen op het perceel Houtsestraat 7), zoals nader toegelicht in hoofdstuk 2.2. Daarnaast wordt een bestemmingsvlak 'Wonen' van 2.000 m² gerealiseerd. Deze vergroting van het bestemmingsvlak wordt aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3:

- Uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (> 1500 m²), Horeca, Recreatie etc.;

Voor de vergroting van het bestemmingsvlak hanteert de gemeente Meierijstad de rekenwaarden, zoals opgenomen in figuur 2.4.

Rekenwaarden voor berekening investering landschapsversterkingsplan	
Functie	Waarde /m²
Agrarisch bestemmingsvlak	€ 7,00 per m ²
Wonen bestemmingsvlak groter dan 1500 m ²	€ 50,00 per m ²
Wonen bestemmingsvlak groter dan 2000 m ²	€ 25,00 per m ²

Figuur 2.4: Rekenwaarden kwaliteitsverbetering (bron: Gemeente Meierijstad).

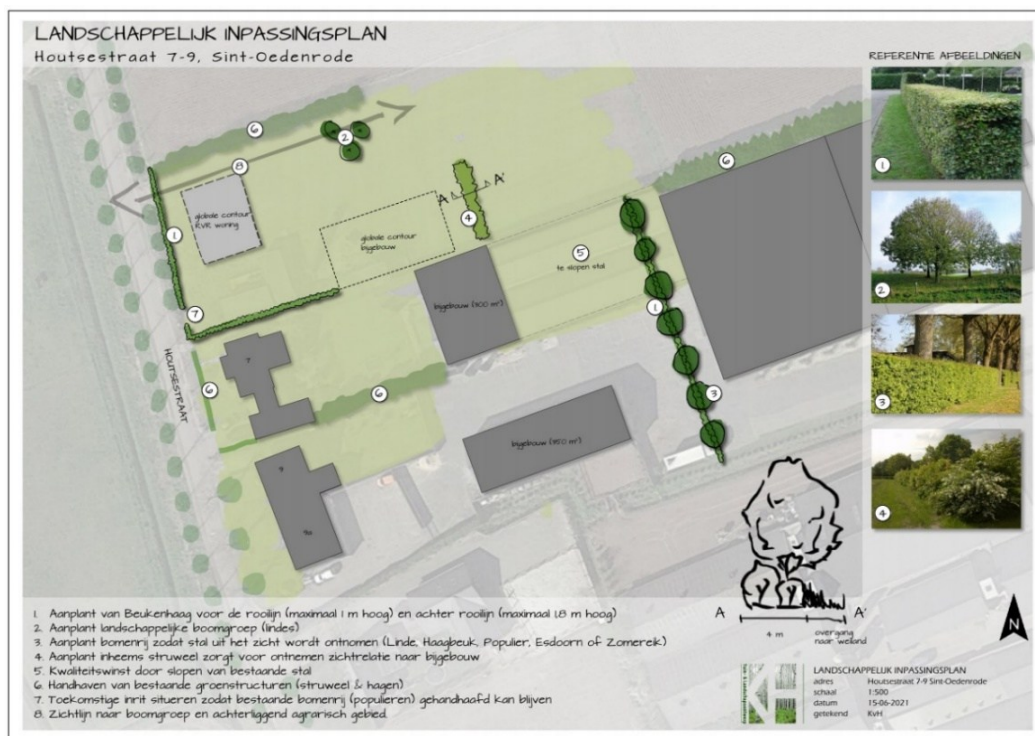
Voor de berekening van de vereiste investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap als gevolg van de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' van 1.500 m² naar 2.000 m² ter plaatse van de te realiseren woning in het kader van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit geldt hiermee het volgende:

	Functie	Opp. m² x waarde per m² = totaal
Bestaande situatie	Agrarisch	500 m ² x € 7,00 = € 3.500,--
Nieuwe situatie	Wonen > 1.500 m ²	500 m ² x € 50,00 = € 25.000,--
Waardevermeerdering	Waarde nieuw - waarde bestaand	= € 21.500,--
Bijdrage kwaliteitsverbetering	Waardervermeerdering x 0,2	= € 4.300,--

Figuur 2.5: Berekening investering kwaliteitsverbetering Houtsestraat 7.

Daarnaast stelt de provincie Noord-Brabant in haar Omgevingsverordening Noord-Brabant dat bij toepassing van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit ten alle tijden een goede landschappelijke inpassing verplicht. Hiermee is voor de totale ontwikkeling dan ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij tevens invulling is gegeven aan bovenstaande investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Door initiatiefnemer is aan KvH Tuin- en landschapsontwerp opdracht verleend voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan. Middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode van de gemeente Meierijstad. In artikel 3.4.3 van de planregels (voorwaardelijke verplichting) alsmede in de tussen initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad gesloten anterieure overeenkomst is de uitvoering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan geborgd. Onderstaand is in figuur 2.6 een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.



Figuur 2.6: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan (bron: KvH Ontwerp).

2.4 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van voorliggend initiatief heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden. Initiatiefnemer heeft hiertoe overleg gevoerd met de eigenaren van de volgende omliggende percelen:

- Houtsestraat 5
- Houtsestraat 11
- Houtsestraat 6
- Houtsestraat 8

Het plan is door initiatiefnemer, met in achtneming van de geldende COVID-maatregelen, individueel gepresenteerd aan omwonenden. De omwonenden hebben hierbij de mogelijkheid gekregen hun vragen en opmerkingen te plaatsen bij de voorgenomen ontwikkeling. Bijna alle eigenaren hebben aangegeven positief te staan tegenover de voorgenomen ontwikkeling. Enkel de eigenaar van Houtsestraat 8 heeft besloten het formulier van de omgevingsdialoog niet te ondertekenen. De verslagformulieren van de omgevingsdialoog zijn ter kennisname verstrekt aan de gemeente Meierijstad.

Tot slot is ook door het varkensbedrijf aan Hoogstraat 20 een omgevingsdialoog gevoerd in het kader van het wijzigingsplan voor deze locatie. Het verslag van deze omgevingsdialoog is voor de volledigheid eveneens ter kennisname verstrekt aan de gemeente Meierijstad.

3. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een kleinschalige wijziging waardoor rijksbelangen niet in het geding zijn. Het Rijk gaat er vanuit dat het beleid dat provincie en gemeenten opstellen past binnen het Rijksbeleid. Een toets aan het rijksbeleid kan dan ook achterwege blijven. Het plan wordt wel getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het plangebied past binnen de bestaande regelgeving.

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelijking"). Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) heeft uitgewezen dat de toevoeging van 11 woningen niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, echter de toevoeging van 12 woningen wel (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Onderhavig initiatief betreft de omzetting van 2 bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de toevoeging van 1 vrijstaande burgerwoning. Per saldo wordt middels onderhavig initiatief 1 woning toegevoegd, waarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.

3.1 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciaal bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat de provincie zich aan haar eigen visie moet houden. Als het nodig is dat ook anderen zich aan het beleid uit de Omgevingsvisie houden, kunnen daarvoor regels worden opgenomen in de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. In de Omgevingsverordening staan regels voor:

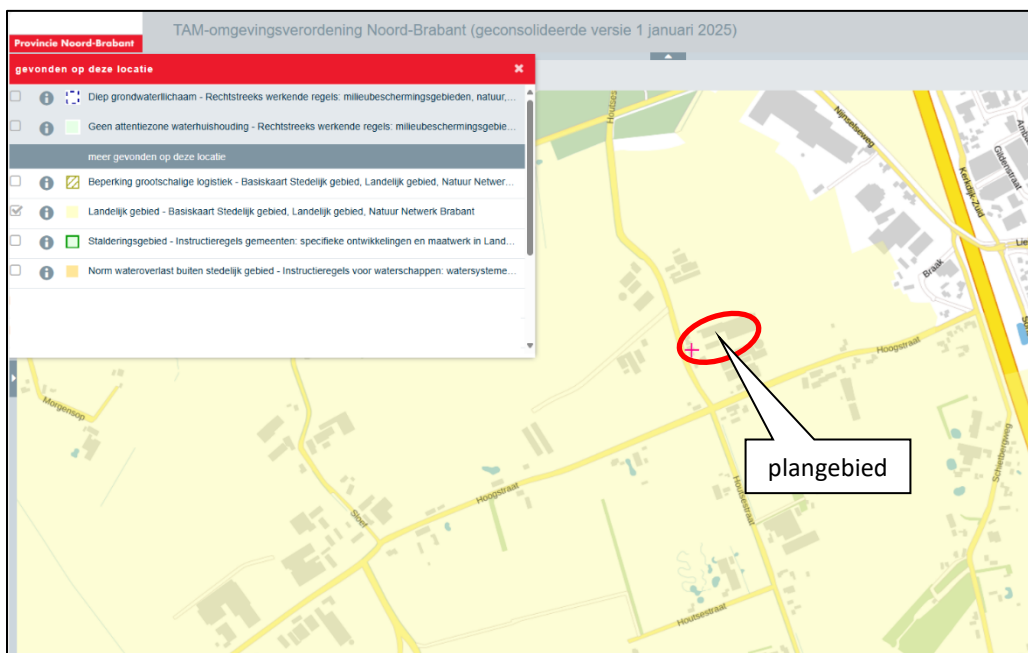
- Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

De provincie heeft vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet een voorbereidingsbesluit vastgesteld waardoor voorbeschermingsregels in het tijdelijk regelingdeel van het omgevingsplan van gemeenten worden geplaatst. Dit voorbereidingsbesluit heeft als doel dat bestaande regels, die waren opgenomen in de Wet bodembescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, blijven gelden onder de Omgevingswet. Er zijn regels opgenomen om grondwaterverontreiniging te voorkomen bij bouwactiviteiten, regels voor de ontwikkeling van veehouderijen, mestbewerking en grootschalige logistiek.

De gemeenteraad dient bij haar besluitvorming de regels uit de Omgevingsverordening te respecteren. Concreet betekent dit dat de verordening de maximale speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen c.q. wijzigen van een omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ongeacht de ontwikkeling, dient in ieder geval zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt te worden gehanteerd én het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik.

Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in stedelijk gebied, blijft een binnenstedelijke ontwikkeling voorrang hebben boven nieuw ruimtebeslag buiten het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 3.1: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Landelijk gebied

In figuur 3.1 is een uitsnede weergegeven van de integrale plankaart van de Omgevingsverordening met daarop het plangebied aangemerkt. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het Landelijk gebied. In artikel 5.77 van de Omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor Wonen in Landelijk gebied. Primair geldt dat enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Nieuwvestiging van woningen is hiermee in eerste instantie niet toegestaan. In lid 2 van artikel 5.77 heeft de provincie echter enkele uitzonderingen opgenomen, die afwijking mogelijk maken van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Eén van deze uitzonderingen betreft de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Daarnaast biedt artikel 5.14 de mogelijkheid om op passende locaties de toevoeging van woningen mogelijk te maken, middels de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Onderstaand wordt getoetst of bij voorliggend initiatief aan de artikelen 5.77 en 5.14 van de Omgevingsverordening, alsmede de hieruit voortvloeiende voorwaarden, wordt voldaan.

Art. 5.77 Wonen**Lid 2**

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;

Bij voorliggend initiatief wordt voor de toevoeging van de woning aan Houtsestraat ong. toepassing gegeven aan Artikel 5.14.

b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en

Middels voorliggend initiatief worden de twee bestaande agrarische bedrijfswoningen aan Houtsestraat 7-9 omgezet naar burgerwoningen. Hiermee vindt middels het plan in eerste aanleg geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.

De toe te voegen burgerwoning aan Houtsestraat ong. wordt mogelijk gemaakt op basis van artikel 5.14 (maatwerk met als doel omgevingskwaliteit).

2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt 690 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, zoals nader beschreven in hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting.

Art. 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit**Lid 3**

In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:

a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:

1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;

Conform artikel 5.14 lid 4 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is sprake van een passende locatie wanneer de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie. Zoals blijkt uit figuur 1.2 is het plangebied niet gelegen binnen een door de gemeente Meierijstad als zodanig aangewezen bebouwingsconcentratie. Door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is in 2012 de beleidsnotitie 'Herziening bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode' opgesteld, waarin zij een aantal bebouwingsconcentraties binnen Sint-Oedenrode als zodanig heeft aangewezen. Inmiddels werkt de gemeente Meierijstad aan een herijking van dit beleid uit 2012.

Het kruispunt Houtsestraat-Hoogstraat is in de notitie 'Herziening bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode' uit 2012 nog niet aangewezen als bebouwingsconcentratie. De afgelopen 10 jaar hebben zich rondom het kruispunt Houtsestraat-Hoogstraat echter de nodige ontwikkelingen voorgedaan, waardoor de gemeente Meierijstad van mening is dat hier inmiddels wel sprake is van een bebouwingsconcentratie, in de vorm van een bebouwingscluster. In haar notitie 'Herziening bebouwingsconcentratie Sint-Oedenrode' heeft de gemeente Meierijstad de definities van de begrippen 'bebouwingsconcentratie' en 'bebouwingscluster' nader vastgelegd. Deze begripsbepalingen komen overeen met de bepalingen zoals opgenomen door de provincie in haar Interim omgevingsverordening.

Bebouwingsconcentratie

Een bebouwingsconcentratie betreft een verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Een bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een duidelijke (historisch gegroeide) clustering van bebouwing, veelal gepaard met een zekere mate van functiemenging. Binnen een dergelijke clustering van bebouwing wordt de eventuele toevoeging van burgerwoningen in ruimtelijk en functioneel opzicht toelaatbaar geacht. Afhankelijk van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en begrenzing zijn bebouwingsconcentraties nader onder te verdelen in bebouwingslinten, kernrandzones en bebouwingsclusters.



Figuur 3.2: Bebouwingscluster rondom kruispunt Houtsestraat-Hoogstraat.

Bebouwingscluster

Een bebouwingscluster betreft een vlakvormige verzameling van gebouwen buiten de dorpskern rond een punt waar meerdere wegen samenkomen. Het betreft een zwerm van bebouwing, vaak (voormalige) agrarische bebouwing, die niet grenst aan een kern. In combinatie met de criteria voor een bebouwingsconcentratie dient een bebouwingscluster te voldoen aan de volgende criteria:

1. Menging van functies zoals landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig), burgerwoningen en niet agrarische bedrijven;

Rondom het kruispunt Houtsestraat-Hoogstraat zijn diverse functies aanwezig, zowel agrarisch als niet-agrarisch. Zo is er onder meer sprake van een varkenshouderij, melkveehouderij, paardenhouderij, timmerwerkbedrijf, aannemersbedrijf, een bedrijf in statische opslag en diverse burgerwoningen.

2. een vlakvormige verzameling van 10-20 gebouwen of bouwvlakken buiten de dorpskern;

Het bebouwingscluster is gelegen buiten de dorpskern van Sint-Oedenrode. Zoals in figuur 3.2 nader wordt verduidelijkt is er sprake van een vlakvormige verzameling van ruim 50 gebouwen en ca. 20 afzonderlijke bouwvlakken.

3. rondom een kruispunt van wegen.

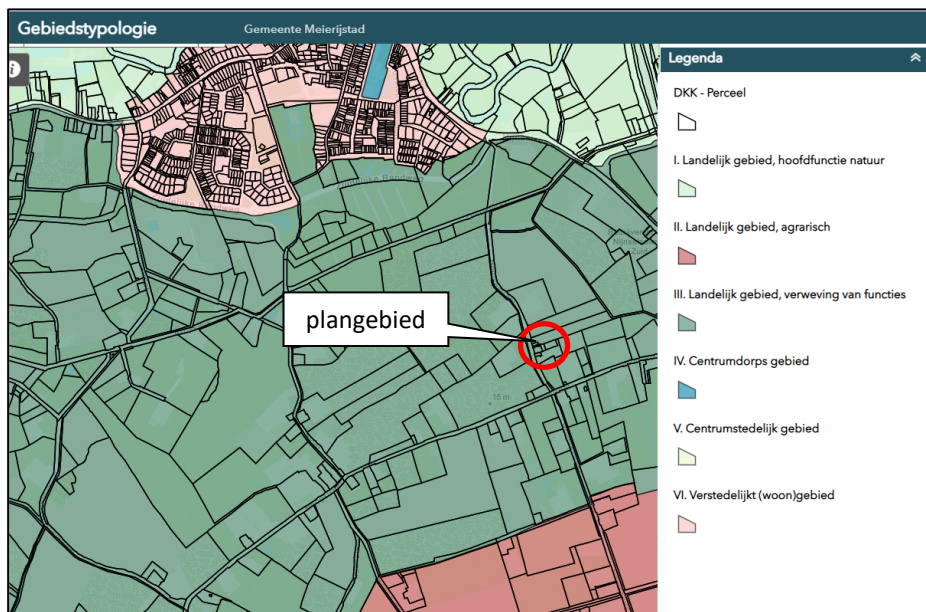
Het bebouwingscluster is gelegen rondom het kruispunt van de wegen Houtsestraat en Hoogstraat te Sint-Oedenrode.

Zoals blijkt uit bovenstaande wordt rondom het kruispunt Houtsestraat-Hoogstraat voldaan aan de door de gemeente Meierijstad gestelde criteria voor een bebouwingscluster. Bij de thans lopende herijking van de Meierijstadse bebouwingsconcentraties is de Hoogstraat, inclusief het onderhavige kruispunt, in beeld als nieuwe bebouwingsconcentratie. Dit past ook in de ontwikkelingsrichting die de gemeente hier voor ogen heeft.

In haar Omgevingsvisie maakt de gemeente Meierijstad een onderscheid in verschillende gebiedstypen met bijhorende ontwikkelingsrichtingen. In figuur 3.3 is een uitsnede van de gebiedstypologieënkaart behorende bij deze Omgevingsvisie opgenomen, met daarop het plangebied rood omkaderd. Op de gebiedstypologieënkaart ligt de locatie in 'Landelijk Gebied, verweving van functies'. In tegenstelling tot het 'primaar agrarisch gebied' biedt dit gebiedstype ruimte voor functies zoals wonen, niet-agrarische bedrijven en energie.

De voorgenomen sloop van 690 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, het omzetten van een tweetal agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen met de mogelijkheid voor 350 m² aan statische opslag en de toevoeging van een kwaliteitswoning zijn daarmee ontwikkelingen die passen binnen de door de gemeente Meierijstad vast-

gestelde ontwikkelingsrichting voor het plangebied en haar omgeving. De gebiedstypologie 'Landelijk Gebied, agrarisch' ligt verder naar het zuiden. Alhoewel er rondom Houtsestraat 7 nog wat agrarische bedrijven aanwezig zijn, is er beleidsmatig voor gekozen om dit deel van de Houtsestraat/Hoogstraat niet binnen primair agrarisch gebied te brengen. Omschakeling naar Wonen ter plaatse van plangebied past prima binnen deze gebiedstypologie en strookt ook volledig met de autonome ontwikkeling hier.



Figuur 3.3: Uitsnede kaart Gebiedstypologie (bron: Omgevingsvisie Meierijstad).

2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael; en

Vanuit het gelijkheidsbeginsel wordt door de provincie Noord-Brabant bij het oprichten van een nieuwe woning een fysieke tegenprestatie gevraagd. In haar Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant heeft de provincie Noord-Brabant nadere invulling gegeven aan de omvang van de tegenprestatie die geldt bij verschillende woningtypen. Voor vrijstaande woningen (alsmede twee-onder-één kapwoningen) is deze tegenprestatie bepaald op €125.000,-- ofwel 1,0 Ruimte-voor-Ruimte titel. Dit bedrag wordt door initiatiefnemer als bijdrage gestort in het fonds Verbetering Kwaliteit Buitengebied van de gemeente Meierijstad. Door de gemeente Meierijstad wordt dit geld gelabeld aan een concreet project dat binnen 5 jaar uitgevoerd wordt. In de bijlage bij voorliggende onderbouwing is de voor dit initiatief ingevulde Rekenmodule Maatwerk Omgevingskwaliteit toegevoegd.

3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;

De Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte heeft medio februari 2025 kenbaar gemaakt dat der geen ruimte-voor-ruimte bouwtitels meer beschikbaar zijn.

De voorgenomen omzetting van de twee agrarische bedrijfswoningen aan Houtsestraat 7 en Houtsestraat 9 naar burgerwoningen alsmede de toevoeging van een vrijstaande woning aan Houtsestraat ong. te Sint-Oedenrode, voldoet hiermee aan bovenstaande voorwaarden uit artikel 5.77 en artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Overige aanduidingen

Daarnaast blijkt uit figuur 3.1 dat het plangebied gelegen is binnen het 'stalderingsgebied'. Binnen het stalderingsgebied heeft de provincie Noord-Brabant strengere regels opgesteld voor de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij. Voor onderhavig initiatief is echter geen sprake van de vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij, waardoor deze aanduiding niet van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling.

Tevens blijkt uit figuur 3.1 dat de aanduiding 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' op het plangebied is gelegen. Deze norm betreft een instructieregel voor het waterschap en bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Voor het plangebied is waterschap De Dommel de waterbeheerder. Waterschap De Dommel heeft in haar beleid nadere invulling aan deze normen. Zoals nader toegelicht in hoofdstuk 4.7 van voorliggende toelichting neemt het verhard oppervlak als gevolg van voorliggend initiatief af en wordt hiermee voldaan aan het beleid van waterschap De Dommel. Hiermee zijn er vanuit het aspect 'water' geen belemmeringen voor voorliggend initiatief.

Kwaliteitsverbetering

Tot slot is in de Omgevingsverordening vastgelegd dat wanneer een plan een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, deze ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Voor onderhavig initiatief wordt voldaan aan deze kwaliteitsverbetering van het landschap. In hoofdstuk 2.3 van voorliggende toelichting alsmede in bijlage 1 is de gevraagde landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de door de provincie Noord-Brabant vastgestelde kaders in de Omgevingsverordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4

Het plangebied is (v.w.b. de regels) gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4. Het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 is op 29 maart 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode. Het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 biedt geen mogelijkheid om het voorgenomen initiatief aan Houtsestraat 7-9 mogelijk te maken. Gekozen wordt dan ook om de ontwikkeling mogelijk te maken middels een partiële herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.2.2 Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend Fruit

Voor het gehele grondgebied van Meierijstad vigeert eveneens het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit'. Dit plan is op 27 januari 2021 door de gemeenteraad van Meierijstad vastgesteld en heeft tot doel om een aantal regelingen, die tot op heden in de drie voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode een verschillende opzet kenden, voor de gemeente Meierijstad gelijk te trekken. Het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' ziet er op toe dat onder voorwaarden de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen bij woningen in het buitengebied kunnen worden verruimd.

Voor Houtsestraat 7 en Houtsestraat ong. wordt aangesloten bij de in Artikel 7.15 van voornoemd bestemmingsplan opgenomen 'sloop-bonus' regeling. Dit houdt in dat voor iedere m² aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m² sloop er een vergroting van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken plaats kan vinden van 0,5 m². De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning na toepassing van deze regeling bedraagt 300 m². Zoals weergegeven in hoofdstuk 2.2 van voorliggende toelichting wordt ter plaatse van Houtsestraat 7 een groot gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsloods gesloopt. De te slopen oppervlakte bedraagt hiermee 690 m². Voor de vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m² naar 300 m² bij zowel de bestaande woning aan Houtsestraat 7 als de te realiseren vrijstaande woning aan Houtsestraat ong., is conform de sloop-bonus regeling 600 m² aan te slopen bebouwing benodigd. Hieraan wordt met de genoemde sloop van 690 m² voldaan.

Voor Houtsestraat 9 wordt aangesloten bij de in Artikel 7.13 van voornoemd bestemmingsplan opgenomen regeling voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische binnenopslag. De oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de binnenopslag van statische goederen mag in dit geval niet groter zijn dan 400 m², waarbij bijbehorende bouwwerken boven de 400 m² worden aangemerkt als overtollige bebouwing, die als vorm van kwaliteitsverbetering moet worden verwijderd. Op het perceel

Houtsestraat 9 is, zoals weergegeven in hoofdstuk 2.2, één voormalige agrarische bedrijfsloods van 350 m² aanwezig. Deze loods wordt als bijgebouw bij de woning behouden en ingezet ten behoeve statische opslag.

3.2.3 Kansen voor Kwaliteit

Gemeente Meierijstad is qua oppervlakte de op één na grootste gemeente van Noord-Brabant en bestaat uit 13 kernen en een groot buitengebied. Een buitengebied dat van oorsprong hoofdzakelijk een agrarische functie heeft. Veel agrarische bedrijven hebben zich verspreid in het buitengebied van Meierijstad gevestigd en ontwikkeld. In de afgelopen jaren zijn veel van deze agrarische bedrijven gestopt en ook de komende jaren zullen naar verwachting nog veel bedrijven gaan stoppen. Dit zorgt voor steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing. Volgens een onderzoek van Wageningen Environmental Research (WENR) is Meierijstad in Brabant met afstand de nummer één als het gaat om het verwachte aantal vierkante meters vrijkomende agrarische bebouwing de komende 10 jaar. Leegstand van deze vrijkomende bebouwing kan grote gevolgen hebben voor de kwaliteit van het buitengebied, maar biedt ook kansen om het buitengebied leefbaar en vitaal te houden.

In het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' is gekomen tot een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing, waarbij de (directe) omgeving leidend is, een verbetering van de kwaliteit vereist is en de direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken. De gemeente Meierijstad staat open voor nieuwe initiatieven ('nodigt uit'), maar stelt tegelijk eisen aan (het behoud en de versterking van) de omgevingskwaliteit. Hierbij is de uitdaging om een goede balans te vinden tussen (duurzame) economische functies en een veilige en kwalitatieve leefomgeving. De gemeente wil hergebruik faciliteren, daar waar dit passend is, en sloop stimuleren. De aanpak sluit aan bij de ambitie zoals geformuleerd in de Mijlpalen van Meierijstad. Hierin is opgenomen dat gemeente Meierijstad een aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving is om te wonen, te werken en te recreëren. Een ruimtelijke balans tussen wonen, werken en leven. De gemeente Meierijstad geeft behalve aan de agrarische sector als belangrijke economische drager, ruimte aan andere vormen van economie in het buitengebied, passend bij de aard, schaal en gewenste kwaliteit van het landelijk gebied.

Voorliggende ontwikkeling sluit aan op bovengenoemde kaders uit het rapport 'Kansen voor Kwaliteit'. De verkoop van de voormalige kuikenstallen leidt ertoe dat door de gemeente Meierijstad de verleende omgevingsvergunning bouwen voor de bouw van een nieuwe biggenstal met machineberging aan Hoogstraat 20 met een oppervlakte van ruim 2.300 m² kan worden ingetrokken. Hiermee wordt opnieuw invulling gegeven aan bestaande vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, met als gevolg dat er geen verdere uitbreiding van het bebouwd oppervlak aan de Hoogstraat plaatsvindt.

3.2.4 Regeling kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad

De Gemeente Meierijstad is bezig met het opstellen van de rapportage 'Richtlijnen landschappelijke inpassing en regeling kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad'. De kaders uit deze rapportage zullen de afzonderlijke regelingen voor kwaliteitsverbetering van de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gaan vervangen. De gemeente Meierijstad vindt het belangrijk dat een initiatief bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarmee wordt voortgeborduurd op het beleid van de provincie Noord-Brabant, die een belangrijke rol speelt bij de (her)ontwikkeling van het Brabantse buitengebied. Een belangrijk regelinstrument hiervoor is de interim omgevingsverordening. Tegelijkertijd heeft de gemeente Meierijstad recent het afwegingskader "Kansen voor Kwaliteit" opgesteld om invulling te kunnen geven aan specifiek de binnen de gemeente vrijvallende Agrarische bebouwing (VAB). Nadere uitwerking van deze rapportage dient nog plaats te vinden

Bij voorliggend initiatief wordt, zoals nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.3 van voorliggende toelichting, aangesloten bij de richtlijnen voor landschappelijk inpassing en de door de gemeente Meierijstad gehanteerde systematiek uit de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de gemeentelijke beleidskaders van de gemeente Meierijstad.

4. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het project. Aangehouden dient te worden dat de realisatie van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieu-effect-rapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kader stellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011, de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r..

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen activiteit: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De beoogde bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen, waarbij twee agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen en één burgerwoning wordt toegevoegd, betreft echter een activiteit die onder de grenswaarde ligt zoals opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. onder categorie 11.2. De ontwikkeling bestaat niet uit een oppervlakte van 100 hectare of meer, omvat niet 2.000 of meer woningen en omvat ook niet een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het project kan dan ook niet worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer. Een aanmeldingsnotitie-m.e.r. is hiermee niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie

in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het bestemmingsplan zijn aan het plangebied de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' toegekend. Deze dubbelbestemmingen blijven gehandhaafd. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming houdt in dat bij het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 500 m², er een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag verstoord worden voldoende zijn vastgesteld. Het nieuwe bouwvlak ter plaatse van Houtsestraat ong. heeft een oppervlakte van 180 m². Hoewel dit bouwvlak in de praktijk niet volledig bebouwd zal worden, is deze mogelijkheid er feitelijk gezien wel. Daarnaast biedt voorliggend bestemmingsplan ruimte aan het oprichten van een nieuw bijgebouw met een maximale oppervlakte van 300 m². In totaal wordt hiermee bij voorliggend initiatief maximaal 480 m² aan nieuwe bebouwing opgericht. Er wordt dan ook ten alle tijden gebleven onder de grens van 500 m² voor het doen van nader archeologisch onderzoek.

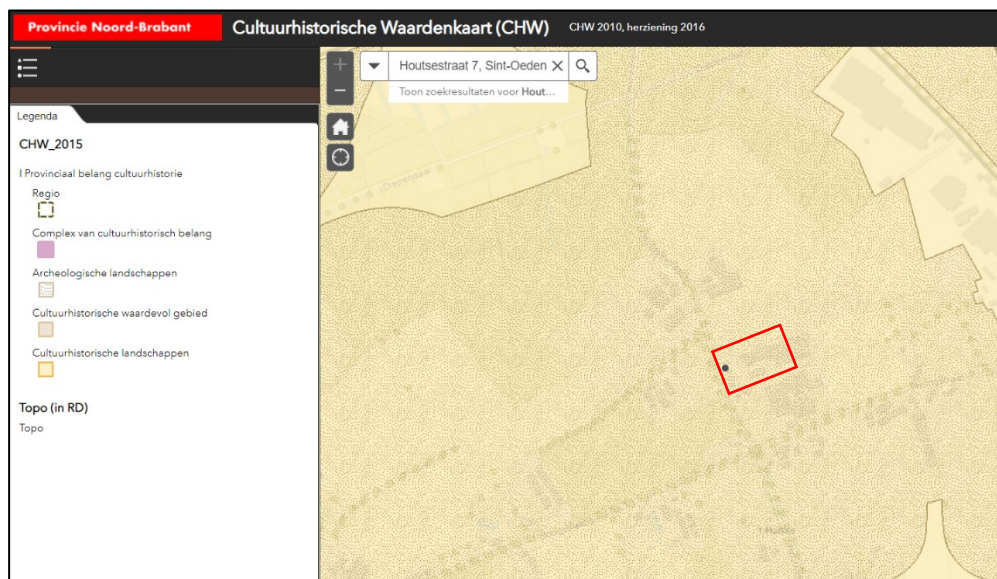
Conclusie

Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Cultuurhistorie

Volgens de Erfgoedwet dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het aanwezige culturele erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zoals aangegeven in hoofdstuk 3.1.3 van voorliggende toelichting is het plangebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Onderstaand is in figuur 4.1 een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgenomen, met daarop het plangebied rood omkaderd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied gelegen binnen de regio Meerij en meer specifiek binnen het cultuurhistorische landschap het Groene Woud. Het Groene Woud is een zwak golvend landschap waar dekzandruggen, lager gelegen beekdalen en broekgebieden elkaar afwisselen. Binnen het Groene Woud is het plangebied gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak Dommeldal Nuenen-Gestel. Dit gebied bestaat uit zandlandschap (terrassenlandschap met dekzandreliëf, beekdal en stuifduinen). Strategie voor dit historisch vlak is het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.



Figuur 4.1: Uitsnede CHW-kaart (bron: Provincie Noord-Brabant).

De naar burgerwoning om te zetten woningen zijn niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol objecten. In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen. De voorgestane ontwikkeling heeft dan ook geen (negatieve) invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden in (de omgeving van) het plangebied.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Flora en fauna

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 11,5 kilometer van het plangebied. Daarnaast maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De effecten die voortvloeien uit het plan (zoals onder andere verstoring door licht, geluid en optische verstoring) zorgen, gezien

de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, niet voor significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad in de zogenaamde 'voortoets' te bezien of een passende beoordeling van het plan moet worden gemaakt. Dit is het geval indien het risico bestaat dat het plan – al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten – significante gevolgen heeft voor één of andere meerdere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden als de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit kan worden aangetoond middels een AERIUS-berekening.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en de toevoeging van een vrijstaande woning. Voor wat betreft de gebruiksfase vindt in de nieuwe situatie, zoals nader onderbouwd in hoofdstuk 4.13 van voorliggende toelichting, een zeer beperkte toename van licht verkeer per dag plaats. Daarnaast zijn 3 woningen aanwezig die verwarmd worden. Voor wat betreft de aanlegfase is als onderdeel van het plan sprake van de sloop van 690 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing én de bouw van één woning. Ten aanzien van de mogelijke toename van stikstofdepositie dienen hierdoor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase in beeld gebracht te worden.

Gebruiksfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) afkomstig van het plangebied vinden in de gebruiksfase plaats door een tweetal type bronnen namelijk:

- verkeersbewegingen van en naar het plangebied;
- de stookinstallaties binnen het plangebied.

Verkeersbewegingen

Zoals in hoofdstuk 4.13 van voorliggende toelichting nader beschreven zal de voorgenomen bestemmingswijziging in de nieuwe situatie leiden tot een maximum van 27 verkeersbewegingen met licht verkeer (personenauto's/bestelbussen) en 5 verkeersbewegingen met middelzwaar verkeer (auto's met caravan) per etmaal. Voor het berekenen van de mogelijke toename van stikstofdepositie is het echter noodzakelijk om ook rekening te houden met de maximale planologische mogelijkheden. In (de regels van) het bestemmingsplan zijn echter geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de wijziging van de bestemming naar een reëel agrarisch bedrijf, een zorgvuldige veehouderij of een bedrijf in milieucategorie 1 of 2. Hiermee kunnen de huidige mogelijkheden binnen de woonbestemming beschouwd worden als de maximale planologische mogelijkheden.

Stookinstallaties

Binnen het plangebied zijn in de eindsituatie 3 burgerwoningen toegestaan en aanwezig. Hoewel de nieuw te bouwen woning zeer waarschijnlijk gasloos wordt opgericht, wordt voor het berekenen van de toename van stikstofdepositie worst-case uitgegaan van de verwarming van alle 3 de woningen middels een aardgasketel. De norm voor de emissie NO_x ten gevolge van Wonen bedraagt 3,0 kg per jaar per woning. In onderhavig geval wordt, vanwege het feit dat het hier gaat om 3 vrijstaande woningen, worst-case uitgegaan dat per woning jaarlijks 4,0 NO_x vrijkomt.

Op basis van bovenstaande gegevens is middels het programma AERIUS Calculator 2024.2.1 de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende toelichting.

Uit de berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat door de gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden door de gebruiksfase van het plan.

Aanlegfase

Voor wat betreft de aanlegfase is bij de ontwikkeling sprake van bouw van één woning en de sloop van 690 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing binnen het plangebied. Op 1 juli 2021 is de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuur-verbetering (Stikstofwet) in werking getreden. Belangrijk onderdeel van het Besluit is de bouwvrijstelling. Kort gezegd houdt deze vrijstelling in dat de aanlegfase van ontwikkelingen vrijgesteld is van de vergunningplicht Wet natuurbescherming en dat voor deze fase geen stikstofberekening meer nodig is. Middels haar uitspraak van 31 oktober 2022 heeft de Raad van State geoordeeld dat de bouwvrijstelling niet langer mag worden toegepast bij nieuwbouwprojecten. Hiermee dient voor onderhavig plan voor wat betreft de aanlegfase een stikstofberekening te worden uitgevoerd.

Voor de aanlegfase kan onderscheid gemaakt worden in stikstofemissie als gevolg van een tweetal type bronnen namelijk:

- mobiele werktuigen op de bouwsite
- verkeersbewegingen van en naar de bouwsite.

Voor het gebruik van mobiele werktuigen zijn de machines en draaiuren gehanteerd zoals opgenomen in figuur 4.2. Als uitgangspunt voor de berekening van de stikstofdepositie is gerekend met materieel dat kan voldoen aan STAGE-

klasse III B (materieel met een bouwjaar van 2011 of jonger), zoals bedoeld in het TNO-rapport 'EMMA' (kenmerk TNO-034-UT-2009-01782_RPT-ML). Voor de verkeersaantrekkende werking van de aanlegfase wordt rekening gehouden met het transport (aan- en afvoer) van materialen en personen (bouwvakkers). De bouwfase zal ongeveer 6 maanden in beslag nemen. Omdat de precieze uitvoer van de plannen nog niet bekend is, wordt gerekend met zogenaamde 'worst-case' aannames. Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking geldt:

- Transport personeel: 2 ritten met licht verkeer per dag, gedurende 6 maanden, betreft 520 verkeersbewegingen (zowel aankomst als vertrek).
- Aanvoer materiaal: 2 ritten met middelzwaar verkeer per week, gedurende 6 maanden, betreft 104 verkeersbewegingen (zowel levering materiaal als 'leeg' terug).
- Afvoer materiaal: 10 ritten met zwaar verkeer voor afvoer sloopafval gedurende de sloopfase en bouwafval gedurende de bouwfase, betreft 20 verkeersbewegingen (zowel aan- als afvoer containers).

Type werktuig	Klasse	Verbruik/dag (L)	n-dagen	Totale verbruik (L)
Mobiele kraan	Stage IV, 56-75 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. R	100	8	800
Loader	Stage IV, 75-560 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. Q	60	5	300
Minigraver	Stage IV, 56-75 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. R	60	8	480
Verreiker	Stage III B, 75-560 kW, bouwjaar 2012/01 Cat. M	80	5	400
Betonpomp	Stage III B, 75-560 kW, bouwjaar 2011/01 Cat. L	160	2	320
Totaal				2.300

Figuur 4.2: Stikstofemissie materieel aanlegfase.

Het verkeer rijdt over de Houtsestraat richting de Hoogstraat. De lengte van de rijlijn bedraagt circa 184 meter. Wanneer het verkeer op de Hoogstraat aankomt, is het uitgangspunt is dat het verkeer van en naar het plan opgenomen is in het heersende verkeersbeeld.

Op basis van onderstaande gegevens m.b.t. de inzet van materieel en de verkeersbewegingen is middels het programma AERIUS Calculator 2024.2.1 de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de sloop van het (voormalige) agrarische bedrijfsgebouw. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende toelichting.

Uit de berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat door de sloop van het agrarische bedrijfsgebouw de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden door de realisatiefase van het plan.

Soortenbescherming

Onderhavig plan voorziet in de sloop van een groot gedeelte van een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw op de locatie Houtsestraat 7. De te slopen oppervlakte bedraagt 690 m². Doordat er sloop van bebouwing plaats vindt dient er in het kader van de Wet natuurbescherming onderzoek gedaan te worden naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in deze bebouwing. Door initiatiefnemer is aan Exlan opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een quickscan Flora en Fauna. Deze quickscan is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. De conclusie van het onderzoek is hieronder opgenomen:

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

- 1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
- 2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
- 3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het Waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap de Dommel, de Keur Waterschap De Dommel 2015, het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als

kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

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.

We hanteren drie principes 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

We moeten ons, 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 gaan we oplossingen vinden 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 we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze 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 maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen,

watgangen 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 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 aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrijs "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.

In onderhavige situatie wordt 690 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiertegenover staat de oprichting van een vrijstaande woning met een oppervlakte van ca. 150 m², een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 300 m² en het aanbrengen van ca. 200 m² aan erfverharding. Per saldo neemt het verhard oppervlak als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling hiermee niet toe. Compensatie is op basis van het huidige beleid niet aan de orde omdat deze onder de ondergrens valt, die door het waterschap De Dommel per 1 maart 2015 wordt gehanteerd. Hiermee is voor onderhavig initiatief het gemeentelijk beleid voor hydrologisch neutraal ontwikkelen van toepassing.

Kenmerken huidige watersysteem

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Zoals bovenstaand aangegeven neemt als gevolg van voorliggend initiatief het verhard oppervlak per saldo niet toe. Voor de kenmerken van het plangebied is gebruik gemaakt van de bodematlas van de provincie Noord-Brabant.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit een smeltrivierafzetting van leem en zand met zanddek. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op een diepte van circa 60-80 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op een diepte van 200-250 centimeter onder maaiveld. Dergelijke grondwaterstanden komen overeen met Grondwatertrap VI.

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn een tweetal oppervlaktewateren in de vorm van watgangen aanwezig. Zowel aan de noordzijde van het plangebied als centraal

binnen plangebied zijn een tweetal sloten gelegen, welke beide B-water-gangen betreffen.

Riolering

In het buitengebied van Sint-Oedenrode is voor het grootste gedeelte drukriolering aanwezig. Vuilwater wordt afgevoerd via de drukriolering. Drukriolering heeft een beperkte capaciteit en is daarom niet geschikt voor de afvoer van hemelwater. Afvloeiend hemelwater dient derhalve niet afgevoerd te worden via de riolering waardoor vuilwater en hemelwater van elkaar gescheiden zijn. Gezien het feit dat de ontwikkeling van slechts één woning kleinschalig van aard is, zal de huidige capaciteit van het rioleringsstelsel de toename aan waterafvoer kunnen verwerken en behoeft dus geen aanpassing. De kosten voor aansluiting op het rioleringsstelsel zijn uiteraard voor de initiatiefnemer.

Waardevol Water in Meierijstad (VGRP+ 2017-2022)

De gemeente Meierijstad heeft per september 2017 een water- en rioleringsplan (VGRP+ Meierijstad) vastgesteld. In het plan streeft de gemeente ernaar dat nieuwbouwplannen hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Uit onderstaande tabel, zoals opgenomen in het VGRP+, blijkt dat de gemeente Meierijstad ook voor ontwikkelingen onder de 2.000 m² (0 tot 10.000 m²) compenserende maatregelen benodigd acht. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

Toename afstromend verhard oppervlak	Toelichting
0 - 10.000 m ²	60mm berging
> 10.000 m ²	De wijze van hemelwaterverwerking dient in een waterhuishoudkundig plan (whp) te worden onderbouwd. De richtlijnen voor het whp zijn omschreven in de Hydrologische uitgangspunten van het Waterschap. Voor de eventuele afvoer naar oppervlaktewater is een Watervergunning vereist.

Figuur 4.3: Tabel uitgangspunten afvoer hemelwater (bron: VGRP+ Meierijstad).

Zoals bovenstaand aangegeven neemt als gevolg van voorliggend initiatief het verhard oppervlak per saldo niet toe. Bij de nieuw te bouwen woning met bijgebouw wordt het hemelwater gescheiden afgevoerd van het afvalwater. Het afvalwater wordt afgevoerd op de aanwezige gemeentelijke drukriolering aan de Houtsestraat. Ten behoeve van het hemelwater wordt voorgesteld om bij de bouw van de woning grindkoffers toe te passen. Op deze manier vindt berging en infiltratie van dit hemelwater in de bodem plaats. Voor de woning, het bijgebouw en de erfverharding geldt dat voorzien dient te worden in een infiltratievoorziening met een capaciteit van ten minste: $650 \times 0,06 = 39 \text{ m}^3$. Een nadere definitieve keuze voor de toe te passen infiltrerende maatregelen dient gemaakt te worden bij de uitwerking van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor de woning en het bijgebouw.

Conclusie

Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht moet in planvorming rekening gehouden worden met bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Daarnaast is in de Woningwet (Artikel 8) vastgelegd dat niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond. Om de gezondheid en veiligheid van mensen die wonen en werken in een gebouw te garanderen, verplicht de Woningwet dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in bepaalde gevallen een bodemonderzoeksrapport moet worden aangeleverd.

In aanvulling hierop is in de Bouwverordening van de gemeente Meierijstad geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Ook bij nieuw gebruik voor gevoelige functies, zoals voorliggende bestemmingswijziging, kan bodemonderzoek nodig zijn.

Bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt de bestemming gewijzigd naar een gevoeliger gebruik (Wonen). Daarnaast wordt mogelijk gemaakt dat een woning wordt opgericht. Door initiatiefnemer is aan Milon B.V. opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit verkennen onderzoek is tevens opdracht verstrekt aan Milon B.V. voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. Tot slot is hierna tevens nog opdracht verstrekt aan Milieu-partner B.V. voor het uitvoeren van een verkennend asbestonderzoek. De onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. De conclusies van de drie onderzoeken zijn hieronder samengevat opgenomen en luiden als volgt:

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een onvolledig beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn in de bovengrond licht tot sterk verhoogde gehalten aan zink en een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan zink gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aangetoond.

Aangezien de ernst, mate en omvang van de verontreiniging met zink niet bekend is en mogelijk onder de gehele verharding van het perceel aanwezig is dient

*een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Voor de overige aange-
toonde waarden is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk.*

Conclusies en aanbevelingen

*Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in de bovengrond licht tot sterk ver-
hoogde gehalten aan zink en een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond.
In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan zink gemeten. In het grond-
water zijn licht verhoogde concentraties aangetoond.*

*Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt de verontreiniging met zink
heterogeen te zijn verdeeld over de onderzoekslocatie. De verontreiniging is zeer
waarschijnlijk ontstaan door toepassing van zinkassen of met zink verontreinigd
ophoogmateriaal op de onderzoekslocatie. Deze toepassing is vermoedelijk in de
jaren '60 van de vorige eeuw uitgevoerd, derhalve is sprake van een historisch
geval van ernstige bodemverontreiniging.*

*Om te bepalen of spoed is vereist om de locatie te saneren is een sanscrit risico-
beoordeling uitgevoerd. In verband met het niet concreet hebben van het toe-
komstig gebruik is uitgegaan van de toekomstige situaties 'Wonen met tuin' en
'Plaatsen waar kinderen spelen'. Om een worst-case benadering te toetsen is
uitgegaan van het hoogst gemeten gehalte aan zink in de bodem. Uit de toetsing
blijkt dat geen spoed vereist is om de locatie te saneren*

Conclusies en aanbevelingen

*Met het verkennend bodem- en asbestonderzoek is de huidige bodemkwaliteit
van de onderzoekslocatie, ons inziens, voldoende vastgelegd. Op basis van de
milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaan, ons inziens, geen belemme-
ringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van de
ruimte voor ruimtewoning met bijgebouw.*

*Bij afvoer van grond dient rekening te worden gehouden met de regels van het
Besluit Bodemkwaliteit. Indicatief voldoet zowel de vrijkomende bovengrond als
ondergrond ter plaatse van de nieuwbouwlocaties aan de klasse AW2000.*

*Een bodemonderzoek is een momentopname en een indicatie van de kwaliteit
van grond en grondwater. Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te
worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform deCROW-publicatie
400 'werken met verontreinigde grond en grondwater'.*

Conclusie

Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart en het bestemmingsplan geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident.

Initiatiefnemer van onderliggend plan is verplicht zorg te dragen dat de door de nutsbedrijven aan te brengen gebruikelijke voorzieningen waarop de te realiseren woning dient te worden aangesloten (gas, water, elektra, telefoon e.d.) worden getroffen. De initiatiefnemer zal aan de nutsbedrijven de hiertoe benodigde opdrachten verstrekken. De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

Omgevingstype

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. De VNG-handreiking hanteert daarom twee omgevingstypen, te weten 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden

die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Recent heeft ODBN bij de beoordeling van het bestemmingsplan 'Hoogstraat 29, Sint-Oedenrode' geoordeeld dat er rondom het kruispunt Hoogstraat-Houtsestraat sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied'. Rondom het kruispunt is sprake van een verscheidenheid aan bestemmingen zoals burgerwoningen, reguliere bedrijvigheid en agrarische bedrijvigheid. Zo zijn rondom het kruispunt onder meer een varkenshouderij, een melkveehouderij, een paardenhouderij, een timmerbedrijf, een aannemersbedrijf, een bedrijf in statische opslag en meerdere burgerwoningen gelegen. Wanneer sprake is van een omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dit is mogelijk omdat een gemengd gebied vaak al een hogere milieubelasting kent. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter.

Op basis van het voor het perceel vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' worden in onderhavig hoofdstuk de aanwezigheid van milieubelastende functies in de nabijheid van het plangebied onderzocht. Aangegeven wordt welke afstanden uit de VNG brochure van toepassing zijn en getoetst wordt of hieraan kan worden voldaan. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt of met de beoogde ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Milieuzonering

In onderstaande tabel zijn de hindercontouren van de bedrijfsmatige functies binnen een straal van 250 meter van het plangebied aangegeven. De hindercontouren komen voort uit de voor de functie van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG handreiking. Betreffende richtafstanden zijn gemeten vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming 'Bedrijf' (of andere milieubelastende functie) rust tot aan de gevel van de naar burgerwoning om te zetten agrarische bedrijfswoningen aan Houtsestraat 9, Houtsestraat 7 en de uiterste situering van de gevel van de toe te voegen woning aan Houtsestraat ong.. De afstanden gelden voor het zogenaamde gemengd gebied. Overschrijdingen van de richtafstanden zijn vetgedrukt.

Uit de figuren 4.4 t/m 4.6 volgt dat voor de veehouderijen aan Hoogstraat 20, Houtsestraat 8 en Houtsestraat 6 voor het aspect 'geur' niet wordt voldaan aan de genoemde richtafstand tot de gevels van de naar burgerwoning om te zetten agrarische bedrijfswoningen dan wel tot de gevel van de toe te voegen woning.

Bedrijf			richtafstand in meters				Afstand
Id	Adres	bestemming – functie	Geur	Stof	Geluid	gevaar	Feitelijk
1	Hoogstraat 20	Agrarisch iv - varkens	100	10	30	0	46 m.
2.	Houtsestraat 8	Agrarisch iv - varkens	100	10	30	0	60 m.
3.	Houtsestraat 5	Agrarisch - melkrundvee	50	10	10	0	155 m.
4.	Houtsestraat 6	Agrarisch - melkrundvee	50	10	10	0	95 m.
5.	Hoogstraat 27	Bedrijf - timmerbedrijf	10	10	30	0	180 m.
6.	Hoogstraat 29	Bedrijf - aanemersbedrijf	0	0	10	0	230 m.
7.	Houtsestraat 14	Bedrijf - statische opslag	0	0	10	0	250 m.

Figuur 4.4: Overzicht en toetsing richtafstanden Houtsestraat 9.

Bedrijf			richtafstand in meters				Afstand
Id	Adres	bestemming – functie	Geur	Stof	Geluid	gevaar	Feitelijk
1	Hoogstraat 20	Agrarisch iv - varkens	100	10	30	0	73 m.
2.	Houtsestraat 8	Agrarisch iv - varkens	100	10	30	0	63 m.
3.	Houtsestraat 5	Agrarisch - melkrundvee	50	10	10	0	90 m.
4.	Houtsestraat 6	Agrarisch - melkrundvee	50	10	10	0	70 m.
5.	Hoogstraat 27	Bedrijf - timmerbedrijf	10	10	30	0	210 m.
6.	Hoogstraat 29	Bedrijf - aanemersbedrijf	0	0	10	0	250 m.
7.	Houtsestraat 14	Bedrijf - statische opslag	0	0	10	0	280 m.

Figuur 4.5: Overzicht en toetsing richtafstanden Houtsestraat 7.

Bedrijf			richtafstand in meters				Afstand
Id	Adres	bestemming – functie	Geur	Stof	Geluid	gevaar	Feitelijk
1	Hoogstraat 20	Agrarisch iv - varkens	100	10	30	0	65 m.
2.	Houtsestraat 8	Agrarisch iv - varkens	100	10	30	0	70 m.
3.	Houtsestraat 5	Agrarisch - melkrundvee	50	10	10	0	55 m.
4.	Houtsestraat 6	Agrarisch - melkrundvee	50	10	10	0	40 m.
5.	Hoogstraat 27	Bedrijf - timmerbedrijf	10	10	30	0	240 m.
6.	Hoogstraat 29	Bedrijf - aanemersbedrijf	0	0	10	0	270 m.
7.	Houtsestraat 14	Bedrijf - statische opslag	0	0	10	0	320 m.

Figuur 4.6: Overzicht en toetsing richtafstanden Houtsestraat ong.

Tot slot wordt middels voorliggend initiatief tevens mogelijk gemaakt dat de bestaande bedrijfsloods aan Houtsestraat 9 gebruikt kan worden voor statische opslag. Statische opslag betreft een bedrijfsactiviteit die valt binnen milieucategorie 2. Binnen het omgevingstype gemengd gebied bedraagt de grootste richtafstand 10 meter (v.w.b. geluid) tot nabij gelegen gevoelige objecten. Aan deze richtafstand wordt ten opzichte van de meest dichtbij gelegen woningen aan Houtsestraat 11 en Houtsestraat 7 voldaan.

Conclusie

Het onderdeel 'geur' dient nader te worden onderzocht. Dit vindt plaats in hoofdstuk 4.8 van voorliggende toelichting. Voor het overige vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.8 Geur

Per 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door veehouderijbedrijven. Voor een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- Bestaande bedrijven door het plan niet worden belemmerd in huidige of toekomstige bedrijfsvoering;
- Er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het eerste punt wordt de zogenaamde toets op de 'omgekeerde werking' toegepast. Daarbij wordt uitgegaan van de geurnormen en de richtafstanden uit de Wet geurhinder (Wgv) of de gemeentelijke verordening. Voor het tweede punt moet worden getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of de gemeentelijke beleidsregel.

Individuele geurhinder

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze wettelijke normen voor de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de Wgv zijn door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode overgenomen in haar 'Verordening geurhinder en veehouderij'.

Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, zoals varkens, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Deze bedraagt maximaal:

- 3,0 ou_e/m³ binnen de bebouwde kom
- 14,0 ou_e/m³ buiten de bebouwde kom

Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ten minste 100 meter binnen de bebouwde kom
- ten minste 50 meter buiten de bebouwde kom

Bij voorliggend initiatief worden de twee agrarische bedrijfswoningen aan Houtsestraat 7 en Houtsestraat 9 omgezet naar burgerwoningen. Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) gelden vaste afstanden, ook bij dieren met geuremissiefactoren, als de woning op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden onderdeel uit te maken van een veehouderij. Volgens lid 2 van artikel 3 van de Wgv dient in dit geval buiten de bebouwde kom een afstand van ten minste 50 meter te worden aangehouden. Beide bedrijfswoningen

maakten op 19 maart 2000 nog onderdeel uit van de aldaar gevestigde veehouderij, waarmee bij voorliggend plan een vaste afstand van 50 meter geldt van deze woningen tot omliggende veehouderijen (in plaats van een geurnorm van $14,0 \text{ ou}_e/\text{m}^3$).

Daarnaast wordt bij voorliggend plan een vrijstaande woning toegevoegd op de gronden ten noorden van Houtsestraat 7. Voor deze woning geldt een individuele geurnorm van $14,0 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ als gevolg van de geur afkomstig van de varkenshouderijen en een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van de rund- en melkveehouderijen.

Hoogstraat 20

Het agrarisch bedrijf aan Hoogstraat 20 betreft een varkenshouderij. De recent aan de inrichting van het bedrijf aan Hoogstraat 20 toegevoegde stal is door initiatiefnemer van voorliggend plan verkocht aan de eigenaar van dit bedrijf. Bij de verkoop is de afspraak gemaakt dat het bedrijf aan Hoogstraat 20 voorliggend plan en meer specifiek de toevoeging van de vrijstaande woning, niet mag blokkeren. Middels de nu door het bedrijf gekozen situering van haar emissiepunten wordt hieraan voldaan. Om te bepalen of het bedrijf wordt belemmerd in haar gebruiksmogelijkheden wordt dan ook uitgegaan van de huidige emissiepunten zoals opgenomen in de meest recente milieuvergunning d.d. 03-11-2020 (i.p.v. de rand van het bouwvlak).

De afstand van het meest dichtbij het plangebied gelegen emissiepunt van het bedrijf aan Hoogstraat 20 tot de woningen aan Houtsestraat 7 en Houtsestraat 9 bedraagt respectievelijk 109 meter en 93 meter. Hiermee wordt voldaan aan de van toepassing zijnde afstand van 50 meter uit de Wgv. Het bedrijf wordt hiermee niet beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de omzetting van de twee agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Om te bepalen of de nieuw te bouwen woning een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van het bedrijf aan Hoogstraat 20 is middels het programma 'V-Stacks vergunning v2020' een berekening uitgevoerd van de geurbelasting van dit bedrijf op de nieuwe woning. Hierbij is gekozen voor een situering van de gevel van de nieuw te bouwen woning zo dicht mogelijk bij het bedrijf. In de bijlage bij voorliggende toelichting zijn de invoergegevens en uitkomst van de berekening toegevoegd. In figuur 4.7 is de uitkomst van de berekening nogmaals weergegeven. Hieruit blijkt dat de individuele geurbelasting van het bedrijf aan Hoogstraat 20 op de nieuwe woning $8,3 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ bedraagt. Hiermee wordt aan de geurnorm van $14,0 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ voldaan, waarmee het bedrijf niet wordt beperkt in haar gebruiksmogelijkheden als gevolg van de toevoeging van de woning.

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
10	Houtsestraat ong.RVR	160 667	395 868	14,0	8,3

Figuur 4.7: Individuele geurbelasting Hoogstraat 20 op RVR woning Houtsestraat ong.

Houtsestraat 8

Het agrarisch bedrijf aan Houtsestraat 8 betreft een varkenshouderij. De afstand van de rand van het bouwvlak van het bedrijf aan Houtsestraat 8 tot de bestaande woningen aan Houtsestraat 7 en Houtsestraat 9 bedraagt respectievelijk 64 meter en 58 meter. Hiermee wordt voldaan aan de van toepassing zijnde afstand van 50 meter uit de Wgv. Het bedrijf wordt hiermee niet beperkt in haar gebruiks- dan wel ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de omzetting van de twee agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Om te bepalen of de nieuw te bouwen woning een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van het bedrijf aan Houtsestraat 8 is middels het programma 'V-Stacks vergunning v2020' een berekening uitgevoerd van de geurbelasting van dit bedrijf op de nieuwe woning. Het emissiepunt van het bedrijf is hierbij gelegd op de rand van het bouwvlak (omgekeerde werking). De gevel van de nieuwe woning is gesitueerd in lijn met de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning aan Houtsestraat 7. In de bijlage bij voorliggende toelichting zijn de invoergegevens en uitkomst van de berekening toegevoegd. In figuur 4.8 is de uitkomst van de berekening nogmaals weergegeven. Hieruit blijkt dat in een worst-case scenario de individuele geurbelasting van het bedrijf aan Houtsestraat 8 op de nieuwe woning $3,7 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ bedraagt. Hiermee wordt aan de geurnorm van $14,0 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ voldaan, waarmee het bedrijf niet wordt beperkt in haar gebruiks- dan wel ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de realisatie van de woning.

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Houtsestraat ong.RVR	160 667	395 868	14,0	3,7

Figuur 4.8: Individuele geurbelasting Houtsestraat 8 op RVR woning Houtsestraat ong.

Houtsestraat 5 en Houtsestraat 6

Aan Houtsestraat 5 en Houtsestraat 6 zijn een tweetal melkrundveehouderijen gevestigd. Voor beide bedrijven geldt een vaste afstand van 50 meter (dieren zonder emissiefactor) tot burgerwoningen. Deze afstand wordt in het kader van de omgekeerde werking gemeten vanaf de rand van het bouwvlak van beide bedrijven tot de gevel van deze woningen. Aan deze afstand van beide bedrijven tot zowel de bestaande woningen aan Houtsestraat 7 en Houtsestraat 9 als tot de toe te voegen woning wordt voldaan. Hiermee worden beide bedrijven niet beperkt in gebruiks- dan wel ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van voorliggend plan.

Gecumuleerde geurhinder

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

- 10 ou_e/m³ voor objecten in de bebouwde kom;
- 20 ou_e/m³ voor objecten in het buitengebied.

**Geur gevoelige locaties:**

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbel. [OU/m3]	Omschrijving
1	160667	395868	20.000	13.746	Houtsestraat ong. RVR
2	160671	395843	20.000	13.904	Houtsestraat 7
3	160681	395820	20.000	14.515	Houtsestraat 9
4	160689	395782	20.000	14.541	Houtsestraat 11

Figuur 4.9: Gecumuleerde geurbelasting omgeving Houtsestraat 7-9.

Door middel van het programma 'V-Stacks gebied v2010' is de achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied berekend. Hierbij is getoetst op de gevels van zowel de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoningen aan

Houtsestraat 7 en Houtsestraat 9 als van de toe te voegen woning aan Houtsestraat ong. Op alle woningen overschrijdt de achtergrondbelasting de norm van $20 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ niet. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de gegevens van Web-bvb Brabant van 10-2-2020 van alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied. Een overzicht van het voor de berekening gebruikte bronnenbestand, de gebruikte parameters en de uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende toelichting. De uitkomsten van de berekening zijn tevens bovenstaand in figuur 4.9 weergegeven.

Uit figuur 4.9 volgt dat de (gecumuleerde) achtergrondbelasting ter plaatse van de drie woningen respectievelijk $13,75 \text{ ou}_e/\text{m}^3$, $13,90 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ en $14,52 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ bedraagt. De wettelijke norm van $20 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ wordt hiermee niet overschreden. Om het woon- en leefklimaat te beoordelen hanteert het RIVM voor de achtergrondbelasting geur de milieukwaliteitscriteria zoals opgenomen in figuur 4.10. De achtergrondbelasting ter plaatse van de drie woningen valt in de categorieën 9-13 en 14 t/m $20 \text{ ou}_e/\text{m}^3$. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondbelasting kan dan ook als redelijk goed tot matig worden beoordeeld.

Achtergrondbelasting (ou_e/m^3)	Mogelijke kans op geurhinder (%)	Beoordeling leefklimaat
1-3	<5	zeer goed
4-8	5-10	goed
9-13	10-15	redelijk goed
14-20	15-30	matig
21-28	20-25	tamelijk slecht
29-38	25-30	slecht
39-50	30-35	zeer slecht
51-65	35-40	extreem slecht

Figuur 4.10: Classificatie achtergrondbelasting (RIVM).

Conclusie

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect geur geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.9 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Door middel van toetsing aan het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) kan beoordeeld worden of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Het stappenplan 2.0 wordt hieronder weergegeven, waarbij per stap een nadere toetsing plaatsvindt.

1. Voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de blootstelling aan endotoxine heeft de Gezondheidsraad een advieswaarde van 30 EU/m³ vastgesteld. De advieswaarde van de Gezondheidsraad voor endotoxine is een instrument ter bescherming van de gezondheid van omwonenden van veehouderijen.

Rondom het plangebied zijn vier varkenshouderijen, een pluimveehouderij en een gemengd bedrijf gelegen. De varkenshouderijen aan de Houtsestraat 8, Hoogstraat 20, Houtsestraat 17 en Sloef 19 hebben een PM₁₀ (endotoxine) emissie van respectievelijk 40 kg per jaar, 130 kg per jaar, 91 kg per jaar en kg per jaar. Het pluimveebedrijf aan Hoogstraat 44 (vleeskuikens) heeft een PM₁₀ emissie van respectievelijk 1.320 kg per jaar. Het gemengde bedrijf aan de Hoogstraat 32A heeft voor wat betreft de vleeskuikens een PM₁₀ emissie van 440 kg per jaar en voor wat betreft de varkens een emissie van 98 kg per jaar.

- Vleeskuikens (variabele emissie): $p1 = 6.46065585$; $p2 = 0.49242746$; formule: $y = p1 * x^{p2}$;
 - Leghennen (constante emissie) : $p1 = 14.1291356$; $p2 = 0.31511434$; formule: $y = p1 * x^{p2}$;
 - Vleesvarkens (constante emissie): $p1 = 60.0608184$; $p2 = 231.712643$; formule: $y = p1 * \ln(x) - p2$;
- (y =afstand (m); x = PM₁₀ emissie (kg/jaar))

Op basis van de vergunde fijnstofemissie kan door middel van bovenstaande vergelijkingen worden berekend binnen welke afstand naar verwachting de advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden. Voor wat betreft de genoemde omliggende intensieve veehouderijen gelden de richtafstanden zoals opgenomen in figuur 4.11 tot het plangebied aan Houtsestraat 7-9.

id	Adres	Type bedrijf	Richtafstand Endotoxine	Werkelijke Afstand
1.	Houtsestraat 8	Varkens: 40 kg. PM ₁₀ /jaar	0 m.	133 m.
2.	Hoogstraat 20	Varkens: 130 kg. PM ₁₀ /jaar	61 m.	90 m.
3.	Hoogstraat 32A	Varkens: 98 kg. PM ₁₀ /jaar	44 m.	380 m.
		Vleeskuikens: 440 kg. PM ₁₀ /jaar	129 m.	
4.	Houtsestraat 17	Varkens: 91 kg. PM ₁₀ /jaar	39 m.	430 m.
5.	Sloef 19	Varkens: 130 kg. PM ₁₀ /jaar	61 m.	780 m.
6.	Hoogstraat 44	Vleeskuikens: 1.320 kg. PM ₁₀ /jaar	222 m.	950 m.

Figuur 4.11: Richtafstanden Endotoxine.

Bovenstaande richtafstanden worden conform het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' aangehouden vanaf het emissiepunt van het bedrijf, zoals in Web-BVB opgenomen, tot aan de gevel van een gevoelig object. Hierbij wordt geen rekening gehouden met meteo-omstandigheden, daar de mogelijkheden om dit te doen vooralsnog ontbreken. Zoals weergegeven in figuur 4.11 wordt voldaan aan de geldende richtafstanden voor endotoxine.

De varkenshouderij aan Hoogstraat 20 is het meest dichtbij het plangebied gelegen bedrijf en zorgt dan ook voor de meeste concentratie van fijnstof op het plangebied. In het kader van het wijzigingsplan voor de locatie Hoogstraat 20 (*A. Voogt-Van Erp en Van Dun Advies, Wijzigingsplan Hoogstraat 20 Sint-Oedenrode, november 2020*) is in opdracht van Maatschap Van Erp Varkens met behulp van het rekenprogramma ISL3a een berekening gemaakt van de belasting van PM₁₀ van de beoogde bedrijfsopzet op de gevoelige objecten in de omgeving, waaronder de woningen Houtsestraat 7 en Houtsestraat 9. Door middel van het invullen van de invoergegevens (brongegevens en gegevens beschermde objecten) is hiermee berekend wat de jaargemiddelde fijnstofconcentratie (microgram/m³) en het aantal overschrijdingsdagen ter plaatse van de rekenpunten is.

Uit de uitgevoerde berekening volgt dat de jaargemiddelde concentratie fijnstof PM₁₀ maximaal 19,48 µg/m³ bedraagt op de woning aan Houtsestraat 9. Hiermee wordt ruimschoots aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie (40 µg/m³ conform Wet Luchtkwaliteit) voldaan. Tevens volgt uit de berekening dat het aantal overschrijdingsdagen van het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ 7,1 dagen bedraagt, wat eveneens ruimschoots voldoet aan de norm (35 dagen conform Wet Luchtkwaliteit).

2. *Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;*

De voorgenomen ontwikkeling betreft de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Hierbij vindt geen toename in emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak plaats.

3. *Geurbelasting; toetsen aan een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;*

a. Wettelijke uitgangspunten

In hoofdstuk 4.8 van voorliggende toelichting heeft een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Wgv plaatsgevonden. Binnen het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

b. Gezondheidskundige uitgangspunten

Naast een toets op sec de wettelijke aspecten kan ook gekeken worden naar een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect

geur. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015) op dit moment het best beschikbare beeld geeft voor deze gezondheidkundige beoordeling. Bij de beoordeling van de geurbelasting hanteert de GGD het uitgangspunt dat maximaal 12% (woonkern) en 20% (buitengebied) geurgehinderd mag zijn. Dit betekent dat de gezondheidkundige advieswaarden voor het buitengebied door de GGD landelijk wordt gesteld op respectievelijk 5,0 OU/m³ voor de voorgrond en 10,0 OU/m³ voor de achtergrond. Zoals blijkt uit de toetsing uit hoofdstuk 4.8 van voorliggende toelichting worden beide gezondheidkundige advieswaarden overschreden.

4. *Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;*

Niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nieuwe situaties van het gemengd houden van varkens en pluimvee.

5. a. *Geitenhouderijen binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming*

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De provincie heeft een verbod van uitbreiding van geitenhouderijen ingevoerd. In het kader van de omgekeerde werking (gevoelige functies rond geitenhouderijen) wordt bekeken of er zich binnen 2 kilometer van het plan bedrijven met geiten bevinden.

Binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied bevinden zich geen geitenhouderijen waar meer dan 50 geiten gehouden worden. Er is dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar volksgezondheidsrisico ter plaatse van het plangebied.

b. *pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming*

Ook voor pluimveehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen. Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt namelijk dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Echter moet worden benadrukt dat het hier om een hypothese gaat, en dat causaliteit nog niet door onderzoekers is vastgesteld. Met deze onderzoeksresultaten dient rekening te worden gehouden bij de ontwikkeling en uitbreiding van pluimveehouderijen of de bouw van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van pluimveehouderijen.

Binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied bevinden zich twee pluimveehouderijen aan Hoogstraat 32A en Hoogstraat 44 op afstanden van respectievelijk 430 meter en 950 meter. De afstand van de toe te voegen woning tot deze bedrijven is hiermee voldoende groot, mede gelet op het feit dat causaliteit van bovengenoemde hypothese tot op heden niet is vastgesteld.

- c. overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;*

Op respectievelijk 55 meter en 40 meter (rand bestemmingsvlak) van de toe te voegen woning zijn de melkrundveehouderijen aan Houtsetraat 5 en Houtsestraat 6 gelegen. Hiermee wordt niet voldaan aan de afstandseis van 250 meter.

6. De aanwezigheid van mestbewerking en mestverwerking;

Niet van toepassing.

7. De ongerustheid bij omwonenden;

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. De voorgenomen omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming en de toevoeging van een burgerwoning betreft geen ontwikkeling die leidt tot een toenemende onrust over de volksgezondheid.

Uit de beperkte toetsing op afstanden conform het stappenplan blijkt dat stappen 3b en 5c leiden tot de conclusie dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Of hierbij gekozen wordt voor het al dan niet inwinnen van GGD-advies betreft een overweging van de gemeente.

Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad

Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. De ontwikkeling moet getoetst worden aan dit afwegingskader. Concreet betekent dit dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:

- *Een uitbreiding van het aantal geiten in bestaande stallen of gebouwen wordt niet toegestaan, tenzij er geen gezondheidkundige bezwaren daarvoor zijn.*

Bij voorliggende ontwikkeling is geen sprake van de uitbreiding van het aantal geiten.

- *Binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen doet zich, vooralsnog, een extra risico voor. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.*

Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied zijn geen geitenhouderijen gevestigd.

- *Aanvragers van plannen en nieuwe potentiële bewoners in het gebied worden geïnformeerd over het risico. Ook wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen.*

De toe te voegen woning en de naar burgerwoning om te zetten agrarische bedrijfswoningen zijn niet gelegen in het genoemde gebied met geitenhouderijen.

Conclusie

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.10 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid zijn het wegverkeer en de bedrijven van belang. Voor het wegverkeerslawaai vormt de Wet geluidhinder het toetsingskader en voor de bedrijven de Wet milieubeheer (waaronder het Activiteitenbesluit). Daarnaast moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaai

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Als gevolg van de voorgenomen toevoeging van de burgerwoning aan Houtsestraat ong. wordt een nieuw geluidgevoelig object in de zin van de Wgh opgericht. Door initiatiefnemer is opdracht versterkt aan Tritium Advies B.V. voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. De conclusie van het akoestische onderzoek is hieronder samengevat opgenomen:

Samenvatting en conclusie:

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Houtsestraat en de Hoogstraat.

Voor deze laatstgenoemde weg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de Houtsestraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 3 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Zoals uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï naar voren komt is voor de bouw van de woning een procedure hogere waarde benodigd. In het kader van deze procedure dient, ter waarborging van een goed akoestisch geluid binnenniveau, voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels te worden aangeleverd. Vanwege het in deze fase ontbreken van de benodigde informatie over onder meer de opbouw van de toekomstige gevels van de woning, kan het onderzoek geluidwering gevels nog niet in de bestemmingsplanfase worden uitgevoerd. De verplichting tot het (in de toekomst) aanleveren van dit onderzoek geluidwering gevels wordt in de regels

van voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Het onderzoek dient te zijner tijd te worden toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Tritium Advies stelt dat er bij de in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai vastgestelde maximale geluidbelasting van 51 dB (inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh), geen reden is om aan te nemen dat eventuele aanvullende geluidwerende voorzieningen grote gevolgen hebben voor de haalbaarheid van het plan.

Industrielawaai

Voor wat betreft het Industrielawaai op de woningen afkomstig van de bedrijven die rondom het plangebied gelegen zijn, wordt zoals aangegeven in hoofdstuk figuur 4.7 voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden. Hiermee kan worden aangenomen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft de twee varkenshouderijen gelegen aan Hoogstraat 20 en Houtsestraat 8 geldt daarnaast de bestaande woningen aan Houtsestraat 7 en Houtsestraat 9 (inclusief hun buitenruimtes zoals terrassen en tuinen) reeds dichterbij beide bedrijven gelegen zijn dan de nieuw te realiseren woning aan Houtsestraat ong.. De oprichting van de nieuwe woning resulteert daarmee niet in een inperking van de exploitatiemogelijkheden van deze bedrijven wat betreft het milieuaspect geluid.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect geluid zijn er hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.11 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. Als onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM) opgenomen. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze regeling is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen.

Het plan betreft de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. In de nieuwe situatie is er sprake van drie burgerwoningen. In de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is het aantal verkeersbewegingen voor een vrijstaande koopwoning vastgesteld op 8,2 bewegingen per etmaal per woning. Op basis van deze kencijfers wordt voor de drie woningen gerekend met in totaal 25 verkeersbewegingen per etmaal. Daarnaast wordt bij de woning aan Houtsestraat 9 statische binnenopslag mogelijk

gemaakt. Het betreft hier goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. In een worst-case scenario wordt uitgegaan van 5 extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van deze statische binnenopslag. Het totaal aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie bedraagt hiermee 30 bewegingen per dag.

Met behulp van de NIBM-tool is de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling in kaart gebracht. De uitkomst van de berekening van de NIBM-tool is in figuur 4.12 weergegeven. Uit figuur 4.12 volgt dat voorliggend initiatief een bijdrage van niet in betekende mate heeft op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

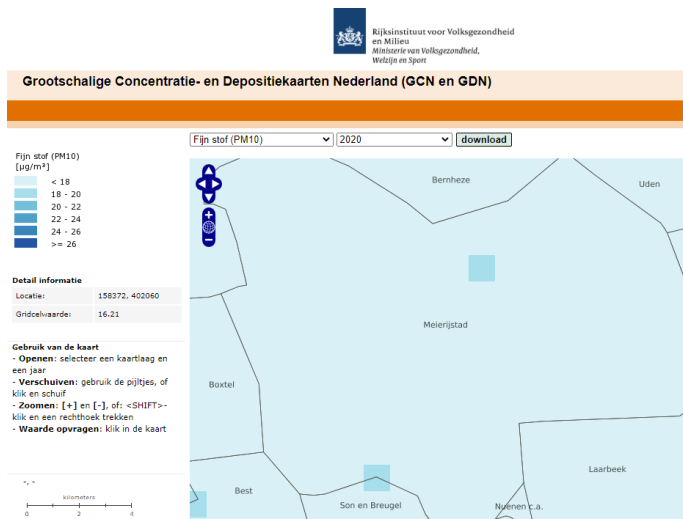
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	30
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

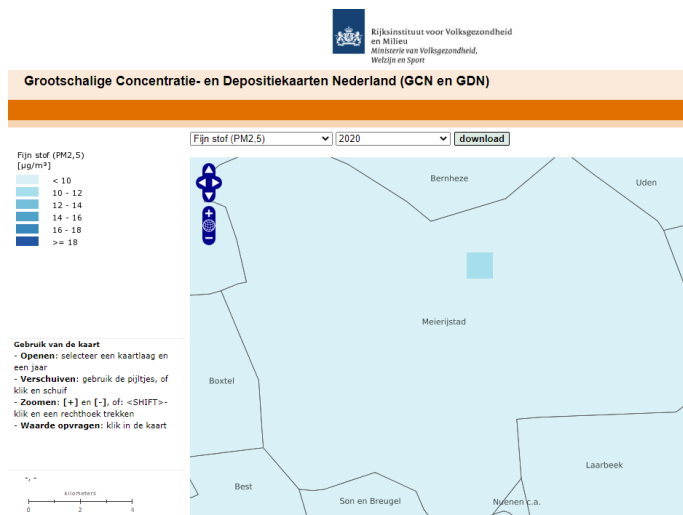
Figuur 4.12: Uitkomst berekening NIBM-tool 2021 (bron: www.infomill.nl)

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. In de nieuwe situatie is daarmee sprake van één bestaand gevoelig object. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van het plangebied zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM zoals opgenomen in figuren 4.13, 4.14 en 4.15.

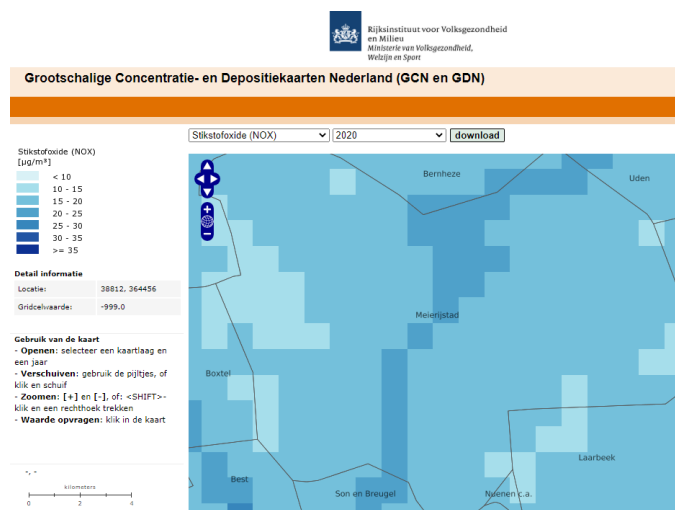
De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 15-20 µg/m³ (PM₁₀) en onder de 10 µg/m³ (PM_{2,5}) de norm bedraagt 40 µg/m³ en op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 31,2 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 15 en 20 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.



Figuur 4.13: GCN-kaart RIVM fijnstof PM10 (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.14: GCN-kaart RIVM fijnstof PM2,5 (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.15: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide (bron: geodata.rivm.nl)

Conclusie

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er hiermee geen belemmeringen voor onderhoudig initiatief.

4.12 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

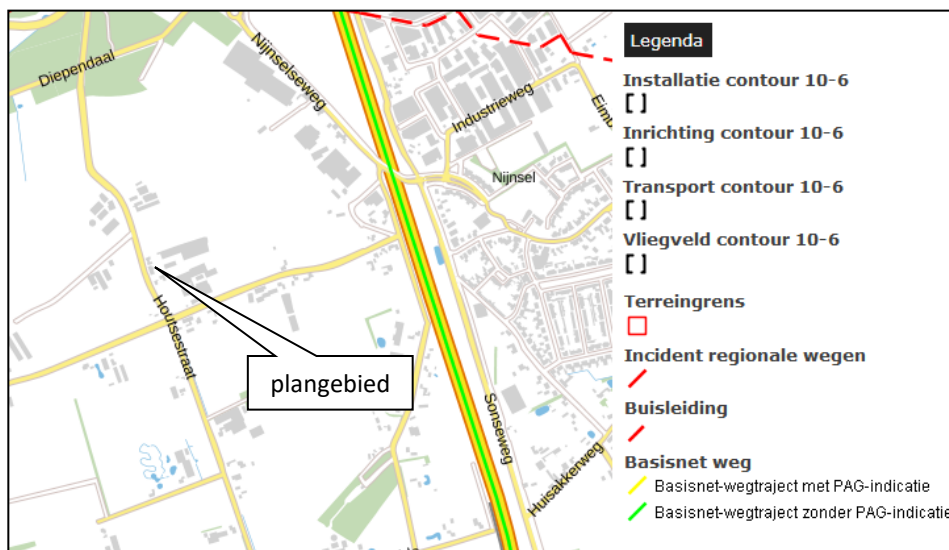
Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10⁻⁶/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

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 en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.



Figuur 4.16: Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied (www.risicokaart.nl)

Beschouwing risicobronnen

Met behulp van de risicokaart is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Op circa 650 meter afstand van het plangebied ligt het Basisnet-wegtraject A50: afrit 10 (Eerde) – A58 (Eindhoven) wegvak B132. Volgens de tellingen van Rijkswaterstaat worden over Basisnettraject gevaarlijke stoffen vervoerd uit de categorieën LF1, LF2, GF3 en LT2 (bron: *Rijkswaterstaat (2019), Lijst wegvakken data tellingen & Basisnet*).

Verantwoording groepsrisico

Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter (bron: *RIVM (2017), Handreiking risicoanalyse transport, p.19 tabel 4-2*). Het invloedsgebied reikt geheel over het plangebied. Conform artikel 7 Bevt dient het groepsrisico verantwoord te worden voor het scenario toxische wolk. Gelet op de afstand kan worden volstaan met een beperkte verantwoording, waarbij alleen wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

1. Is het rampscenario te bestrijden?

Gezien de afstand van het plangebied tot de Rijksweg A50 is het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario. Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het

ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Voor de Veiligheidsregio heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten. Extra maatregelen zijn daarom niet nodig.

2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

Rond het plangebied zijn voldoende aan- en afvoerroutes beschikbaar voor de inzet van hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario.

1. Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn goed. Het initiatief voorziet in het gebruik van een tweetal bestaande woningen en de toevoeging van één woning. Er zijn geen aanwijzingen dat hier niet – of verminderd – zelfredzame personen aanwezig zullen zijn.

2. Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te faciliteren

Behalve de vraag of zelfredzaamheid mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredzaamheid optimaal kan plaatsvinden.

Alarmering

In geval van een calamiteit kan NL-alert worden ingezet. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Hiermee kunnen men-sen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht worden geïnformeerd. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen (vluchten of schuilen).

Schuilen

Bij een toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A50. Het groeps-

risico is verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- de rekenkundige hoogte van het groepsrisico neemt nauwelijks toe;
- er zijn geen negatieve gevolgen voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Conclusie

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit externe veiligheid voor onderhavig initiatief.

4.13 Infrastructuur en parkeren

In de nieuwe situatie is er sprake van drie burgerwoningen binnen het plangebied. Het betreft twee bestaande woningen en één nieuw toe te voegen burgerwoning. Als gevolg van de toevoeging van deze vrijstaande burgerwoning vindt een toename van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal plaats, conform de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Daarnaast wordt bij de woning aan Houtsestraat 9 statische binnenopslag mogelijk gemaakt. Het betreft hier goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. In een worst-case scenario wordt uitgegaan van 5 extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van deze statische binnenopslag. In de nieuwe situatie is hiermee, op basis van bovengenoemde kencijfers, voor de drie woningen inclusief statische opslag sprake van in totaal 30 verkeersbewegingen per dag. Hier tegenover staat dat door de definitieve beëindiging van de agrarische functie de verkeersbewegingen met vrachtverkeer komen te vervallen.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de situatie verkeerskundig nauwelijks wijzigt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De beschikbare capaciteit van de omliggende infrastructuur is met de huidige intensiteiten ruim voldoende om de toekomstige minimale toename van het aantal bewegingen van licht verkeer vlot en veilig te verwerken.

Voor de twee naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoningen is en blijft op eigen terrein voldoende ruimte voor parkeren. Bij de nieuw te realiseren woning wordt voorzien in de realisatie van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning in het buitengebied, zoals door de gemeente Meierijstad vastgelegd in haar nota 'Parkeernormen Meierijstad 2018'.

Conclusie

Het aspect infrastructuur en parkeren vormt hiermee geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.14 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen (zoals woningen) en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. 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. Uit diezelfde rechtspraak volgt dat dit een locatie specifiek onderzoek moeten zijn.

De agrarische gronden die aan de noordzijde aan het plangebied grenzen zijn in eigendom van initiatiefnemer. Deze gronden worden niet gebruikt ten behoeve van boomteelt. Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn dan ook geen gronden gelegen die in gebruik zijn als fruitboomgaard. Binnen 50 meter afstand van het plangebied zijn wel gronden gelegen die momenteel in gebruik zijn ten behoeve van een boomkwekerij (boomteelt), nabij het adres Hoogstraat 24.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de omzetting van reeds bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de realisatie van een nieuwe burgerwoning. Met betrekking tot de voormalige bedrijfswoningen is er in de voormalige en toekomstige situatie sprake van een gevoelig object met betrekking tot het aspect spuitzones. In die zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens het aantal blootgestelden in de toekomst niet toe. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. De nieuw op te richten burgerwoning ligt buiten de afstand van 50 meter.

Conclusie

Het aspect spuitzones vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.15 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De laatste jaren is hier meer aandacht voor, mede omdat er statistische aanwijzingen zijn (dus geen aangetoond oorzakelijk verband) dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van kinderen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. De internationale norm is dat voorkomen moet

worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de magneetveldzone. Dit betekent dat, zoals hierboven reeds aangegeven is, voorkomen moet worden dat er gevoelige functies binnen een zone van een hoogspanningslijn komen te liggen. Is dit wel het geval, dan moet een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Het RIVM heeft een kaart ontwikkeld waarop indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied op ruime afstand van de hoogspanningslijnen is gelegen, buiten de indicatieve zone.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5. Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch – planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de systematiek en de inhoud van de bestemmingen van het bestemmingsplan.

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9' is conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgesteld. Naast de wettelijke eisen uit de Wro is in dit bestemmingsplan, om de consistentie met de vigerende bestemmingsplannen te waarborgen, voor de opzet en inhoud van de regels aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' en 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' van de gemeente Meierijstad. Tevens voldoet het plan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

1. Inleidende regels

Begrippen:

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

2. Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle belangrijkste bouwwerken (hoofd-gebouwen), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd.

Nadere eisen:

Een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen. Deze regeling heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Conform de jurisprudentie dienen de regels al een primaire eis te bevatten.

Afwijken van de bouwregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik/welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Afwijken van de gebruiksregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

In een aantal enkelbestemmingen en het merendeel van de dubbelbestemmingen is een (aanleg)vergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van een leiding, binnen de beschermingszone van de natte natuurschap en ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden

vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

Wijzigingsbevoegdheid:

In deze bepaling is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid die bij de bestemming zelf is opgenomen, is uitsluitend van toepassing op die bestemming.

3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels:

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent bebouwingsgrenzen en geluidzones.

Algemene gebruiksregels:

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels:

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels:

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de mogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige procedureregels:

In deze artikelen zijn algemene procedureregels opgenomen voor het stellen van nadere eisen.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

In dit artikel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven. Naast deze doeleinden zijn uiteraard bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen etc. toegestaan. Daarnaast is voor het perceel Houtsestraat 9 het gebruik van het bestaande bijgebouw ten behoeve van statische opslag toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zo bedraagt de maximum oppervlakte aan bijgebouwen voor de percelen Houtsestraat ong., Houtsestraat 7 en Houtsestraat 9 respectievelijk 300 m², 300 m² en 350 m² en bedraagt de maximale inhoud van de woning aan Houtsestraat ong. 900 m³.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels.

Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

Voor het bouwen op de gronden binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' dient de aanvrager een omgevingsvergunning voor het bouwen van 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 blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Hierop zijn enkele uitzonderingen van kracht.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de middelhoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

Voor het bouwen op de gronden binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' dient de aanvrager een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 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. Hierop zijn enkele uitzonderingen van kracht.

6. Haalbaarheid en procedure

6.1 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch – planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om planregels, een verbeelding en de toelichting daarop. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9' is conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgesteld.

6.2 Economische haalbaarheid

De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend plan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval worden door initiatiefnemer en de gemeente Uden nadere afspraken over het kostenverhaal gemaakt in een te sluiten anterieure overeenkomst, waarmee het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Zoals nader uitgewerkt in paragraaf 2.4 van voorliggende toelichting heeft voorafgaand aan het opstellen van onderhavig plan een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de eigenaren van de aangrenzende percelen. De verslagleggingen van de omgevingsdialoog zijn als bijlage opgenomen bij voorliggende toelichting. Bijna alle omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9' is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Tevens is vooroverleg bij de provincie aangevraagd middels het e-formulier.

6.4 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan, na behandeling in het college van burgemeester en wethouders, gepubliceerd wordt en zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen twaalf weken na afloop van de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.