

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED SINT-OEDENRODE, HERZIENING HOOGSTRAAT 64

TOELICHTING

IMRO-IDN: NL.IMRO.1948.BGO000BP00072023P-VG01



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 23 mei 2024

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Hoogstraat 64
IMRO-IDN	NL.IMRO.1948.BGO000BP00072023P-VG01
Ingediend	21 december 2021
Versie ontwerp	12 december 2023
Vastgesteld	23 mei 2024
Opgesteld door	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging	6
1.3 Begrenzing	7
1.4 Geldend bestemmingsplan	8
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1 Huidige situatie	9
2.1.1 Bebouwing	9
2.1.2 Vergunning	11
2.2 Cultuurhistorische waarden langgevelboerderij	12
2.3 Toekomstige situatie	14
2.3.1 Ruimtelijke aspecten	14
2.3.2 Behoud cultuurhistorische waarden	15
2.3.3 Bedrijfsbebouwing	16
2.3.4 Ontsluiting en Parkeren	18
2.3.5 Landschappelijke inpassing	18
2.3.6 Beoogde planologische situatie	22
2.3.7 Conclusie	23
3. BELEIDSKADER	24
3.1 Rijksbeleid	24
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	24
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	24
3.2 Provinciaal beleid	25
3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	25
3.3 Gemeentelijk beleid	29
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Oedenrode'	29
4. MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	32
4.1 Bodem	32
4.1.1 Beleidskader	32
4.1.2 Toets	32
4.2 Waterhuishouding	33
4.2.1 Beleidskader	33
4.2.2 Toets	35
4.3 Cultuurhistorie	36
4.3.1 Beleidskader	36
4.3.2 Toets	36
4.4 Archeologie	37
4.4.1 Beleidskader	37

4.4.2	Toets	38
4.5	Natuur	39
4.5.1	Beleidskader	39
4.5.2	Toets	39
4.6	Wegverkeerslawaaï	41
4.6.1	Beleidskader	41
4.6.2	Toets	41
4.7	Geur	43
4.7.1	Beleidskader	43
4.7.2	Toets	44
4.8	Gezondheid	49
4.8.1	Beleidskader	49
4.8.2	Toets	50
4.9	Bedrijven en milieuzonering	53
4.9.1	Beleidskader	53
4.9.2	Toets	54
4.10	Luchtkwaliteit	56
4.10.1	Beleidskader	56
4.10.2	Toets	56
4.11	Externe veiligheid	58
4.11.1	Beleidskader	58
4.11.2	Toets	59
4.12	Mer-beoordeling	61
4.12.1	Inleiding	61
4.12.2	Beleidskader	61
4.12.3	Toets	62
5.	UITVOERBAARHEID	63
5.1	Economische uitvoerbaarheid	63
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	64
6.1	Overleg	64
6.2	Inspraak	64
6.3	Zienswijzen	64
6.4	Procedure	64

Bijlagen:

1. Cultuurhistorisch onderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Bodemonderzoek
4. Flora en fauna onderzoek
5. Stikstofonderzoek
6. Omgevingsdialoog
7. Bronnenbestand

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaar van de locatie Hoogstraat 64 te Sint Oedenrode, hierna het plangebied genoemd. De initiatiefnemers zijn voornemens de veehouderij op de locatie te saneren en de grondgebonden agrarische activiteiten voort te zetten met als neventak statische opslag. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt daarbij gesplitst in twee woningen waarvan één woning wordt afgesplitst en een reguliere woonbestemming verkrijgt. De bedrijfsgebouwen met een omvang van circa 1.000 m³ die in gebruik zijn geweest voor de veehouderij worden gesloopt als kwaliteitswinst voor het landschap. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast. Een omzetting van de bedrijfswoning in twee woningen door middel van boerderijsplitsing, is te verantwoorden vanuit de cultuurhistorisch waarde van de langgevelboerderij en het duurzame behoud van deze boerderij.

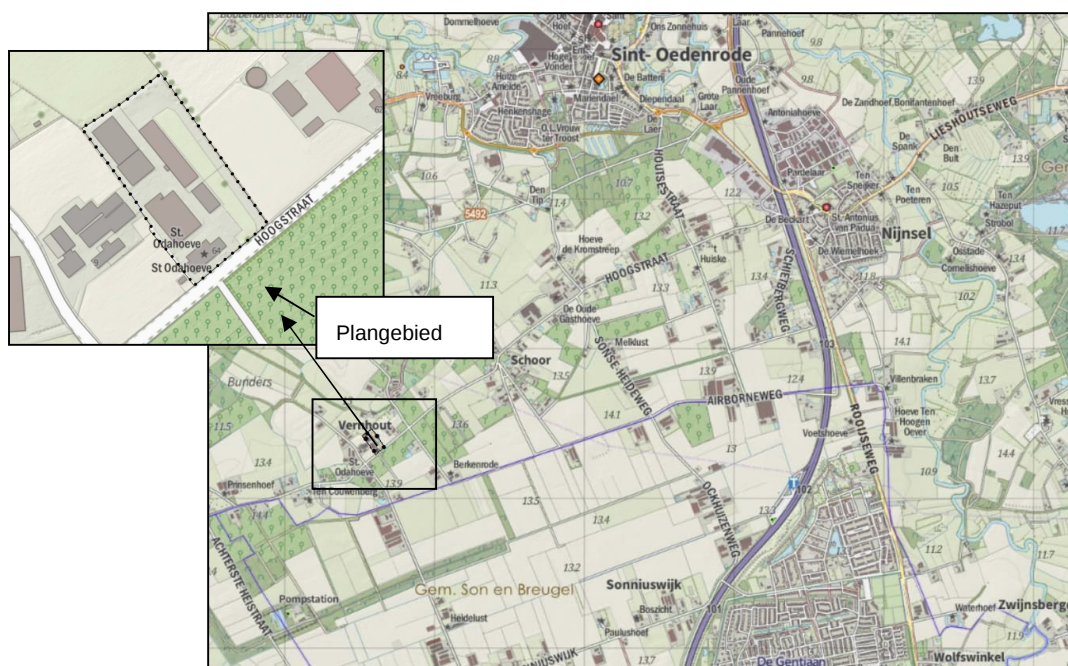
Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode herziening 2' van de (voormalige) gemeente Sint-Oedenrode bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met een bouwvlak, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1', de functieaanduidingen 'Intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied'. Binnen de geldende bestemmingsplanregels is de beoogde herontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Op grond van het provinciale en gemeentelijke beleid kan een bestemmingsplan voorzien in een omzetting van een veehouderij in een grondgebonden agrarisch bedrijf met als neventak statische opslag.

Het beleid voorziet tevens in de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, waaronder binnen karakteristieke boerderijen zoals de boerderij binnen het plangebied. Voorwaarde hierbij is dat deze splitsing in het belang van het behoud van de boerderij is. Met de ontwikkeling kan de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij duurzaam behouden blijven, wordt een veehouderij gesaneerd en wordt aan de locatie in samenhang hiermee een passende herbestemming gegeven. De landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt door de sloop van de stallen in gebruik voor de veehouderij en de aanleg van nieuwe landschappelijke beplanting. Het woon- en leefklimaat zal verbeteren als gevolg van de intrekking van de milieuvergunning voor het houden van dieren.

In deze toelichting is aangetoond dat het plan past binnen het beleidskader en dat met deze herbestemming sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze plantoelichting dient als motivering bij de te volgen procedure en vormt samen met de planregels en de planverbeelding het bestemmingsplan 'Hoogstraat 64, Sint Oedenrode'

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Sint-Oedenrode in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving

1.3 Begrenzing

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als: gemeente Sint Oedenrode, sectie N, nummer 707 en nummer 692. Het plangebied heeft een oppervlakte van 11.843 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart weer voor het plangebied.

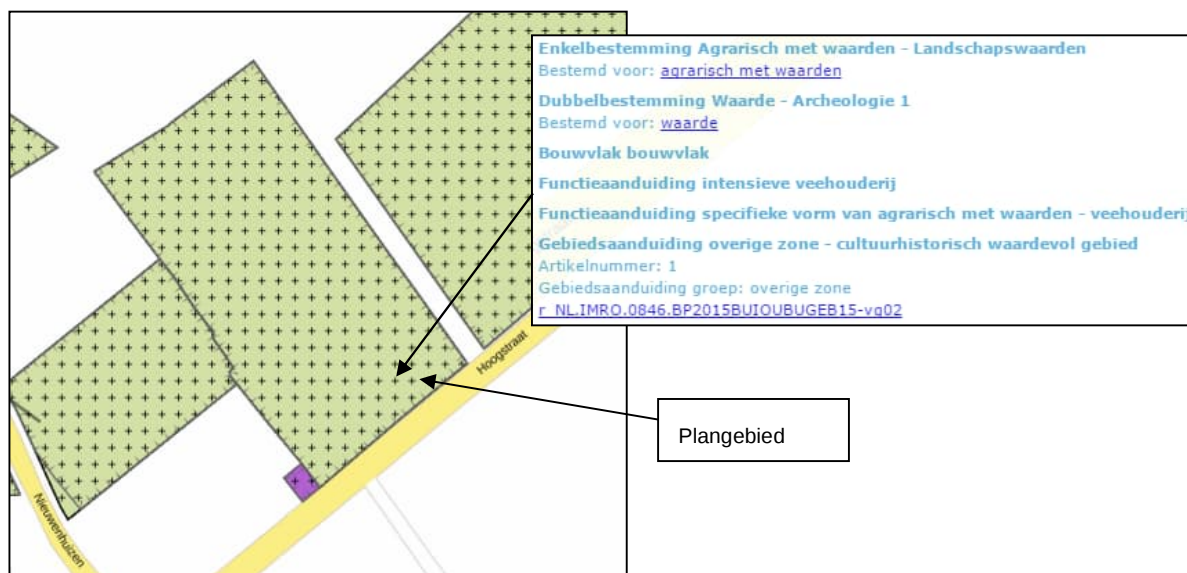


Figuur 2: Kadastrale kaart van het plangebied en omgeving

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld d.d. 15 maart 2012. Op 29 september 2016 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' vastgesteld voor het plangebied.

Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden –Landschapswaarden' met bouwvlak, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1', de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' voor het plangebied weer.



Figuur 3. Geldend bestemmingsplan plangebied en omgeving

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Bebouwing

De locatie Hoogstraat 64 is altijd in gebruik geweest als een agrarisch bedrijf met een rundveehouderij, een varkenshouderij en een akkerbouwtak. De rundveeactiviteiten zijn circa 15 jaar geleden gestaakt. De rundveestallen worden gebruikt voor berging en opslag. In totaal zijn er zes bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van circa 3.350 m² op de locatie aanwezig, bestaande uit twee stallen voor berging en opslag onder andere voor de akkerbouwactiviteiten, drie stallen voor de varkenshouderij en een loods in gebruik als garage en voor de stalling van machines ten behoeve van de akkerbouw en als bijgebouw bij de woning als garage voor de auto, gereedschapsruimte en dergelijke. De bedrijfswoning is gevestigd in een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Het stalgedeelte van deze langgevelboerderij is eveneens in gebruik geweest voor de varkenshouderij. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de huidige situatie weer.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied in de huidige situatie

De langgevelboerderij 'Sint Oda Hoeve' bestaat uit een woongedeelte en een stalgedeelte. De boerderij is cultuurhistorisch waardevol. Het stalgedeelte van deze boerderij is in het verleden in gebruik geweest voor de varkenshouderij. Het stalgedeelte heeft daarmee na bedrijfsbeëindiging geen passende functie meer wat op termijn kan leiden tot een verwaarlozing van het onderhoud. Een duurzaam

behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij in de toekomst is dan ook niet gegarandeerd. Hierna zijn foto's als impressie van de bebouwing op de locatie opgenomen.



Figuur 5: Cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij aan de Hoogstraat 64



Figuur 6: Landbouwloods met op de achtergrond de stallen



Figuur 7: Deel stallen op het perceel aan de Hoogstraat 64



Figuur 8: Deel voormalige rundveestallen thans in gebruik voor opslag en berging onder andere voor de akkerbouw

2.1.2 Vergunning

Op de locatie is een vergunning Wet milieubeheer geldend voor het houden van 289 zeugen, 1.020 biggen en 1.572 vleesvarkens. Hierna is deze vergunning weergegeven.

5492 VW, Hoogstraat 64, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 21-12-2006
 RAV-tabelversie: RAV 2006-1
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3 fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.11		bedrijf	0,17	320	54	15	0	1728	18
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100		bedrijf	0,69	700	483	64	0	5460	52
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.12		bedrijf	2,40	33	79	14	9	920,70	5
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	48	398	32	13	1339,20	8
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.8.2		bedrijf	2,20	191	420	45	50	3571,70	33
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100		bedrijf	4,20	17	71	6	4	317,90	3
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	3	17	2	1	56,10	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1		bedrijf	4,50	480	2160	480	21	11040	73
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.6.2.1		bedrijf	1,60	1092	1747	780	48	19546,80	167
				Totale	2884	5429	1438	146	43980,40	360	

Figuur 9: Omgevingsvergunning voor het houden van dieren binnen het plangebied (bron: Web-bvb)

2.2 Cultuurhistorische waarden langgevelboerderij

Op 11 juli 2017 heeft het college van Meierijstad de langgevelboerderij aan Hoogstraat 64, conform artikel 3 van de Erfgoedverordening Sint -Oedenrode 2012 op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. De aanwijzing is gebaseerd op de redengevende omschrijving door Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant. De redengevende omschrijving Hoogstraat 64 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De boerderij Hoogstraat 64 betreft een boerderij uit 1934 genaamd 'St. Oda Hoeve'. De boerderij is ontworpen door architect August van Bruegel uit Sint Oedenrode. De boerderij is van het langgeveltype en is gebouwd vanuit een rechthoekige plattegrond onder een mansardedak met wolfseinden. De boerderij bevindt zich met de nokas evenwijdig aan de weg. Het woonhuis bevindt zich aan de rechterzijde, het bedrijfsgebouwtje aan de linkerzijde. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen en gemetseld in Vlaams verband met een knipvoeg. De kap is bedekt met rode Tuiles du Nord. Door de nok van het dak steken twee gemetselde schoorstenen'.

De conclusies voor wat betreft de waardering van de boerderij zijn hierna ingevoegd.

Cultuurhistorische waarden

De voormalige boerderij is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaal-economische en agrarische ontwikkeling van het gehucht Vernhout in het buitengebied van Sint -Oedenrode in de jaren '30 van de 20^e eeuw. Het object is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van langgevelboerderijen.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

Het gebouw is van architectuurhistorische betekenis als voorbeeld van een langgevelboerderij uit 1934 in een traditionalistische bouwtrant. Voorts is het object van waarde als representatief gebouw uit het oeuvre van architect August van Breugel.

Situationele en ensemblewaarden.

Het object is van stedenbouwkundige betekenis als onderdeel van de historische bebouwing van de Hoogstraat en het gehucht Vernhout in het buitengebied van Sint Oedenrode. Het object is

vanwege de ligging aan de Hoogstraat van beeldbepalende betekenis voor het aanzien van zijn omgeving.

Gaafheid en herkenbaarheid

Het object is van belang vanwege de hoge mate van gaafheid, zowel op hoofdvorm als op detail-niveau. De oorspronkelijke functie is goed herkenbaar en afleesbaar gebleven.

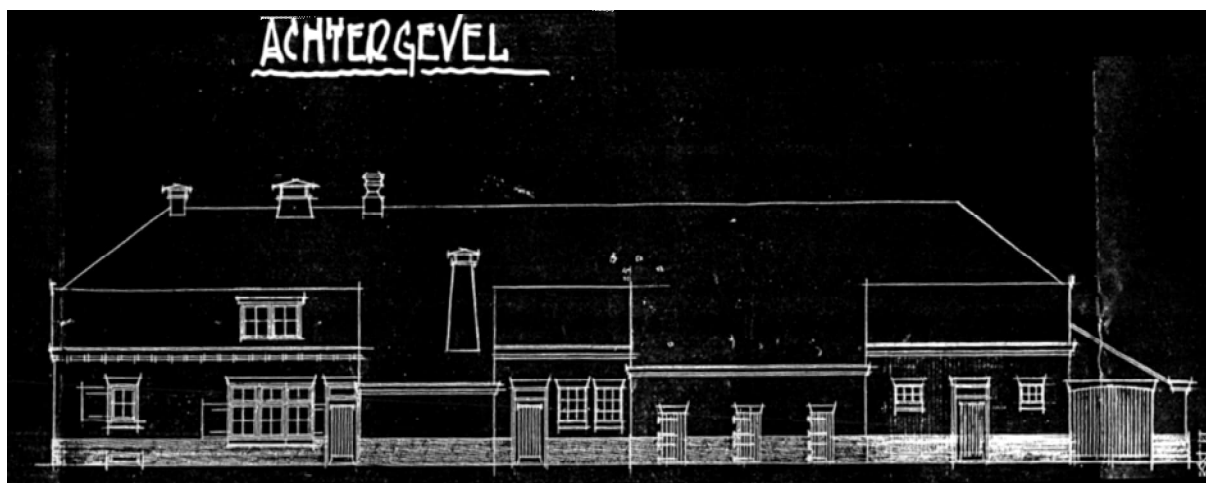
Zeldzaamheid

Vanwege de architectuurhistorische waarden in combinatie met de gaafheid en de situering is er sprake van zeldzaamheid op lokaal niveau.

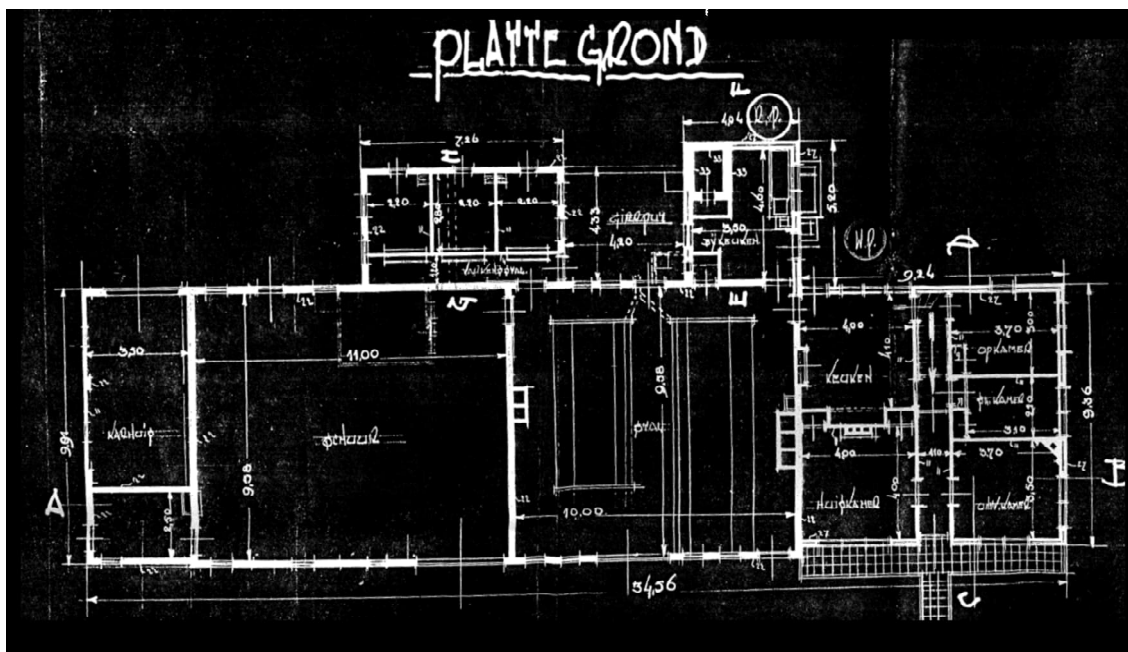
De boerderij is in zeer goede oorspronkelijke staat. Navolgende figuren geven een beeld van de voor-gevel van de boerderij in de oorspronkelijke situatie.



Figuur 10: Blauwdruk voorgevel boerderij



Figuur 11: Blauwdruk achtergevel boerderij



Figuur 12: Plattegrond

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Ruimtelijke aspecten

Dit bestemmingsplan maakt de sanering van de veehouderijtak en een boerderijsplitsing op de locatie Hoogstraat 64 te Sint-Oedenrode mogelijk. De agrarische bedrijfsbestemming met de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt herbestemd naar een grondgebonden agrarische bestemming, zijnde een akkerbouwbedrijf. De voormalige veehouderijstallen worden gesloopt. Tevens wordt opslag als nevenfunctie bij dit akkerbouwbedrijf mogelijk gemaakt. De bedrijfsbebouwing nabij de woning wordt voorzien van zonnepanelen.

De bedrijfswoning blijft deels als zodanig behouden en wordt voor wat betreft het stalgedeelte omgezet in een reguliere woonbestemming. Hiervoor wordt de cultuurhistorisch waardevolle boerderij gesplitst in twee woningen. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Met de sanering van de varkenshouderij verbetert de milieukwaliteit voor het plangebied en de directe omgeving. De sloop van de stallen brengt tevens een verbetering van de landschappelijke kwaliteit met zich mee.

Beoogd wordt binnen het plangebied een ontwikkeling door te voeren bestaande uit twee planologisch te onderscheiden maatregelen, die tegelijk plaatsvinden. Eén deel bestaat uit de sanering van de veehouderij en daarmee samenhangend de omschakeling naar een akkerbouwbedrijf met statische opslag als nevenactiviteit. Deze ontwikkeling is onder voorwaarden mogelijk op basis van wijzigingsbevoegdheid 4.7.6 'Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' zoals beschreven in bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'.

Het andere deel van de ontwikkeling zal plaats op basis van de wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.21 'Wijzigen naar wonen ten behoeve van boerderijsplitsing'. Hierbij wordt de boerderij (en bijbehorende tuinen) gesplitst in twee woningen. De bestaande woning wordt bedrijfswoning voor het akkerbouwbe-

drijf. In het stalgedeelte van de boerderij (zuidwestelijke deel) wordt een reguliere burgerwoning binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. De langgevelboerderij zal daarmee deels worden bestemd als 'Wonen' en deels een agrarische bedrijfswoning blijven.

2.3.2 Behoud cultuurhistorische waarden

De boerderij kent een inhoud van 2.100 m³ en bestaat constructief uit 'drie delen'. Het oostelijke gedeelte van het pand is in gebruik als bedrijfswoning. In het westelijke gedeelte van het pand wordt een woning gerealiseerd. Dit betekent dat er tussen de twee woningen een aanzienlijke ruimte van circa 700 m³ resteert in de middenruimte van de boerderij. De initiatiefnemer gaat deze ruimte gebruiken als trainingsruimte/cursusruimte (onderwijsdoeleinden) op de begane grond en voor Bed & Breakfast appartementen op de 1^e verdieping, bestaande uit maximaal vier bedden in twee slaapkamers. Het boerderijpand heeft een zeer groot bouwvolume en biedt de ruimte voor deze activiteiten. Met deze invulling kan het volledige pand benut blijven en kan geborgd worden dat waarden van de boerderij in stand kunnen blijven. Er is geen sprake van een constructieve wijzigingen aan of binnen het pand. Het pand wordt volledig hergebruikt.

De hoofdstructuur, maat en schaal zijn de meest herkenbare karakteristieken van de boerderij. Ook met deze herbestemming blijft de functionele herkenning van het woon- en bedrijfsgedeelte van de boerderij behouden. Met het herbestemmen van het bedrijfsgedeelte als woonruimte blijven de gevel-elementen ondergeschikt aan die van het woongedeelte. Bij hergebruik van de boerderij als woning worden de historische onderdelen die van invloed zijn op de uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij gerespecteerd. Dit betreft de dakvlakken, bestaand metsel- en pleisterwerk, kozijnen, deuren, ramen, luiken, balkankers etc. Navolgende tekeningen geven een beeld van invulling van het pand na splitsing van het pand.



Figuur 13: Hergebruik van het pand na splitsing, begane grond, Architect Frans van der Eerden



Figuur 15: Te slopen bebouwing binnen het plangebied

Ten behoeve van het akkerbouwbedrijf met als neventak statische opslag blijft een totale omvang aan bebouwing van 1.900 m² behouden voor de akkerbouwactiviteiten en statische opslag. De landbouwloods blijft tevens in gebruik als bijgebouw bij deze woning voor privégebruik.

De loods die het dichtst bij de woning aan Hoogstraat 64 gelegen is, wordt niet gebruikt voor akkerbouwactiviteiten, maar slechts voor opslag en als multifunctionele ruimte zoals kantine. Ook vindt binnen deze loods stalling plaats van het niet-zware bedrijfsmaterieel als een aanhanger, heftruck, opslag van bedrijfsmiddelen als onderdelen en dergelijke. Deze loods wordt vanaf de achterzijde bereikt voor de bedrijfsvoering. De inrit bij de bedrijfswoning is slechts voor autoverkeer van- en naar de bedrijfswoning en niet naar de loods. Deze loods is voorzien van een aanduiding voor begrenzing van de

bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2, zodat geborgd is dat er binnen de woning aan Hoogstraat 64 een acceptabel woon- en leefklimaat geborgd blijft.

2.3.4 Ontsluiting en Parkeren

Het huidige erf en de bedrijfswoning zijn met twee opritten ontsloten op de Hoogstraat. Tevens is er een aparte ontsluiting aan de oostzijde aanwezig voor de ontsluiting van de bedrijfsgebouwen op het achtererf. Deze aparte ontsluiting is benodigd om met zware landbouwmachines op het achtererf te kunnen komen. De bestaande ontsluiting langs de bedrijfswoning is hiervoor te smal. De zware tractoren met machines rijden dan ook op minder dan één meter vanaf de oude boerderij. Dit leidt tot tril-lingsschade aan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en geluidsoverlast binnen het pand. Ook in de nieuwe situatie blijven de beide ontsluitingen daarom gehandhaafd. De nieuwe woning wordt aan de westzijde ontsloten via een bestaande oprit.

In samenhang met de boerderijsplitsing en de nevenfuncties binnen de boerderij wordt het veehouderijbedrijf gesaneerd. De toevoeging van de woning, de beoogde Bed and Breakfast en de beoogde trainingsruimte heeft een toename van personenvervoer over de Hoogstraat tot gevolg. Echter, als gevolg van de sanering van de veehouderij, zal er sprake zijn van per saldo een afname van verkeersbewegingen van (zwaardere) voertuigen. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op de verkeersbewegingen ter plaatse.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Bij de beoogde extra woning worden minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein gerealiseerd. In de regels van dit bestemmingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting zeker gesteld dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten behoeve van de beoogde Bed & Breakfast activiteiten en trainingsruimte worden in totaal 13 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De trainingsruimte zal naar verwachting maximaal twee keer per week gebruikt worden voor maximaal 10 personen.

2.3.5 Landschappelijke inpassing

2.3.5.1 Landschappelijke visie

De gemeente Meierijstad de landschapsanalyse Meierijstad vastgesteld. Het doel van deze analyse is het vastleggen van de huidige kenmerken, kwaliteiten en gevoeligheden. Om daarna deze analyse te kunnen gebruiken in de afweging welke ontwikkelingen waar en onder welke voorwaarden mogelijk zijn.

Het plangebied is gelegen binnen een oude ontginning. Het landschap van de oude zandontginningen is een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutschjes. Door deze landschapselementen zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Er komen besloten landschapsdelen zoals boscomplexen voor alsook open gebieden bijvoorbeeld bolle akkers en graslanden. Grote structuren en scherpe begrenzingen ontbreken. Wel zijn er lokale verschillen in openheid, hoeveelheid aanwezige bebouwing of bosschages, verkaveling en grondgebruik. De overgangen zijn

echter frequent en subtiel. In dit deelgebied vertonen wegen een redelijk tot sterk bochtig patroon met relatief veel zijvertakkingen.

Onder de oude ontginningen vallen de akkers van voor 1850, te onderscheiden de grote open (krans)akkers en de kampen. De open akkers zijn vaak erg groot en waren verdeeld in meerdere strookvormige percelen, die vaak andere eigenaren hadden. De percelen waren onderling niet of amper door heggen of struiken gescheiden. Het terrein lag, door jarenlange bemesting, meestal hoog ten opzichte van de omgeving, maar naar de rand toe werd deze hoogte langzaam minder. Hierdoor ontstaat een bolle vorm, derhalve heel vaak bolle akkers worden genoemd. De kampen hebben overwegend een besloten karakter. Ze worden omgeven door akkerwallen of steilranden. Een wal werd aangelegd om de akkers af te schermen van de heidevelden (gemeynt), waarop het vee vaak loslopend kon weiden, maar ook ter bescherming tegen zandverstuivingen. Door regelmatig onderhoud en bijplanten van struiken kon het zand tegengehouden worden waarbij die wal soms enkele meters hoog werd. Op andere plaatsen is de oorspronkelijke akkerwal verworden tot een steilrand. Dit is gebeurd door het jarenlang ophogen van de akker met plaggenbemesting helemaal tot de rand toe. Zowel de akkerwallen als steilranden waren aanvankelijk begroeid met ondoordringbare vlechtheggen, maar deze zijn later vervangen door begroeiing in de vorm van eiken hakhout.

Binnen de oude ontginningen zijn de navolgende kwaliteiten aanwezig:

- Het oude agrarisch kampenlandschap met oude graslanden kent een kleinschalig afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- De onregelmatige blokvormige percelen worden vaak omsloten door hagen en heggen en kunnen in gebruik zijn als zowel grasland als bouwland;
- De ondergrond van dit landschap is licht golvend van karakter en bestaat uit zandgronden met een humusrijk dek waarbij de grondwaterstand relatief diep ligt.
- Als dit (door mensen) opgebrachte dek dikker is dan 50 centimeter spreken we van hoge enkeerdgronden. Als deze hun authentieke vorm nog hebben zijn deze te herkennen als relatief hoger gelegen akkers, die vrij van bebouwing en beplanting zijn;
- De eenmansessen met een enkele boerderij aan de rand zijn kleinschaliger dan de dorpsessen met daaromheen een kransakkerdorp. Een nog in het huidige landschap herkenbare kransakker is 'Zondveld';
- Gave essen zijn duidelijk te herkennen als open akker omgeven door juist een beslotenere rand van erven, bebouwing en erfbeplantingen.
- In de oude ontginningen is het wegenpatroon kronkelig en loopt om de oude essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eik, beuk;
- Karakteristiek zijn de kavelgrensbeplantingen van houtsingels en wallen en de vele diverse erfbeplantingen, met esdoorn, beuken en haagbeukenhagen;
- Verschillende oude veldwegen zijn nog van zand en zijn al dan niet begeleid door bomen;
- De oude bouwlanden en oude boerderijen staan op de hogere plekken in het landschap, vaak in de buurt of aan de rand van beken en in de nabijheid van voormalige woeste gronden als heide, velden en broeklanden;
- De verkaveling is kleinschalig en onregelmatig organisch gegroeid;
- Met verspreide bebouwing aan transparante linten dan wel in clusters (boerderijzwermen) verspreid in het landschap;

- Half open tot besloten van karakter door opgaande kleine landschapselementen (coulisselandschap);
- Vanaf de bebouwingslinten op de randen van beekdalen is tussen de bebouwing en de erfbeplanting door het beekdal zichtbaar;
- Vanuit dit kleinschalige landschap zijn verrassende subtiele doorkijkjes op de nabije kernen, waarvan de kerktoren dan boven de beplanting uit steekt;
- Zachte overgangen binnen dit oude kampenlandschap en naar de beekdalen toe;
- Duidelijk contrast met de jonge ontginningen die veel opener van karakter zijn, grootschaliger en met rechte lijnen in plaats van kromme gebogen lijnen;

De oude ontginningen worden gedifferentieerd gebruikt door zowel agrariërs met weilanden en akkers, als burgers met woningen en bedrijven. Door het kleinschalige afwisselende karakter is het ook aantrekkelijk voor recreatief medegebruik. Dit zeer afwisselende landschap met haar vele gradiënten is waardevol voor mens en dier. Het landschap heeft een divers aanblik door de onregelmatige verkelingspatronen, het open en besloten beeld, de kronkelige wegen en de oudere bebouwing, afgewisseld met nieuwere bebouwing en het zeer oude organisch gegroeide landschap is rijk aan relict en verhalen. Deze gebieden zijn cultuur(historisch) van aard en uiterlijk met een goede mix van groene en rode elementen en structuren. Door de vele opgaande groene beplantingsstructuren is het een aangenaam verrassend landschap.

2.3.5.2 *Huidige landschappelijke inpassing*

De langgevelboerderij binnen het plangebied is cultuurhistorisch waardevol en gelegen op korte afstand van de weg. De voortuin is ingericht als siertuin met karakteristieke erfbeplanting in de vorm van struiken, hagen en bomen. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



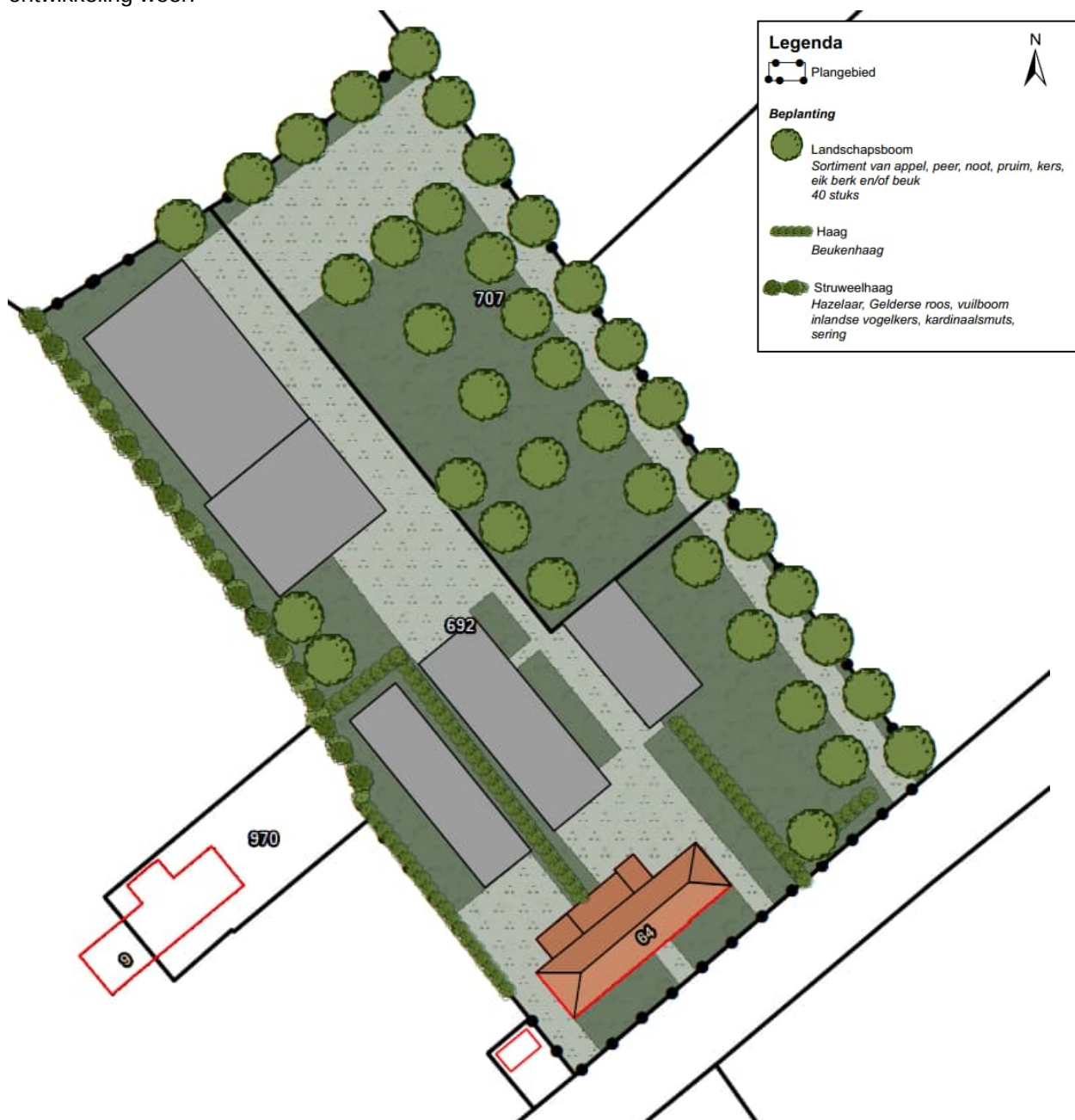
Figuur 16: Beeld landschappelijke inpassing voorzijde perceel (Bron: Google Maps)

2.3.5.3 *Landschappelijke inpassing binnen het plangebied*

Met realisatie van de landschappelijke inpassing dient zorgvuldig te worden aangesloten bij de structuur in een ouder ontginning. De huidige landschappelijke inpassing aan de voorzijde blijft met de

herontwikkeling behouden. Daarnaast wordt in samenhang met de bestemmingsplanwijziging een extra landschappelijke inpassing aangelegd. Op een afstand van 50 centimeter tot de erfgrans wordt de bestaande beplanting versterkt door de aanplant van bomenrijen met in totaal 38 landschapsbomen.

Aan de westzijde worden de bestaande gebouwen afgeschermd door een struweelhaag aan de voorzijde overgaand in een laagblijvende beukenhaag. De stallen worden aan de oostzijde eveneens voorzien van een beukenhaag. Navolgende figuur geeft een schets van de beoogde situatie na herontwikkeling weer.



Figuur 17: Landschappelijke inpassing binnen het plangebied

De struweelhaag aan de westzijde bestaat uit Inlandse Vogelkers, Hazelaar, Gelderse roos, Kardinaalsmuts, Vuilboom en sering. De laagblijvende hagen bestaan uit beuk of haagbeuk. In navolgende tabel zijn de verschillende nieuw aan te leggen landschapselementen beschreven en is de soorten-samenstelling benoemd.

Landschapselementen	Lengte/aantallen	Soorten
Landschapsbomen in rij	38 stuks, onderlinge afstand tenminste 6 meter	Sortiment van appel, peer, noot, pruim, kers, eik berk en/of beuk
Struweelhaag	288 m ²	Inlandse Vogelkers (20%), Hazelaar (10%), Gelderse Roos (20%), Kardinaalsmuts (20%), Vuilboom (20%), Sering (10%)
Knip- en scheerhaag	150 meter, aanplant 4 stuks per m ²	Beuk, Haagbeuk

Figuur 18: landschapselementen binnen het plangebied

2.3.6 Beoogde planologische situatie

Binnen het plangebied wordt een gedeelte van de woonboerderij herbestemd naar een woonbestemming en deels blijft de bestemming Agrarisch met waarden- Landschapswaarden behouden met een daarop een bedrijfswoning in de langgevelboerderij en een bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bouwvlak wordt fors verkleind. Bij de woonbestemming blijft een bijgebouw met een omvang van 365 m² behouden. De twee schuren aan de voorzijde, achter de woonboerderij worden voorzien van een zonnepanelen. Het resterende deel van het plangebied krijgt de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden. Navolgende figuur geeft de planologische situatie na herontwikkeling weer.



Figuur 19: Verbeelding Hoogstraat 64 te Sint Oedenrode

2.3.7 Conclusie

Met deze planontwikkeling blijft de cultuurhistorisch waardevolle boerderij binnen het plangebied op een duurzame wijze behouden en wordt de landschappelijke kwaliteit van het gebied versterkt door de sloop van de stallen. De resterende gebouwen krijgen een passende functie en worden landschappelijk ingepast. Het woon- en leefklimaat in de omgeving verbetert als gevolg van de sanering van de varkenshouderij.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.2 Toets

Deze herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Wel worden er op de locatie functies gecombineerd en wordt een kenmerkende en gebiedseigen boerderij behouden. Het plan wordt op decentraal niveau getoetst. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder duurzame verstedelijking op te nemen.

3.1.2.2 Toets

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' en de hierop gebaseerde jurisprudentie (201402621/1/R1) is af te leiden dat bij het toevoegen van één woning door splitsing van een boerderij geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat daarmee een toets aan de ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Een deel van de bedrijfsactiviteiten, de varkenshouderij wordt gesaneerd. De overige bestaande bedrijfsactiviteiten worden begrensd door verkleining van het bouwvlak.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

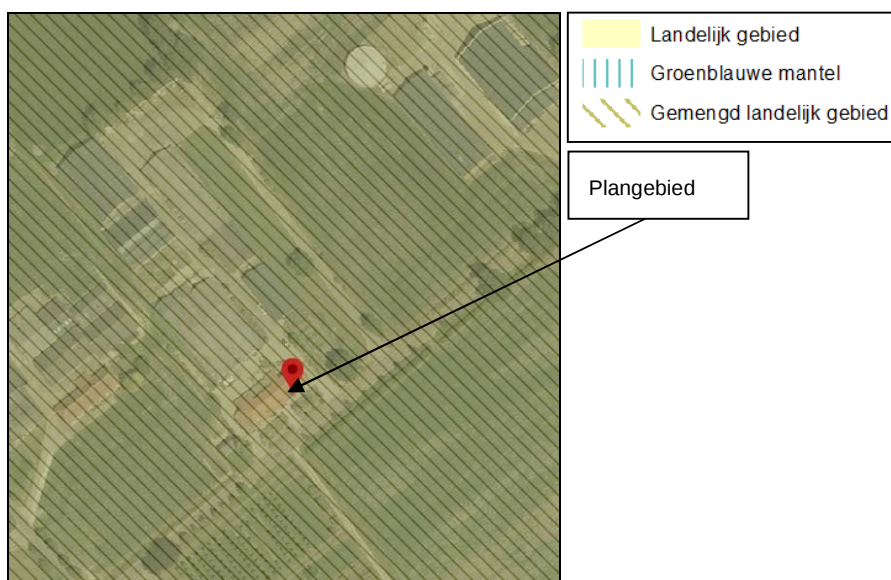
3.2.1.1 Beleidskader

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1.2 Toets

Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en heeft de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'. Het plangebied is ook aangeduid als gelegen in een stalderingsgebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is hierop aangeduid.



Figuur 20: Aanduiding plangebied op kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Met de sloop van alle stallen in gebruik voor de varkenshouderij binnen het plangebied en het hergebruik van een gedeelte van de boerderij als burgerwoning, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het bestaande bouwvlak wordt in de breedte bijna gehalveerd. Het nieuwe bouwvlak ligt rondom de te behouden bebouwing.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling' van de provincie Noord-Brabant is een handreiking om invulling te geven aan dit principe. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. De gemeente Meierijstad hanteert hiervoor eigen normbedragen. Voor het plangebied is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016' van toepassing.

Een gedeelte van het agrarisch bouwvlak wordt herbestemd naar een woonbestemming, waarbij het nieuw toe te voegen bestemmingsvlak 'Wonen' wordt begrensd op 1.500 m². Het vestigen van een extra wooneenheid in een monumentale/cultuurhistorisch waardevolle boerderij betreft een ontwikkeling waarvoor geen tegenprestatie is vereist anders dan zekerstelling dat de boerderij voor de toekomst duurzaam in stand wordt gehouden. Ook de omzetting van een veehouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft een categorie 2 ontwikkeling waarvoor geen tegenprestatie is vereist.

Het plangebied is reeds voor een deel landschappelijk ingepast. Binnen het plangebied vindt een kwaliteitsverbetering plaats door een verdere landschappelijke inpassing en door de sloop van stallen. In paragraaf 2.3.4 is de landschappelijke inpassing inzichtelijk gemaakt. Tevens vinden er

maatregelen plaats gericht op instandhouding en beheer van de aanwezige landschappelijke inpassing en wordt er geïnvesteerd in het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van de boerderij.

Middels voorwaardelijke verplichtingen in de planregels en een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad kan de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing en de maatregelen voor behoud en herstel cultuurhistorische waarden zeker worden gesteld.

Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het stalderen.

Deze ontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De veehouderijtak wordt gesaneerd, waarbij de stallen worden gesloopt. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

Artikel 3.68 en 3.69 Wonen binnen Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub b dat de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toegestaan als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Met deze herontwikkeling wordt de varkenshouderij binnen het plangebied gesaneerd. De woonboerderij is cultuurhistorisch waardevol en wordt dan ook gesplitst en omgezet in een bedrijfswoning en een reguliere burgerwoning. Dit is mogelijk binnen de regels voor wonen binnen het landelijk gebied.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Voor de vestiging van niet agrarische functies in het landelijk gebied is artikel 3.73 van de Interim omgevingsvergunning Noord-Brabant van toepassing. De vestiging van een niet agrarische functie is mogelijk onder de volgende voorwaarden.

Lid 1

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

- 1. een kantoor met baliefunctie;*
- 2. lawaaisport;*
- 3. mestbewerking.*

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Binnen het plangebied wordt een langgevelboerderij gesplitst in twee woningen en wordt het middelste gedeelte van de boerderij gebruikt voor een nevenfunctie bij de bedrijfsbestemming. In deze boerderij wordt een trainingsruimte gerealiseerd en een bed and breakfast op de verdieping. De trainingsruimte wordt gebruikt door de eigenaar van de bedrijfswoning voor het geven van bedrijfsvoorlichting en bhv-aan huis. De ruimte heeft een omvang van circa 100 m². Er is geen sprake van een vestiging van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport en mestbewerking. Er is geen sprake van de splitsing van een bouwperceel ten behoeve van de vestiging van twee bedrijven. In de regels van dit bestemmingsplan is het toegestane gebruik verankerd. De toegestane bedrijfsactiviteit is hierbij begrensd.

Met deze herbestemming kan een cultuurhistorisch waardevolle boerderij behouden blijven. Binnen het gebied is sprake van een mix van wonen en agrarische bedrijven. Gezien de aard en omvang van de agrarische bedrijven ligt behoud van deze mix ook in de toekomst in de rede. Toestaan van deze ondergeschikte nevenactiviteit bij de boerderij doet geen afbreuk aan deze waarden en de ontwikkelingsrichting van het gebied. Deze herbestemming draagt bij aan een gemengde landelijke plattelandseconomie. Verkeerskundig zijn er geen bezwaren. De verkeersafwikkeling past binnen de lokale infrastructuur en de ontwikkeling doet geen afbreuk aan landschappelijke kwaliteiten. Met sanering van de varkenshouderij en het toenemen van autoverkeer door de realisatie van de trainingsruimte en bed & breakfast is er per saldo nog steeds een afname in vrachtverkeer. De locatie is geschikt voor autoverkeer en het gebruik van de ruimten heeft geen invloed op het verkeersbeeld.

Er is geen sprake van een dienst ten behoeve van vrije-tijd of zorg. Er is geen sprake van detailhandel binnen het plangebied. De beoogde herbestemming past binnen de randvoorwaarden zoals genoemd in artikel 3.73.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Oedenrode'

3.3.1.1 Beleidskader

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' en 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' van de gemeente Sint Oedenrode. De herontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen die relevant zijn voor deze ontwikkeling. Het betreffen artikel 4.7.6 'Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en artikel 4.7.21 'Wijzigen naar Wonen ten behoeve van boerderijsplitsing'. Beide wijzigingsbevoegdheden kunnen worden toegepast voor deze ontwikkeling. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in samenhang met elkaar leidt in deze ontwikkeling tot een bestemmingsplanherziening, met name omdat bij splitsing van de woonboerderij voor een gedeelte van de boerderij sprake blijft van een bedrijfswoning.

3.3.1.2 Toets

Artikel 4.7.6 Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij'

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen voor het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en het verkleinen van het bouwvlak indien de betreffende bedrijfsvoering is beëindigd en/of is omgeschakeld naar grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn geen nadere voorwaarden verbonden. Hiermee kan deze wijzigingsbevoegdheid worden toegepast.

4.7.2.1 Wijzigen naar Wonen ten behoeve van boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen naar 'Wonen' met de aanduiding twee-aaneen voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ten behoeve van splitsing van de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.*

De nieuwe woonbestemming wordt begrensd op een oppervlakte van 1.500 m². Deze bestemming is voor het plangebied een passende maat. Met dit bestemmingsplan wordt niet het gehele agrarisch bedrijf naar 'Wonen' herbestemd. Daarom is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

- b. *De bouwmassa van de voormalige agrarische bedrijfswoning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.*

De boerderij aan de Hoogstraat 64 te Sint Oedenrode heeft een inhoud van circa 1.969 m³. De woonboerderij voldoet hiermee aan de voorwaarde dat de woning een inhoud van tenminste 900 m³ dient te hebben.

- c. *Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³.*

De woonboerderij en het perceel worden opgesplitst in twee delen. De woningen zullen na ontwikkeling beiden een inhoud hebben van meer dan 700 m³. Beide woningen hebben daarmee een grootte van meer dan de gestelde 350 m³ en voldoen daarmee aan de gestelde voorwaarde.

- d. *De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing na splitsing van de voormalige bedrijfswoning teruggebracht te worden tot 100 m² per woning, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid f of sprake is van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die gehandhaafd dienen te blijven.*

De overtollige voormalige veehouderijstallen worden met de beoogde herontwikkeling gesloopt. Deze stallen hebben geen cultuurhistorische, landschappelijke of architectonische waarden. Bij de boerderij resteert een bijgebouw met een grotere omvang dan 266 m². Het behoud van deze loods als bijgebouw bij de woning is planologisch aanvaardbaar geacht. Bij de tweede woning wordt een omvang van maximaal 365 m² aan bijgebouwen toegestaan. Door het toestaan van deze grotere omvang kan het gebouw gebruikt worden voor plaatsing van zonnepanelen op het dak.

- e. *Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing, mag 25 % van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m² per woning waarbij alle bijgebouwen en overkappingen, met een oppervlakte groter dan 100 m², dienen te worden gesloopt, met dien verstande dat cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.*

Van deze regeling wordt geen gebruik gemaakt.

- f. *Het bestaande architectonische karakter van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.*

De uiterlijke verschijningsvorm van de woonboerderij en daarmee de onderkende cultuurhistorische waarden worden niet aangetast. Ter versterking van de cultuurhistorische waarden worden de ventilatiekokers op het dak verwijderd en wordt het dak in oude staat hersteld. Behoud en herstel van de woonboerderij is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

- g. *Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.*

In deze toelichting zijn de uitkomsten van het akoestisch onderzoek wegeverkeerslawaaai opgenomen. Het volledige rapport behoort als bijlage bij deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwe woning voldoet aan de eisen ingevolge de Wet geluidshinder. Er wordt een aanvraag hogere waarde voor geluid doorlopen in samenhang met deze bestemmingsplanprocedure. De voorzijde van de woonboerderij dient als dove gevel te worden uitgevoerd.

- h. De woningen dienen aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

In hoofdstuk 4 van deze toelichting is dit onderdeel verder uitgewerkt. Uit dat hoofdstuk blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat.

- i. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.*

De veehouderij op het agrarisch bedrijf wordt in samenhang met de bestemmingsplanherziening beëindigd. De akkerbouwtak blijft behouden. De vergunning voor het houden van vee wordt daarbij ingetrokken. Omdat er een agrarisch akkerbouwbedrijf behouden blijft wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

- j. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.*

In hoofdstuk 4 van deze toelichting is aangetoond dat er geen onevenredige milieu-hygiënische belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

- k. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*

In hoofdstuk 4 van deze toelichting is dit verder uitgewerkt en aangetoond dat er geen aantasting plaats vindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

- l. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode.*

In deze toelichting is de kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing uitgewerkt. Hieruit blijkt dat er met dit plan aantoonbaar een fysieke verbetering van de natuur, landschap en cultuurhistorische waarden plaats vindt.

- m. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*

De in het gebied aanwezige landschappelijke-, natuur- en cultuurhistorische waarden zullen versterkt worden. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

- n. De toename van het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma.*

De toevoeging van één woning in de cultuurhistorisch waardevolle boerderij is in overeenstemming met de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

- o. Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend.*

Aan de resterende gronden wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend.

4. MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

4.1.2 Toets

Voor deze herontwikkeling is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 31 maart 2022 met rapportnummer B2942 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

'Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging en beëindiging van veehouderij. Op basis van het vooronderzoek wordt in het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten de voormalige locatie met naast elkaar gelegen bovengrondse dieseltanks beschouwd als een verdachte deellocatie. Ter plaatse van de toekomstige woonbestemming wordt, met het oog op het voormalig gebruik als agrarisch erf, uitgegaan van een verdachte niet-lijnvormige locatie.'

Veldbevindingen

Tijdens het verrichte veldwerk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de opgeboorde grond bij de meetpunten. Ter plaatse van de voormalige dieseltanks is geen olie-waterreactie waargenomen

Analyseresultaten grond

In mengmonster BG1 en BG3 van humeuze bovengrond zijn gehalten aan zink gemeten boven de achtergrondwaarden. In BG1 is eveneens een gehalte aan PCB's gemeten boven de achtergrondwaarde. De gehalten hangen samen met het gebruik van de locatie door de jaren heen. De licht verhoogde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In mengmonster BG2 van niet-humeuze bovengrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In monster BG4 van de meest verdachte bodemlaag ter plaatse van de voormalige brandstoftanks is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 6 is een gehalte aan molybdeen gedetecteerd boven de streefwaarde. Een verklaring voor het licht verhoogde gehalte aan molybdeen is niet voorhanden. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek. In het grondwater ter

plaatsse van de voormalige brandstoftanks (peilbuis 10), is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de streefwaarde.

Conclusie en advies

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. De voormalige aanwezigheid van de brandstoftanks op het agrarisch erf heeft niet geleid tot verontreiniging van grond of grondwater met minerale olie.'

Met het bodemonderzoek is de staat van de bodem in beeld gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen voor herbestemming van het plangebied in het kader van de staat van de bodem.

In het zuidwestelijk deel van de (toekomstige) woning) heeft geen bodemonderzoek plaats gevonden. Er is hier sprake van een betonvloer met mestputten. De vloer blijft behouden en deze wordt van bovenaf geïsoleerd. De boerderij is op landbouwgrond gebouwd in 1934, derhalve vòòr het gebruik van asbest). Inpandig hebben naast het houden van vee geen verdachte activiteiten plaatsgevonden. Er zijn geen inpandige verbouwingen geweest en de betonvloer blijft behouden. Inpandige boringen zijn niet noodzakelijk.

Dicht bij de bebouwing zijn echter wel boringen verricht, in het bodemonderzoek opgenomen als meetpunten 1, 2, 3 en 4. Hierbij is zowel de boven- als ondergrond geanalyseerd en slechts licht verhoogde gehalten zink en PCB's in de bovengrond zijn aangetroffen.

Ter plaatse van het noordoostelijke deel van de toekomstige tuin bij varkensstal (gebouw 4) zal na de sloop van de stal aanvullend grondonderzoek van de bovenste 0,5 meter worden verricht. Dit is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

4.2.1.2 *Waterbeheerprogramma 2022-2027*

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. 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. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

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

4.2.1.3 *Keur*

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

4.2.1.4 *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.2.1.5 *Programma Water en Riolering Meierijstad*

De gemeente Meierijstad heeft op 19 oktober 2021 het Programma Water en Riolering vastgesteld voor de periode 2022-2026.

De belangrijkste uitgangspunten voor het PWR zijn:

- a. het stedelijke watersysteem wordt in stand gehouden door doelmatig beheer;
- b. de kans kwetsbaarheid voor wateroverlast wordt verkleind door, naast de aanleg van hemelwaterriool, ook te zoeken naar ruimtelijke oplossingen;

- c. er wordt werk gemaakt van het omgaan met weersextremen door integratie van verharding, groen en blauw in de openbare ruimte en gebiedsontwikkelaars wordt in Meerijstad een wateropgave meegegeven;
- d. de betrokkenheid en eigen verantwoordelijkheid voor water bij inwoners en bedrijven wordt vergroot door ontmoediging en stimulering. Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringssysteem).

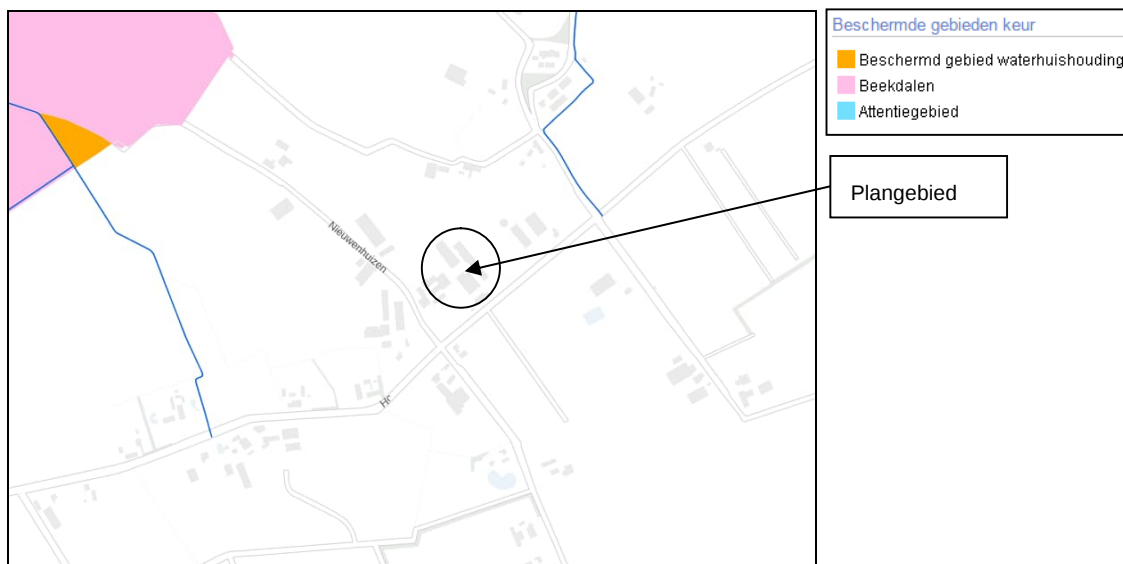
In navolging van het nieuwe beleid is de eigenaar van een perceel verplicht het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Er is daarbij vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en), waarbij het volgende geldt:

- dat de te realiseren hemelwatervoorziening minimaal 60 mm per m² verhard oppervlak dient te kunnen verwerken;
- voor het oppervlak aan groen dak in m² geen aanvullende hemelwatervoorziening wordt vereist;
- de benodigde voorziening(en) uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd dienen te zijn en moeten blijvend in stand worden gehouden;
- bij elke activiteit mag de reeds aanwezige totale hoeveelheid hemelwaterberging op het perceel van de eigenaar niet afnemen.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Waterschapsbeleid

Het plangebied is niet gelegen in een 'Beschermd gebied waterhuishouding' of een 'Attentiegebied'. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebieden keur' weer.



Figuur 21: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden keur' waarop het plangebied is aangeduid als gelegen buiten beschermde keurgebieden

Dit bestemmingsplan voorziet enkel in de sanering van verhard oppervlakte. In navolging van het beleid van het waterschap en van de gemeente Meerijstad wordt dan ook geen compensatie vereist. Op

vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.2.2.2 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

4.3.1.1 Inleiding

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een aanvraag aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

4.3.1.2 Erfgoedvisie gemeente Meierijstad 2020-2030

De gemeente Meierijstad heeft op 27 januari 2021 de Erfgoedvisie 'Verbindend erfgoed' vastgesteld. De gemeente Meierijstad is rijk aan cultureel erfgoed. Er is breed maatschappelijk draagvlak in Meierijstad om met dit erfgoed zorgvuldig om te gaan. Het erfgoed van Meierijstad vormt de basis van de identiteit van Meierijstad. Het doel is dit erfgoed in goede staat door te geven aan volgende generaties door de bestaande identiteit te versterken en voorwaarden te creëren om die identiteit uit te bouwen. De Erfgoedvisie bestaat uit een visie een uitvoeringsprogramma. De visie en bijbehorende ambities zijn vertaald naar de volgende zes thematische beleidsspeerpunten:

- de basis op orde brengen en houden.
- ontwikkelen: erfgoed en ruimte.
- toegankelijk en beleefbaar maken van erfgoed.
- inspiratie en richting bieden aan maatschappelijke opgaven.
- kennisontwikkeling en kennisoverdracht.
- samenwerken: erfgoed verankeren in de samenleving.

4.3.2 Toets

4.3.2.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Vernhout. Op historische kaarten van uit circa 1900 wordt dit buurtschap nog 'Nieuwenhuizen' genoemd. Het buurtschap betreft een kamponginning aan de rand van de Sonse heide, één van de grootste heidegebieden van midden-Brabant. Deze heide is

rond 1920 ontwaterd en daarna nagenoeg volledig ontgonnen. Van het oorspronkelijke grote heidegebied ten zuiden van het buurtschap resteren thans nog enkel een aantal venrestanten (Langven en Oud meer) op de laagste delen. Een groot deel van het heidegebied is bebost.

Het buurtschap heeft zich na de jaren '30 van de vorige eeuw nog verder ontwikkeld. In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw zijn er nieuwe boerderijen geplaatst tussen de bestaande ontginningsboerderijen. De nieuwe boerderijen betroffen vooral niet grondgebonden intensieve veehouderijbedrijven die minder afhankelijk waren van voldoende grond aan huis. Deze boerderijen bestaan uit eenvoudige boerderijwoningen met daar achter veelal varkensstallen gelegen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de ligging van het plangebied op historische kaart uit de periode 1900-1909.



Figuur 22: Historische kaart plangebied en omgeving periode 1900-1909, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.3.2.2 Plangebied

Binnen het plangebied is een woonboerderij gelegen die cultuurhistorisch waardevol is en met deze ontwikkeling duurzaam wordt herbestemd voor de toekomst. De cultuurhistorische waarden van de boerderij St Oda-hoeve (de woonboerderij binnen het plangebied) is in paragraaf 2.2 van deze toelichting beschreven. In de regels van dit bestemmingsplan is de bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle elementen in de boerderij geborgd. Dit plan ziet niet toe op (ver)bouw werkzaamheden met betrekking tot de boerderij.

4.4 Archeologie

4.4.1 Beleidskader

4.4.1.1 Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en

onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden. Ook dient het college van burgemeester en wethouders het voornemen om cultuurobjecten en verzamelingen te vervreemden bekendmaken.

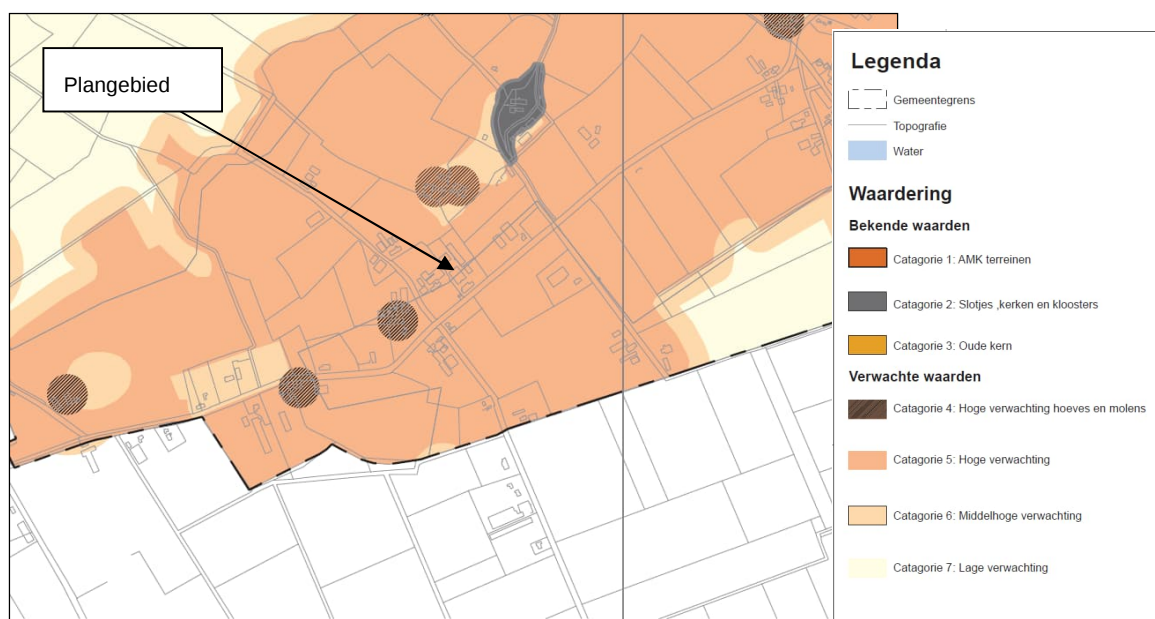
4.4.1.2 Gemeentelijke archeologiebeleid

Erfgoedvisie

De gemeente Meierijstad heeft op 27 januari 2021 de Erfgoedvisie 'Verbindend erfgoed' vastgesteld ter bescherming van cultuurhistorische en archeologische waarden. In deze visie is omschreven hoe de gemeente Meierijstad streeft naar behoud van deze waarden.

Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

De voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft met de 'Notitie archeologiebeleid gemeente Sint-Oedenrode' d.d. november 2011, geactualiseerd archeologiebeleid en een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart vastgesteld. Het plangebied heeft op deze kaart een lage archeologische verwachtingswaarde. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 23: Uitsnede van de archeologische verwachtingskaart van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.4.2 Toets

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het geldende bestemmingsplan is dan ook de bestemming 'Waarde-Archeologie 1' aan de locatie toegekend. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m, dan ook 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.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe gebouwen of bouwwerken opgericht. Het betreft enkel functieveranderingen van bestaande gebouwen en het saneren van gebouwen. Een archeologisch onderzoek is niet nodig. De dubbelbestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan om te borgen dat eventuele archeologische waarden ook in de toekomst niet verloren gaan door grondverzet.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten er tijdens de werkzaamheden binnen het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (gewijzigd in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Meierijstad.

4.5 Natuur

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura2000 gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Plannen en projecten dienen eenduidig en integraal te worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

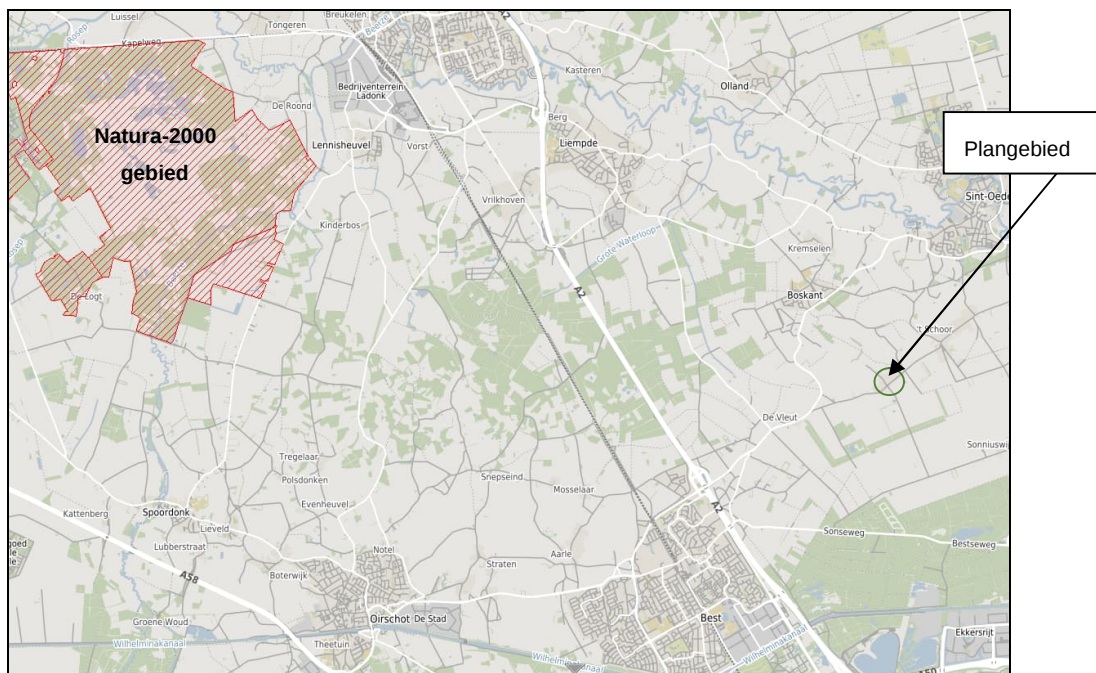
4.5.1.2 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw plan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura2000-gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse vennen'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 10 kilometer van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura2000-gebied weer.



Figuur 24: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Campina en Oisterwijkse vennen'

Het plangebied is gelegen op een grote afstand van het meest dichtbijgelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied en de veehouderij wordt gesaneerd. De akkerbouwtek blijft behouden. Slechts nevenactiviteiten binnen de bestaande bebouwing worden met dit plan toegevoegd. Het houden van vee wordt met dit plan uitgesloten en de omgevingsvergunning voor het houden van dieren wordt ingetrokken.

Dit plan heeft een positief effect op stikstof. Nox Advies heeft een Aeries-berekening uitgevoerd. Deze berekening met datum 31 oktober 2023 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie hiervan is hierna opgenomen.

'Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt in zowel de sloopfase als de gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Ook wanneer de fases gecombineerd worden, resulteert een uitkomst van 0,00 mol N/ha/jaar. Er is geen rekening gehouden met de stalemissies, die tot op heden nog steeds vergund zijn.

Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.'

4.5.2.2 Soortenbescherming

Met de beoogde herontwikkeling wordt een bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij worden gesplitst in twee wooneenheden en worden stallen gesloopt. Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 15 maart 2022 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

Tijdens de uitgevoerde veldonderzoeken zijn de aanwezige biotopen in het plangebied vastgesteld. Ook is onderzoek gedaan naar biotopen en natuurwaarden in de directe aangrenzende omgeving waarop ontwikkelingen binnen het plangebied van invloed op kunnen zijn. Aan de hand van de aanwezige biotopen kan worden bepaald of er mogelijk beschermde soorten voorkomen. Naast de biotopen zijn directe en indirecte aanwijzingen opgenomen, die kunnen duiden op het voorkomen van beschermde soorten. Behalve het fysiek aantreffen van exemplaren van soorten is er ook gelet op bijvoorbeeld holen, uitwerpselen, prooiresten, braakballen vraat-, loop- en veegsporen. Deze waarnemingen zijn bij de beoordeling betrokken. De aanwezige biotopen zijn vergeleken met de habitateisen van beschermde planten- en diersoorten. Op basis van deze vergelijking is beoordeeld welke van deze soorten in het plangebied kunnen voorkomen. De bevindingen van het veldbezoek en het literatuuronderzoek zijn verwerkt in de notitie.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen flora en fauna waarden verloren gaan met deze ontwikkeling. De voorzorgsmaatregelen met betrekking tot het broedseizoen en de voorzorgsplicht dient in acht genomen te worden.

4.6 Wegverkeerslawaaai

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

4.6.1.2 4.7.1.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Wegverkeerslawaaai

Voor splitsing van de langgevelboerderij is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door M-Tech met datum 2 maart 2022 en rapportnummer Hoo.StO.22.AO VL BP-01 is toegevoegd aan deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“De planlocatie ligt binnen de invloedssfeer van de Hoogstraat en de Nieuwehuizen. Uit de akoestische berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Hoogstraat ten hoogste 52

dB bedraagt. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, de maximaal toegestane waarde van 53 dB wordt wel gerespecteerd.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Hoogstraat bedraagt ten hoogste 55 dB op de voorgevel. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, de maximaal toegestane waarde van 53 dB wordt eveneens overschreden (rood gearceerd). Ter plaatse van beide zijgevels wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden maar wordt de maximale ontheffingswaarde wel gerespecteerd (oranje gearceerd). Vanwege een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 53 in buitenstedelijk gebied op de toetspunten T01, zijn maatregelen vereist.

Geadviseerd wordt in het bouwplan op te nemen, een dove gevel toe te passen ter plaatse van de voorgevel. Indien een dove gevel wordt toegepast zijn geen draaiende delen toegestaan in de voorgevel ter plaatse van de nieuwe te ontwikkelen woning. Een dove gevel is geen gevel in het kader van de Wet Geluidhinder en valt derhalve buiten de toetsing. Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde is dan niet aan de orde.

Ter plaatse van het blauw gearceerde toetspunt T05 is een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde eveneens niet aan de orde. Een bed&breakfast (logiesfunctie) is volgens het Bouwbesluit geen geluidgevoelige bestemming (zoals bijv. woning) en valt derhalve eveneens buiten de toetsingskaders. Voor de zijgevels geldt, Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of verlaging van de maximum snelheid. Afscherming tussen de beoogde woning en de betreffende weg is theoretisch mogelijk echter vanwege de beperkte breedte van het perceel zal het scherm/wal zeer beperkt efficiënt zijn en het geluid aan beide zijanten langs het scherm voor een zeer beperkte reductie zorgen. Tevens vanwege de beperkte afstand tussen de woning en de weg wordt dit wordt niet realistisch geacht. Bij het huidige wegdektype referentiewegdek is reductie haalbaar. Een reductie zal met het vervangen van de wegdekverharding naar een dunne deklaag een reductie van circa 2 dB opleveren. Verlaging van de rijsnelheid naar bijvoorbeeld 50 km/uur levert een reductie op van amper 1 dB. Dit is niet voldoende om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Gelet op de kleinschaligheid van het project en de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke geluidreducerende maatregelen, zullen hogere grenswaarden aangevraagd worden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, dient conform artikel 3.3 van het Bouwbesluit een binnenniveau van maximaal 33 dB vanwege wegverkeer behaald te worden. Daarbij dient de cumulatieve geluidbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wgh beschouwd te worden, zijnde 60 dB ter plaatse van de voorgevels en maximaal 56 dB op de zijgevels. Dit betekent een minimaal vereiste gevelgeluidwering van 27 dB. Echter, aangezien de woonboerderij een bestaand pand is, is conform artikel 3.5 Verbouw van het Bouwbesluit geldt: "Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 3.2 tot en met 3.4 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het reeds verkregen niveau."

In de praktijk betekent dit dat bij bestaande bouw een binnenniveau acceptabel geacht van maximaal 38 dB. E.e.a. in nader overleg met het bevoegd gezag. Geluidwering berekening is geen onderdeel van dit onderzoek en dient in een later stadium (definitief ontwerp) nader te worden bepaald aan de hand van de eisen conform het Bouwbesluit."

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure wordt een hogere waarde procedure doorlopen. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de voorgevel van de woning als dove gevel dient te worden uitgevoerd. Met verlening van de ontheffing hogere grenswaarde op de zijgevels en het uitvoeren van de voorgevel van de woning als dove gevel is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van akoestiek.

4.6.2.2 Industrielawaai

Met deze herbestemming worden de stallen voor de veehouderij gesloopt. De bestaande gebouwen voor het agrarisch akkerbouwbedrijf worden daarvoor deels gebruikt en deels gebruikt voor statische opslag. De bebouwing is een afstand van 70 meter tot de splitsen boerderij gelegen. De ontsluiting van deze activiteiten vindt plaats aan de andere zijde van het plangebied. De ruimtelijke uitstraling van de te behouden activiteiten stralen hiermee niet uit op de te splitsen woning. Geluidbronnen zijn buiten de afstand van 50 meter tot het bedrijf gelegen. De activiteiten worden maximaal op de huidige omvang begrensd en kunnen niet groeien in de toekomst. Hiermee is er akoestisch sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Om ook in de toekomst te borgen dat een goed woon- en leefklimaat behouden blijft is een milieuzone opgenomen binnen de woonbestemming. In de regels van de woonbestemming is geborgd dat binnen deze zone geen gevoelige functies zoals bijvoorbeeld een mantelzorgwoning in de toekomst kunnen worden toegevoegd. Ook is een categorisering binnen de bedrijfsbestemming opgenomen. Nabij de woonbestemming is slechts bedrijvigheid met een milieucategorie van maximaal 2 toegestaan. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.9 van deze toelichting.

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

4.7.1.2 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

4.7.1.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd.

4.7.1.4 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

4.7.1.5 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De achtergrondbelasting is maatgevend voor het woon- en leefklimaat, tenzij de voorgrondbelasting tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt. Alsdan is de voorgrondbelasting bepalend.

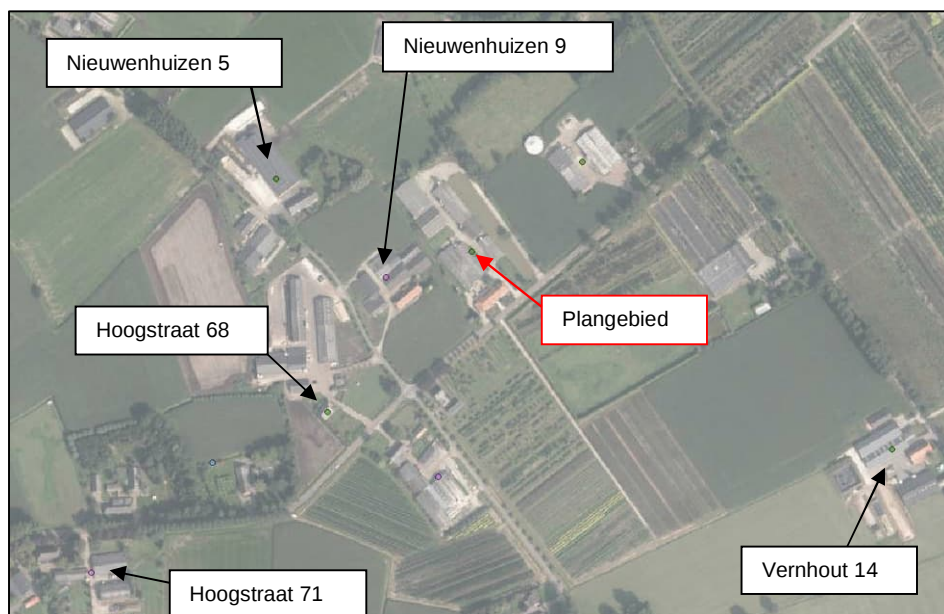
4.7.1.6 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van deze omgevingsvergunning mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

4.7.2 Toets

4.7.2.1 Veehouderijbedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven gelegen. Er moet binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen worden gewaarborgd. Andersom mag de beoogde herontwikkeling geen omliggende veehouderijen belemmeren in de ontwikkelingsmogelijkheden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de provinciale veehouderijbedrijvenkaart waarop de omliggende veehouderijen inzichtelijk zijn gemaakt.



Figuur 25: Uitsnede veehouderijbedrijvenkaart en de ligging van het plangebied nabij deze bedrijven, de adressen aan Hoogstraat 62, Hoogstraat 65 en Hoogstraat 70 zijn inmiddels beëindigd

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Omschrijving RAV
vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	130	A3.100	A3.100	overige huisvestingssystemen
zoogkoeien ouder dan 2 jaar	10	A2.100	A2.100	overige huisvestingssystemen
fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	10	A7.100	A7.100	overige huisvestingssystemen
melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	180	A1.13.1/BWL 2010.34	A1.13.1/BWL 2010.34	ligboxenstal met roostervloer voorzien van cassettes in de roosterspleten en mestschuif
vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	10	A3.100	A3.100	overige huisvestingssystemen
Totaal	340			

Figuur 26: Vergunde dieren aantallen Nieuwenhuizen 5 (Bron: KRD Noord-Brabant)

5492 VM, Nieuwenhuizen 9, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 19-08-2003

RAV-tabelversie: RAV 2003-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen												
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)	
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	29	128	0	7	0	1	
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100		bedrijf	0,69	781	539	71	3	6091,80	58	
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	48	398	32	13	1339,20	8	
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101		bedrijf	4,20	165	693	55	43	3085,50	29	
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0	
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf		3	21	63	21	1	483	3
Totaal						1046	1832	180	68	11036,90	99	

Figuur 27: Vergunde dieren aantallen Nieuwenhuizen 9 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5492 VW, Hoogstraat 68, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 27-12-2016

RAV-tabelversie: RAV 2016-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	68	884	0	82	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	30	132	0	8	0	1
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	21	74	21	3	747,60	1
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	159	843	159	26	5660,40	27
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	403	278	37	0	3143,40	30
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	41	340	27	11	1143,90	7
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100				bedrijf	4.2	140	588	47	36	2618	25
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	2	11	1	1	37,40	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	22	66	22	1	506	3
Totalen								886	3216	314	168	13856,70	104

Figuur 28: Vergunde dieren aantallen Hoogstraat 68 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5492 VV, Hoogstraat 71, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 29-09-1994

RAV-tabelversie: Tabel 1996-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	50	650	0	60	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	35	154	0	9	0	1
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100		bedrijf	5,30	1	5	1	0	35,60	0
Totalen						86	809	1	69	35,60	8

Figuur 29: Vergunde dieren aantallen Hoogstraat 71 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5492 VN, Vernhout 14, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 02-12-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	12,35	147	1815	0	177	0	17
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	66	290	0	17	0	3
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	24	84	24	3	854,40	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	1	5	0	1	0	0
Totalen						238	2194	24	198	854,40	21

Figuur 30: Vergunde dieren aantallen Vernhout 14 (Bron: Web BVB Provincie Noord-Brabant)

Binnen het plangebied is nu nog een veehouderij gevestigd. Binnen het plangebied zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5492 VW, Hoogstraat 64, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 21-12-2006

RAV-tabelversie: RAV 2006-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.11				bedrijf	0.17	320	54	15	0	1728	18
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	700	483	64	0	5460	52
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.12				bedrijf	2.4	33	79	14	9	920,70	5
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	48	398	32	13	1339,20	8
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.8.2				bedrijf	2.2	191	420	45	50	3571,70	33
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100				bedrijf	4.20	17	71	6	4	317,90	3
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.50	3	17	2	1	56,10	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1				bedrijf	4.5	480	2160	480	21	11040	73
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.6.2.1				bedrijf	1.6	1092	1747	780	48	19546,80	167
								Totale	2884	5429	1438	146 43980,40	360

Figuur 31: Vergunde dieren aantallen Hoogstraat 64 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

De veehouderij aan Hoogstraat 64 te Sint-Oedenrode wordt gesaneerd in samenhang met dit plan. De veehouderijen aan Hoogstraat 68 en Nieuwenhuizen 9 zijn de dominante veehouderijen ten opzichte van het plangebied. De geurberekeningen van de voorgrondbelastingen van deze veehouderijen zijn hierna opgenomen.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	5492VW68_8008	158 460	394 210	6,0	0,5	4,00	13 216	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	1	158 599	394 315	14,0	4,9
3	2	158 608	394 303	14,0	4,7
4	3	158 626	394 330	14,0	3,8
5	4	158 632	394 324	14,0	3,7

Tabel 1: Voorgrondbelasting Hoogstraat 68 ten opzichte van het plangebied

Naam van het bedrijf: Hoogstraat 64 tov Nieuwenhuizen 9

Berekende ruwheid: 0,172 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal vleesvarkens	158 140	394 466	3,3	5,4	1,12	11 037	5,4

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	1	158 599	394 315	14,0	0,9
3	2	158 608	394 303	14,0	0,8
4	3	158 626	394 330	14,0	0,8
5	4	158 632	394 324	14,0	0,8

Tabel 2: Voorgrondbelasting Nieuwenhuizen 9 ten opzichte van het plangebied

In het kader van de voorgrondbelasting wordt voldaan aan de voorgrondbelasting in het kader van geur. Het bestemmingsvlak van de veehouderij aan Nieuwenhuizen 9 is gelegen binnen een afstand van 50 meter tot de woonbestemming binnen de woonboerderij. Het bouwvlak van deze veehouderij is gelegen op een afstand van circa 37,5 meter tot de langgevelboerderij binnen het plangebied. In de huidige situatie is het bouwvlak van de veehouderij aan Nieuwenhuizen 9 niet volledig bebouwd en ligt de meest dichtst bij het plangebied gelegen bedrijfsbebouwing op een afstand van circa 53 meter tot de langgevelboerderij waarin de bedrijfswoning gelegen is en een woning wordt toegevoegd. Aan de afstand van 50 meter wordt thans feitelijk dan ook voldaan. Tevens geldt dat binnen het plangebied al reeds sprake van een (bedrijfs)woning.

Ook in de huidige situatie dient dan op grond van artikel 14 Wgv een afstand te worden aangehouden van 50 meter tussen de veehouderij en een woning welke is gelegen op een agrarisch bouwvlak. De veehouderij Nieuwenhuizen 9 mag derhalve in de huidige situatie ook al niet verder uitbreiden richting het plangebied. De beoogde situatie brengt in dit kader dan ook geen veranderingen met zich mee ten opzichte van de huidige situatie. De voorgrondbelasting wordt binnen dit plan aanvaardbaar geacht. Hierin is in ogenschouw genomen dat met dit plan een intensieve veehouderij gesaneerd wordt. Deze veehouderijen liggen binnen elkaars vaste afstand. Met dit plan kan één van de twee veehouderijbedrijven stoppen.

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van geur. Dit plan heeft door sanering van de veehouderij bovendien positieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat voor het plangebied en de directe omgeving. De gemeente heeft afgewogen dat deze ontwikkeling aanvaardbaar is.

4.7.2.2 Woon- en leefklimaat

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is de achtergrondbelasting bepaald. Dit is berekend met V-Stacks gebied. De gehanteerde bronnen zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De uitkomst van de berekening is hierna opgenomen.

Berekende ruwheid: 0,40 m

Rekenuren: 25

Rasterpunt linksonder x: 155105 m

Rasterpunt linksonder y: 390804 m

Gebied lengte (x): 4000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 4000 m , Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1001	158599	394315	20.00	9.10
1002	158608	394303	20.00	7.92
1003	158626	394330	20.00	7.55
1004	158632	394324	20.00	7.18

Tabel 3: Uitkomst achtergrondbelastingberekening voor het plangebied

In de omgeving van het plangebied veroorzaakt de veehouderij binnen het plangebied de geurbelasting. Na sanering van dit bedrijf is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van

het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar. Het woon- en leefklimaat in de omgeving verbetert zeer sterk.

4.7.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet onevenredig belemmeren.

Conform artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen en een woning welke is gelegen op een voormalige veehouderij. Derhalve geldt voor de nieuw te realiseren woning binnen het plangebied een vaste afstand van 50 meter tot veehouderijen. De meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderij betreft de veehouderij aan Nieuwenhuizen 9. Het bouwvlak van deze veehouderij is gelegen op een afstand van circa 37,5 meter tot de langgevelboerderij binnen het plangebied. In de huidige situatie is het bouwvlak niet volledig bebouwd, en ligt de meest dichtst bij het plangebied gelegen bedrijfsbebouwing op een afstand van circa 53 meter tot de langgevelboerderij. Aan de afstand van 50 meter wordt thans dan ook voldaan. Tevens geldt dat binnen het plangebied al reeds sprake van een (bedrijfs)woning. Ook in de huidige situatie dient dan op grond van artikel 14 Wgv een afstand te worden aangehouden van 50 meter tussen de veehouderij en een woning welke is gelegen op een agrarisch bouwvlak. De veehouderij Nieuwenhuizen 9 mag derhalve in de huidige situatie ook al niet verder uitbreiden richting het plangebied. De beoogde situatie brengt in dit kader dan ook geen veranderingen met zich mee ten opzichte van de huidige situatie.

De overige veehouderijen zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot het plangebied. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde herontwikkeling de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmert.

4.7.2.4 Conclusie

De huidige voormalige agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd naar één burgerwoning en een bedrijfswoning bij een bedrijf met akkerbouw en statische opslag. Ter plaatse van de betreffende te splitsen langgevelboerderij is op basis van de Wet geurhinder en veehouderij sprake van een 'redelijk goed woon- en leefklimaat'. Dit is een acceptabel woon- en leefklimaat. Ook worden de omliggende veehouderijen, door de beoogde ontwikkeling niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. De beoogde herontwikkeling is in het kader van het aspect geur geen bezwaar.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland. Fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit kunnen maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afge-

rond. Er wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine.

4.8.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

4.8.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert, als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking aan endotoxinen en geitenbedrijven

Stap 1

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

De locatie aan Nieuwenhuizen 9 is de dichtst bij gelegen veehouderij gelegen intensieve veehouderij-tak. Het betreft een sterk verouderd veehouderijbedrijf waar feitelijk geen dieren meer worden gehouden. Met inachtneming van de uiterste gevelsituering van het bedrijf is sprake van een afstand van 30 meter. In de geurparagraaf is toegelicht waarom van de feitelijke situatie voor dit bedrijf kan worden uitgegaan.

Deze veehouderij ligt met de bedrijfsgebouwen op een afstand van 55 meter van de nieuw op te richten woning binnen de langgevelboerderij. Voor deze veehouderij geldt een fijnstofproductie PM¹⁰ van 99 kg./jr. Op grond van de berekeningstabel geldt hiervoor een aan te houden afstand van 44 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied is ook de veehouderij met melkvee en varkens aan Hoogstraat 68 gelegen. Binnen deze veehouderij is sprake van een fijnstof uitstoot met een omvang van 104 kg per jaar. De aan te houden afstand bedraagt 47 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Aan stap 1 wordt voldaan.

Stap 2

Toets aan toename van emissies. Dit is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft, maar juist een sanering daarvan.

Stap 3

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij stap 3a wordt getoetst aan wettelijke waarden voor geur. Deze toets is opgenomen in paragraaf 4.7. Dit plan voldoet aan deze waarden. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidkundige advieswaarden. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ouE/m³ voor de voorgrondbelasting.
- 10 ouE/m³ voor de achtergrondbelasting.
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object. Er wordt voldaan aan de vaste afstand.

De bedrijven aan Hoogstraat 68 en Nieuwenhuizen 9 zijn bedrijven die relevant zijn voor de voorgrondbelasting. De berekeningen voor deze bedrijven zijn opgenomen in paragraaf 4.7. Aan stap 3a (wettelijke waarden) als stap 3b (gezondheidswaarden) wordt voldaan.

Stap 4

Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);
- Kleine herkauwers onderling.

Aan stap 4 wordt voldaan.

Stap 5

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij of een pluimveebedrijf. Binnen het plangebied is sprake van sanering van een veehouderij. Binnen twee kilometer tot het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Binnen het bedrijf aan Schoor 11 te Sint-Oedenrode, gelegen op een afstand van circa één kilometer tot het plangebied mogen naast een gering aantal andere dieren, ook twee geiten gehouden worden. Dit heeft geen gevolgen voor de volksgezondheid. Hiermee is geen sprake van een onacceptabel woon- en leefklimaat in het kader van gezondheid. Tussen deze locatie en het plangebied zijn vele andere gevoelige bestemmingen gelegen. De ontwikkeling binnen het plangebied is niet maatgevend voor uitbreiding van deze veehouderij. Deze herbestemming ziet toe op herbestemming van een veehouderij bij sanering van deze veehouderij. Tussen het plangebied en de geitenhouderij zijn andere gevoelige objecten gelegen. Het belang van sanering en herbestemming van de veehouderij en de ligging van deze woning tot de geitenhouderijen in de omgeving is afgewogen en beoordeeld. Bij ontwikkeling binnen de geitenhouderij zijn andere, reeds bestaande burgerwoningen maatgevend. Deze ontwikkeling leidt niet tot een onacceptabel gezondheidsrisico.

Binnen een afstand van 1 kilometer van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen (stap 5b). Het plangebied is wel gelegen binnen een afstand van 250 meter van drie overige veehouderijen: Hoogstraat 68 (melkveehouderij), Nieuwenhuizen 5 (melkveehouderij) en Vernhout 6 (paardenhouderij) (stap 5c). Voor deze veehouderijen wordt voldaan aan het wettelijk kader.

Uit beantwoording van het stappenplan volgt het advies om de GGD te raadplegen. De gemeente Meierijstad acht het niet noodzakelijk voor voorgenomen ontwikkeling advies in te winnen bij de GGD. Aangezien wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden ten aanzien van de omgevingsaspecten luchtkwaliteit, geur, veiligheid en geluid acht de gemeente Meierijstad het planvoornemen voorstelbaar en is geen advies vanuit de GGD noodzakelijk. Binnen het plangebied wordt bovendien een veehouderij gesaneerd. Per saldo is er sprake van een grote milieuwinst met deze ontwikkeling.

Stap 6

Er bevindt zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Aan stap 6 wordt voldaan.

Stap 7

Er is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan 7 wordt daarmee voldaan.

4.8.2.2 Gewasbeschermingsmiddelen

Ten zuiden van de boerderij Hoogstraat 64 zijn twee percelen cultuurgrond gelegen die in gebruik zijn voor de boomkwekerij. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij de toevoeging van een nieuwe woning een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. 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 woningen 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. Zo blijkt uit jurisprudentie dat door afschermdende bebouwing en afschermdende groene beplanting de spuitzone terug gebracht kan worden. Jurisprudentie geeft aan dat, indien er afschermdende groene beplanting aanwezig is, die zich bevindt op de perceelsgrens een afstand van tenminste 10 meter vanaf de beplanting kan worden gehanteerd.

De percelen waarop boomteelt wordt toegepast zijn gelegen op een afstand van 23 meter en 25 meter vanaf de huidige boerderij. Het meest oostelijke perceel is daarbij omzoomd door een groen haag. Deze groen haag schermt de woning af tegen bestrijdingsmiddelen en zorgt er voor dat vanaf dit perceel een afstand van 10 meter tot een woonbestemming volstaat. De werkelijke afstand is 25 meter en daarmee is er voor dit perceel dan ook geen probleem.

Het andere perceel in gebruik voor de boomkwekerij ligt tegenover het stalgedeelte van de boerderij. In dit deel wordt de beoogde tweede woning gerealiseerd. De woning mag in principe niet gerealiseerd worden binnen een zone van 50 meter vanaf de kwekerij. De boomkwekerij ligt hier op een afstand van 23 meter.

In het bestemmingsplan is thans geregeld dat de gehele boerderij nu al gebruikt mag worden voor bewoning. Het maakt dan ook niet uit waar binnen de boerderij de toe te voegen woning is gelegen. Het is dan ook goed verdedigbaar dat bestemmingsplanmatig thans in het stalgedeelte al bewoning is toegestaan en er daarom geen sprake is van een nieuwe driftgevoelige situatie aldaar. Verder is aan de westzijde van de nieuw op te richten woning een transformatorhuisje gelegen dat deels wordt omzoomd door een groenblijvende hoge haag. Deze haag en het transformatorhuisje werken als afscherming tegen mogelijke drift.

Binnen het plangebied neemt het aantal blootgestelden met maximaal 1 huishouden toe. Met herbestemming van de boerderij kan een cultuurhistorische waardevolle boerderij voor de toekomst behouden blijven en kan een intensieve veehouderij worden gesaneerd. Het bevoegd gezag heeft een afweging gemaakt tussen volksgezondheidsrisico's van eventueel spuiten met gewasbeschermingsmiddelen op een afstand van circa 23 meter tot het plangebied en behoud van een cultuurhistorische waardevolle boerderij waarin al gewoond door het toestaan van realiseren van één woning binnen dit bestaande volume. Afgewogen is dat het gezondheidsrisico van eventueel spuiten niet significant meer gevaar oplevert dan in de huidige situatie en dat dit gevaar aanvaardbaar is.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

4.9.2 Toets

4.9.2.1 *Gebiedstypering*

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van zowel burgerwoningen als (niet-)agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijven. Sprake is dan ook van een sterke functiemening, waarmee het plangebied valt te typeren als gelegen binnen 'gemengd gebied'.

4.9.2.2 *Bedrijvigheid binnen het plangebied*

Binnen het plangebied vindt met de ontwikkeling een omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf plaats met als neventak statische opslag. Het akkerbouwbedrijf en de neventak vallen in het kader van de brochure bedrijven en milieuzonering onder milieucategorie 2. Voor deze bedrijven geldt een aan te houden afstand van minimaal 10 meter in 'gemengd gebied'. De gebouwen liggen op een afstand van meer dan 10 meter van de nieuwe woning binnen het plangebied. Om ook in de toekomst zeker te stellen dat er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is binnen de woonbestemming een afstand van 10 meter tot de bestemmingsgrens aangeduid als milieuzone waarbinnen geen gevoelige functies mogen worden gebruikt. Realisering van bijvoorbeeld een mantelzorgwoning is hierdoor niet mogelijk. Tevens is een afstand van 20 meter van de perceelsgrens van het agrarisch bedrijf met de woonbestemming voorzien van de functie-aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' waarmee is geborgd dat binnen een afstand van 20 meter tot de perceelsgrens slechts bedrijfsactiviteiten met maximaal categorie 2 plaatsvinden. Daarmee kunnen bedrijfsactiviteiten in een milieucategorie 3 niet plaats vinden binnen een afstand van 30 meter tot de woning en/of geluidgevoelige functies. Hiermee levert de ontwikkeling geen belemmeringen op in het kader van de bedrijven en milieuzonering.

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure dient de vergunning voor het houden van dieren te worden ingetrokken en dient voor de bestemde bedrijfsactiviteiten een melding Activiteitenbesluit te worden gedaan. In deze melding is tevens verankerd dat binnen deze zonering slechts categorie 2 activiteiten mogelijk zijn. De loodsen binnen deze aanduiding worden gebruikt als een multifunctionele ruimte met kantine. Ze zijn van het allergrootste belang voor het leggen van zonnepanelen op het dak. Deze zonnepanelen worden gebruikt voor de woningen, maar worden niet op het dak van de cultuurhistorische waardevolle boerderij gerealiseerd. De loods wordt verder gebruikt voor het stallen van het niet zware bedrijfsmaterieel zoals een aanhanger, heftruck en opslag van bedrijfsmiddelen als onderdelen en dergelijke. Met de juridische borgen zoals aangeduid op de verbeelding is geen sprake van overschrijding van de richtlijnafstanden.

Een akkerbouwbedrijf is op basis van de richtlijn bedrijven en milieuzonering een categorie-2 bedrijf met een grootst aan te houden afstand binnen gemengd gebied van 10 meter. Om zeker te borgen dat er geen sprake is van zwaardere activiteiten is op de benodigde afstand tot de woning een aanduiding (bedrijf tot en met categorie-2) gelegd met borging van deze afstand. Zwaardere landbouwmachines komen vanaf een aparte ontsluitingsweg naar het perceel en blijven hiermee te allen tijde aan de achterzijde van het perceel.

4.9.2.3 *Niet-Agrarische bedrijven nabij het plangebied*

Ten westen van de boerderij aan Hoogstraat 64 is een transformatiehuisje gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van het betreffende transformatorhuisje.



Figuur 32: Beeld transformatorhuisje ten westen van plangebied (bron: Google Maps)

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft een richtafstand van 10 meter voor transformatorgebouwen t/m 1 MVA van de inrichtingsgrens tot een gevoelig object. Deze indicatie van 10 meter wordt aangehouden voor de aspecten geluid en gevaar. De aan te houden afstand kan in gemengd gebied met één afstandsstap verkleind worden naar 0 meter. Daarbij dient in acht genomen te worden dat de indices voor het aspect gevaar enkel met één afstandsstap verkleind mogen worden wanneer op basis van het Bevi geen specifieke regelgeving geldt voor het specifieke bedrijf. Voor het bedrijf zijn geen specifieke regels vastgesteld op basis van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Het transformatiehuisje is gelegen op een afstand van circa 6 meter van de woning en vormt daarmee geen belemmering in het kader van de Bedrijven en milieuzonering.

4.9.2.4 Agrarische bedrijven nabij het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Navolgende tabel geeft een beeld van de ligging van agrarische bedrijven en de afstanden van deze bedrijven tot het plangebied.

Adres	Bedrijf	Milieu-categorie	Richtafstand binnen gemengd gebied	Afstand tot het plangebied
Nieuwenhuizen 5	Fokken en houden van rundvee	3.2	50 meter	112 meter
Nieuwenhuizen 2-9	Fokken en houden van varkens en rundvee	4.1	100 meter	30 meter
Hoogstraat 68	Fokken en houden van varkens en rundvee	4.1	100 meter	Meer dan 300 meter
Hoogstraat 71	Fokken en houden van rundvee	3.2	50 meter	Meer dan 380 meter
Vernhout 14	Fokken en houden van rundvee	3.2	50 meter	Meer dan 300 meter

Tabel 4: Beeld van agrarische bedrijven en afstanden

Binnen het plangebied wordt een woning toegevoegd binnen bestaande bebouwing. De toe te voegen woning ligt binnen de richtlijnafstand van 100 meter tot het agrarisch bedrijf aan Nieuwenhuizen 9. Deze afstand geldt in het kader van geur. Voor het aspect stof en geluid geldt een aan te houden afstand van 30 meter. Voor gevaar is geen sprake van een richtlijnafstand. Er wordt afgeweken van de richtlijn voor de afstand in het kader van geur. De motivering hiervoor is in paragraaf 4.7 van deze toelichting.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.10.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

4.10.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

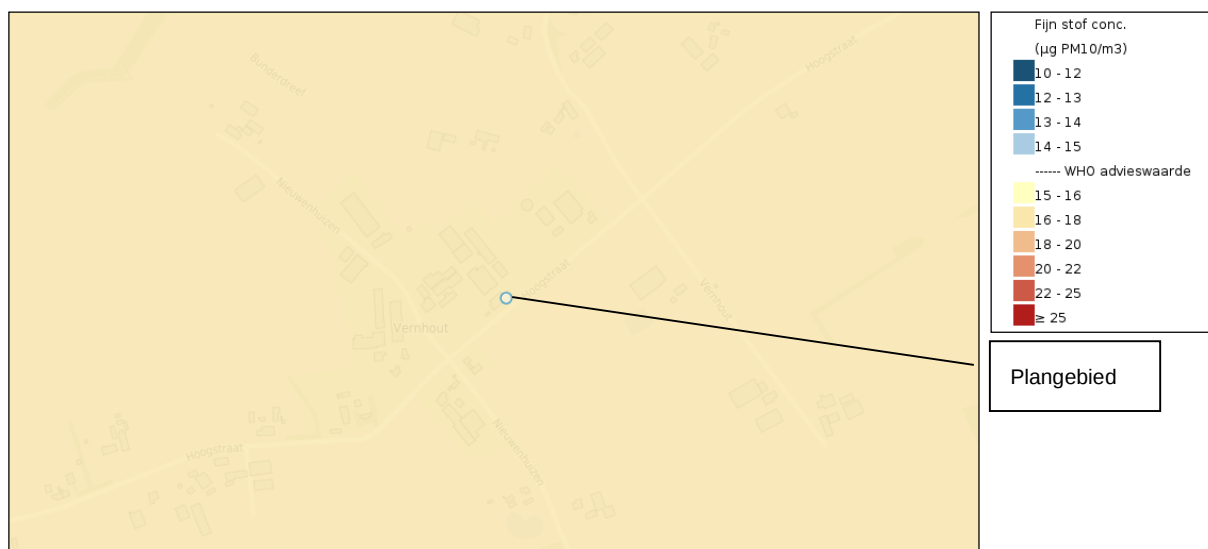
4.10.2 Toets

4.10.2.1 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

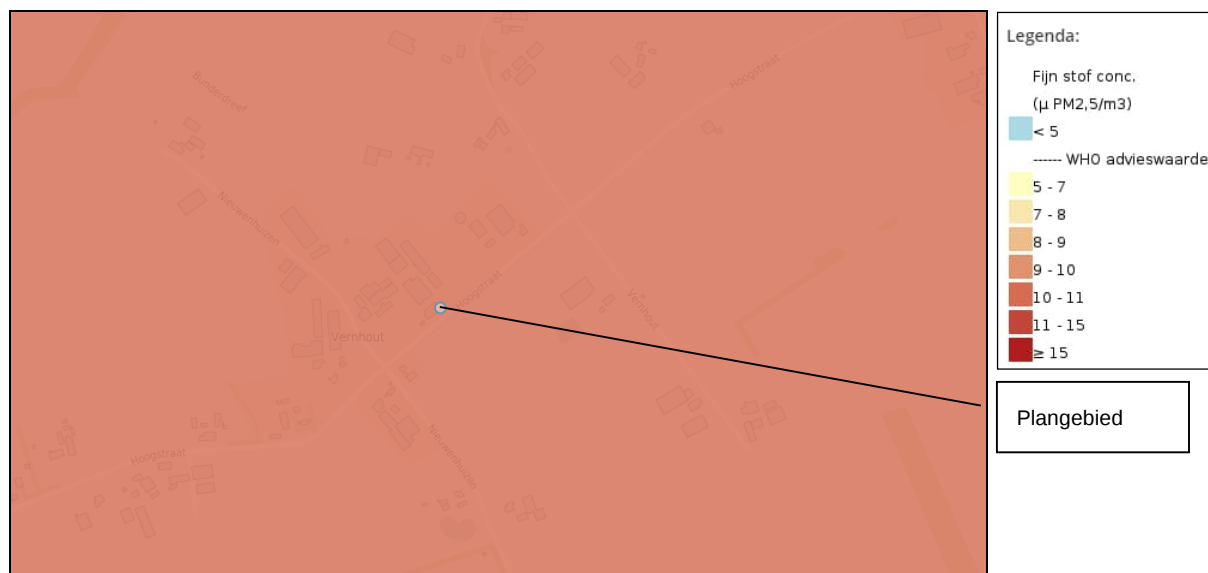
Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling, het juridisch planologisch mogelijk maken van bewoning van een extra wooneenheid in een te splitsen langgevelboerderij, sanering van de intensieve veehouderij en herbestemming van deze veehouderij naar een akkerbouwbedrijf, onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.10.2.2 Blootstelling aan verontreiniging

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied en directe omgeving weer.

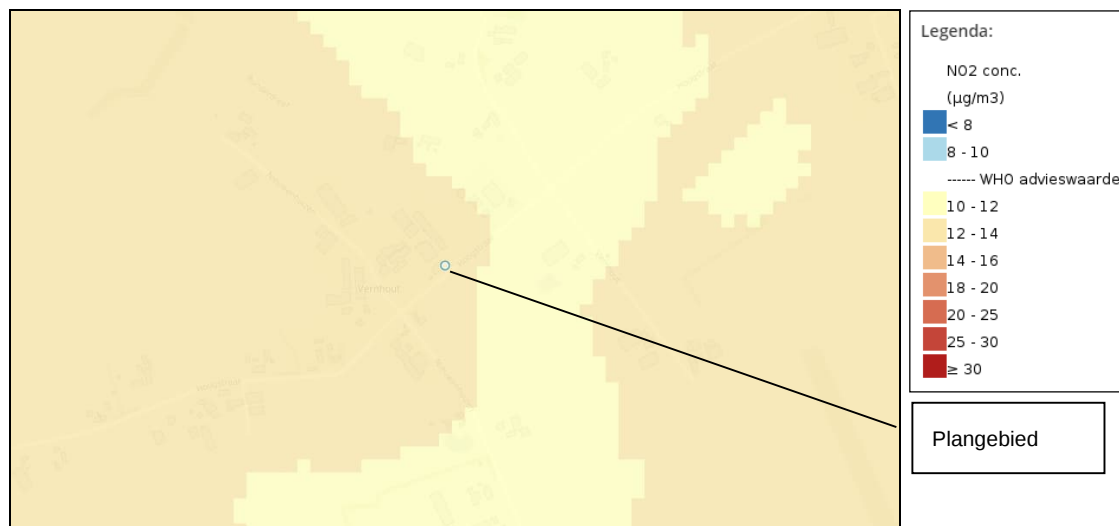


Figuur 33: Kaart met fijnstof-uitstoot PM₁₀ waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (bron: RIVM)



Figuur 34: Kaart met fijnstof- PM_{2,5} waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10 µg/m³. Er is er in het kader van fijnstof uitstoot sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 35 Kaart met uitstoot stikstofdioxide, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (bron: RIVM, 2020)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd. Er is in het kader van stikstofuitstoot sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.11.1.2 *Risico-contouren*

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. **Plaatsgebonden Risico (PR):**

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. **Groepsrisico (GR):**

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.11.1.3 *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in de planlocatie worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

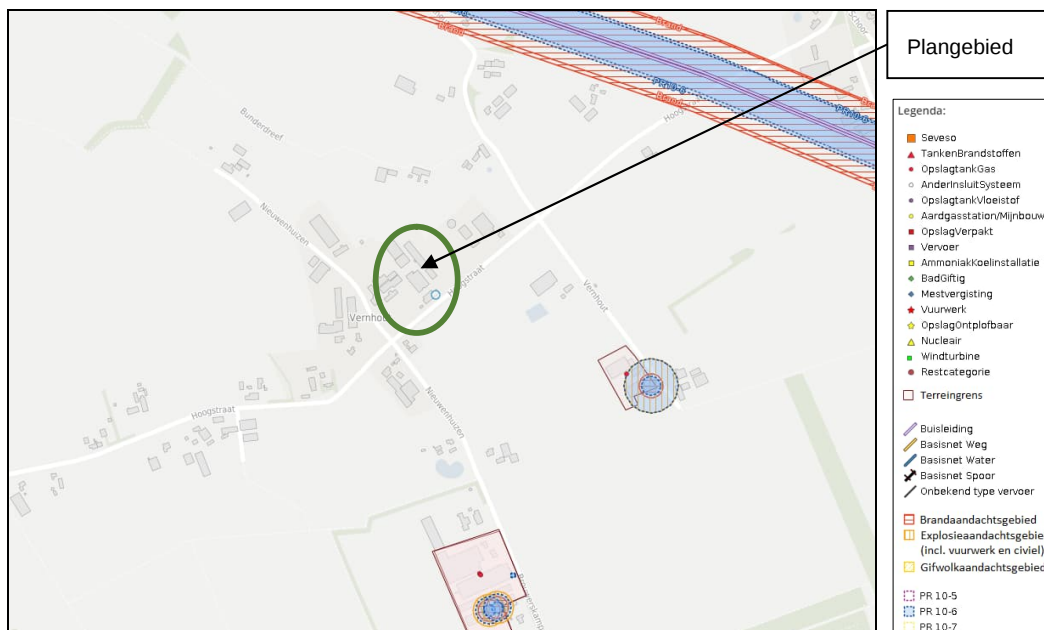
4.11.1.4 *Overige wet- en regelgeving*

Ook wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

4.11.2 **Toets**

4.11.2.1 *Bedrijven*

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weer, waarbij het plangebied is omcirkeld.



Figuur 36: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het meest dichtbij gelegen risico-object is gelegen op de locatie aan Vernhout 14. Hier is een bovengrondse propaantank aanwezig. De locatie Vernhout 14 ligt op een afstand van 410 meter vanaf het plangebied. Het plangebied ligt ruim buiten de risicocontour van dit bedrijf.

4.11.2.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de voormalige gemeente Meierijstad bevindt zich geen spoortracé. Het dichtst bij gelegen spoorwegtracé bevindt zich op een afstand van 4,5 kilometer vanaf het plangebied. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

Vervoer over de weg

De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden zijn de autosnelwegen A2 en de A50. Deze autosnelwegen zijn gelegen op een afstand van 3,3 km. respectievelijk 2,5 km. van het plangebied. Daarmee valt het plangebied buiten de risicocontour van de betreffende snelwegen.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Meierijstad bevindt zich geen waterwegverbindingen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Kabels en leidingen

Op een afstand van 580 meter van de woonboerderij is een buisleiding gelegen. Het gaat hierbij om een buisleiding ten behoeve van het transport van brandstof. De woonboerderij ligt ruim buiten de risicocontour van deze buisleidingen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in de omgeving van het plangebied. Er zijn op dit gebied geen gezondheidsrisico's voor het plangebied.

Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 1,6 kilometer ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

4.12 Mer-beoordeling

4.12.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

4.12.2 Beleidskader

4.12.2.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieu-beheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (ver-gewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevol-gen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kun-nen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.12.2.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m², of een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan met een omvang van 125 hectare of meer.

4.12.2.3 *Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling*

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

4.12.3 Toets

4.12.3.1 *Toets aan drempelwaarden*

Dit bestemmingsplan overschrijdt de drempelwaarden zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk.

4.12.3.2 *Vormvrije m.e.r. beoordeling*

Dit bestemmingsplan ziet toe op sanering van een veehouderijtak en behoud van een cultuurhistorische boerderij door splitsing hiervan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (in de uitspraak met datum en nummer ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is in deze uitspraak de navolgende rechtsoverweging opgenomen:

“hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.”

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld wanneer dat de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. Dit plan valt wegens aard en omvang van het project niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarop de drempelwaarden genoemd in de D-lijst. Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch wordt gemaakt in ruimtelijk plan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Inzake de beoogde omgevingsvergunning binnen de planlocatie sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal zeker gesteld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit plan is in een omgevingsdialoog door de initiatiefnemer toegelicht aan de omgeving, vooruitlopend op start van deze bestemmingsplanprocedure. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden over vaststelling van dit bestemmingsplan. De omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

6.1 Overleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden naar diverse van belang zijnde instanties, zoals het Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant.

6.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Voor dit bestemmingsplan wordt wgens omvang van het plan en de aard van de ontwikkeling geen inspraak verleend.

6.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Er zijn gedurende publicatie van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ontvangen, anders dan een zienswijze van de provincie Noord-Brabant.

In navolging van de zienswijze is dit bestemmingsplan aangevuld. Dit betreft met name een betere onderbouwing van de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij. Ook is het plan gewijzigd, zodanig dat deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte geen onderdeel meer uitmaakt van dit plan. Dit plan is in navolging van deze wijzigingen opnieuw als ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

6.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - door Gedeputeerde Staten is een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.

- de gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.