

# Bestemmingsplan

## Sterrebos 9 – 9a, Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad





# Bestemmingsplan

## Sterrebos 9 – 9a, Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad

**Toelichting**

**Regels**

**Verbeelding**

Schaal 1:1000

**Vastgesteld**

19 december 2018

**Projectgegevens:**

TOE03-0253757-01A

REG03-0253757-01A

TEK03-0253757-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMRO. 1948.BGO000BP0082018P-VG01

Datum vrijgave

04-01-2018

Opsteller(s)

EvT, IdW

Projectleider

EB

Vrijgave



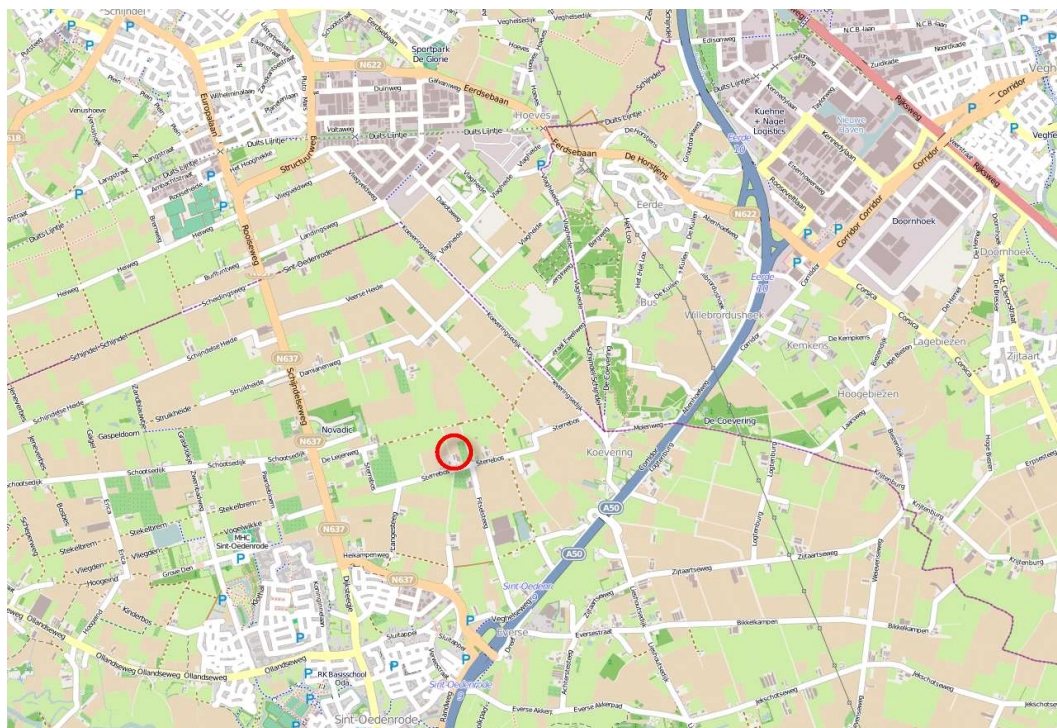


# Inhoud

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                         | 1         |
| 1.2      | Plangebied                                         | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                           | 1         |
| 1.4      | Bij het plan behorende stukken                     | 2         |
| 1.5      | Leeswijzer                                         | 2         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                            | <b>3</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                                   | 3         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                               | 4         |
| 2.3      | Landschappelijke inpassing en beplantingsplan      | 4         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                | <b>7</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                                        | 7         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                 | 8         |
| 3.3      | Regionaal beleid                                   | 11        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                                | 11        |
| <b>4</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b> | <b>13</b> |
| 4.1      | Bodem                                              | 13        |
| 4.2      | Geluid                                             | 13        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                                     | 13        |
| 4.4      | Externe veiligheid                                 | 14        |
| 4.5      | Hinderlijke bedrijvigheid                          | 16        |
| 4.6      | Geur                                               | 17        |
| 4.7      | Water                                              | 19        |
| 4.8      | Flora en fauna                                     | 20        |
| 4.9      | Archeologie en cultuurhistorie                     | 21        |
| <b>5</b> | <b>Juridische planopzet</b>                        | <b>23</b> |
| 5.1      | Opzet van de regels                                | 23        |
| 5.2      | Bestemmingen                                       | 24        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                             | <b>25</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid                        | 25        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                   | 25        |

## BIJLAGEN

1. Gebiedsvisie Sterrebos, CroonenBuro5.
2. Landschappelijk inpassingsplan incl. beplantingsplan, CroonenBuro5.
3. Akoestisch onderzoek Sterrebos 9-9a, CroonenBuro5.
4. Geuronderzoek Sterrebos 9-9a, De Roever.
5. Quicksan flora en fauna Sterrebos 9-9a, Faunaconsult.
6. Verslag zorgvuldige dialoog
7. Nota van zienswijzen

*Luchtfoto plangebied**Topografische kaart plangebied*

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op Sterrebos 9-9a te Sint-Oedenrode wordt een zeugenbedrijf geëxploiteerd. Op de voorzijde van het erf, gezien vanaf Sterrebos, bevindt zich een bedrijfswoning. Op de achterzijde van het erf zijn drie stallen gevestigd, tezamen circa 2.000 m<sup>2</sup>. De drie stallen worden gebruikt als zeugenbedrijf. Het voornemen is de veehouderij-activiteiten op deze locatie te beëindigen. Hierdoor zal 2.000 m<sup>2</sup> stallen worden gesloopt en 7.000 kg fosfaat worden ingeleverd. Initiatiefnemer is voornemens deze in te ruilen voor 2 ruimte-voor-ruimte bouwkvavels.

De bestaande bedrijfswoning krijgt in dit plan eveneens de bestemming 'Wonen' (eengezinswoning). Het eerdere gebruik van de bedrijfswoning als twee zelfstandige woningen wordt beëindigd.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is in het buitengebied van de gemeente Meierijstad gelegen, ten noorden van de kern Sint-Oedenrode. Sterrebos 9-9A is grofweg gelegen tussen de N637 (Sint Oedenrode – Schijndel) en de A50. Op nevenstaande pagina is een luchtfoto en topografische kaart opgenomen van het plangebied.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'. De hoofdbestemming is Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met een bouwvlak. Voor de locatie gelden de gebieds- en functieaanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij', 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone – leefgebied struweelvogels' en 'veiligheidszone – bevi'.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie en gaat in op de landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 3 komt het geldende beleidskader aan bod. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planopzet. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid van het plan aangetoond.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

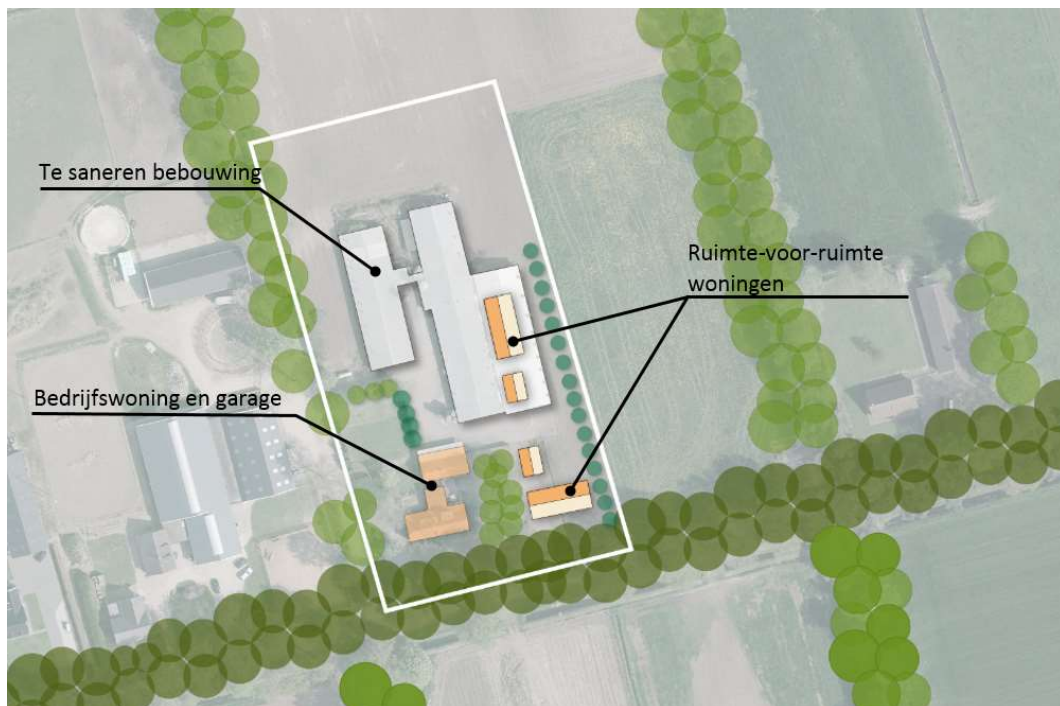
De locatie Sterrebos 9-9A is gelegen in de voormalige Schijndelsche heide, een jonge zandontginning. Dit bos- en heidegebied is ontgonnen en in cultuur gebracht. Het ontgonnen gebied heeft een hele nieuwe ruimtelijke structuur gekregen, gekenmerkt door lange rechte wegen, meestal haaks op elkaar. De hoofdontsluiting 'Sterrebos' gaat volledig op in het landschap door de laanbeplanting aan beide zijden van de weg. Door de oriëntatie van de houtwallen zijn er waardevolle zichtrelaties aanwezig in noordelijke en zuidelijke richting. Er bevinden zich zowel agrarische bedrijven in dit gebied als burgerwoningen en niet-agrarische functies. Er is sprake van een solitair gelegen bebouwingslint. Een bebouwingslint is een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing, langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied (Vr 2014).



*Huidige situatie*

## 2.2 Toekomstige situatie

Op de voorzijde van het erf, gezien vanaf Sterrebos, bevindt zich een bedrijfswoning. Op de achterzijde van het erf zijn drie stallen gevestigd, tezamen circa 2.000 m<sup>2</sup>. De drie stallen worden gebruikt als zeugenbedrijf. Het voornemen is de veehouderij-activiteiten op deze locatie te beëindigen. Hierdoor zal 2.000 m<sup>2</sup> stallen worden gesloopt en 7.000 kg fosfaat worden ingeleverd. Initiatiefnemer is voornemens deze in te ruilen voor 2 ruimte-voor-ruimte bouwkavels, de bouwmassa sluit aan op de woningen in de omgeving. De twee ruimte-voor-ruimte woningen met bijgebouw worden ten oosten van de bestaande bedrijfswoning gebouwd en landschappelijk ingepast. Het perceel aan de oostzijde behoudt zijn waardevolle zichtrelaties. Het zandpad en de bomenlaan aan de westzijde blijven ook behouden. De nieuwe woningen zijn gelegen op > 50 meter van de paardenhouderij op Sterrebos 7 (westzijde). De bestaande bedrijfswoning krijgt in dit plan eveneens de bestemming 'Wonen' (eengezinswoning). Het eerdere gebruik van de bedrijfswoning als twee zelfstandige woningen wordt beëindigd.

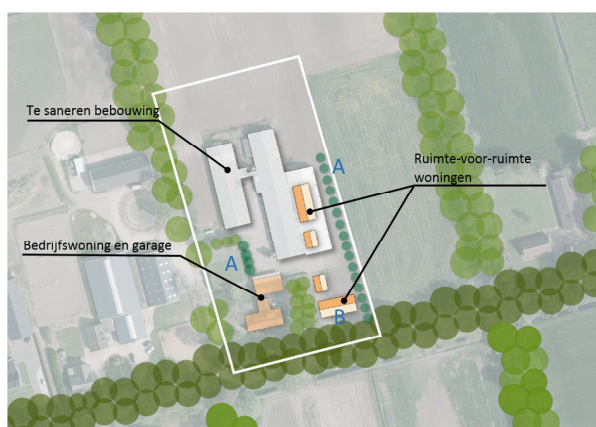


*Toekomstige situatie*

## 2.3 Landschappelijke inpassing en beplantingsplan

De nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de open structuur met noord-zuid gerichte houtwallen. Het gebied beschikt dan ook over waardevolle zichtrelaties naar het omliggende agrarische gebied. De sloop van de stallen levert een grote bijdrage aan de doorzichten naar het omliggende agrarische gebied. Dit beeld wordt ook nog versterkt door de aanplant van een noord-zuid gerichte bomenrij aan de oostzijde van de ruimte-voor-ruimte woningen in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het landschappelijk inpassingsplan is tevens uitgewerkt in een beplantingsplan. Deze is als bijlage bij het inpassingsplan gevoegd. Op deze wijze zijn de ruimte-voor-ruimte woningen een passende ontwikkeling in het buitengebied van Sint-Oedenrode.

### Landschappelijke inpassing Sterrebos 9 – 9a, Sint-Oedenrode



- Bestaande bomen langs secundaire weg/ op perceel
- Landschappelijke inpassing op perceel
- Bestaande bomen langs primaire weg

- A Inpassing middels toevoegen bomenrijen
- B Inpassing tuin





## 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

#### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor initiatief

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Voorliggend initiatief betreft de bouw van 2 woningen in de kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling, waardoor toetsing aan de ladder niet aan de orde is.

Daarbij wordt volgens de Nota van Toelichting ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimteregelingen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte 2014 opgesteld. Provinciale Staten van Noord - Brabant hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden en op 1 januari 2017 geconsolideerd. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben vervolgens op 8 juli 2017 de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017' vastgesteld. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande beleidsaspecten relevant.

De Verordening ruimte is met betrekking tot de volgende onderdelen van belang voor het plangebied:

- Artikel 7 ‘Gemengd landelijk gebied’
- Artikel 22 ‘Cultuurhistorisch vlak’
- Artikel 3.1 ‘Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit’;
- Artikel 7.8 Ruimte-voor-ruimte’.



## Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelands economie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De Verordening ruimte geeft geen nadere definities van ontwikkelingen die passend zijn binnen het gemengd landelijk gebied. Ruimte-voor-ruimte woningen worden benoemd in artikel 7.8., de ontwikkeling is daardoor passend binnen het gemengd landelijk gebied.

## Artikel 22 Cultuurhistorisch vlak

Ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlakken' geldt dat een bestemmingsplan mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

*In paragraaf 4.9 is aangetoond dat er door de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. De ligging binnen een cultuurhistorisch vlak heeft derhalve geen consequenties voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.*

## Artikel 3 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit'

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording dient te bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt ingeval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied in dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. In geval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de kwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.

De ontwikkeling dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd en moet passen binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Zoals in dit bestemmingsplan wordt aangetoond houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Aangezien onderhavig initiatief gebruikt maakt van de bepalingen uit de Verordening Ruimte inzake ruimte-voor-ruimte, waarbij fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden, is reeds aangetoond dat er sprake is van een fysieke verbetering van het landschap. Ter compensatie van deze rechten mogen twee Ruimte-voor-Ruimte woningen worden gerealiseerd die landschappelijk worden ingepast.

*Aangezien er in de onderhavige situatie sprake is van het oprichten van ‘slechts’ twee Ruimte-voor-Ruimte woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor wat betreft de Ruimte-voor-Ruimte woningen, is er op basis van de landschapsinvesteringsregeling geen investeringsbijdrage benodigd.*

### **Artikel 7.8 Ruimte-voor-ruimte**

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor Ruimte-voor-Ruimte woningen. De regels uit de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 zijn doorvertaald in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, door, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

In beginsel mag een Ruimte-voor-Ruimte woning door agrariërs worden gebouwd, indien zij kiezen voor een bouwrecht in plaats van een sloopsubsidie. In het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven (RBV) kan deze sloop plaatsvinden. Een bouwrecht kan ook worden vervreemd aan derden. Om daadwerkelijk een woning te kunnen bouwen, dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

1. Er is sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.  
*Op de achterzijde van het erf zijn drie stallen gevestigd, tezamen circa 2.000 m<sup>2</sup>. De drie stallen worden gebruikt als zeugenbedrijf. Het voornemen is de veehouderij-activiteiten op deze locatie te beëindigen. Hierdoor zal 2.000 m<sup>2</sup> stallen worden gesloopt en 7.000 kg fosfaat worden ingeleverd. Initiatiefnemer is voornemens deze in te ruilen voor twee ruimte-voor-ruimte bouwka- vels. De vormgeving van de woningen sluit aan bij de woningen in de omgeving en de percelen worden landschappelijk ingepast. Er is hierdoor sprake van een aanzienlijk milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst*
2. De Ruimte-voor-Ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingscon- centratie ligt.  
*Sterrebos is nog niet aangewezen als bebouwingsconcentratie, maar is wel als zodanig te type- ren. Sterrebos heeft de kenmerken van een solitair gelegen bebouwingslint. Het betreft namelijk een lijnvormige verzameling van bebouwing langs een weg buiten de dorpskern. Ook zijn er waardevolle doorzichten naar het landschap aanwezig, waardoor er contact is met het omlig- gende agrarisch gebied. In de ‘gebiedsvisie Sterrebos 9-9A’ wordt nader ingegaan op de ken- merken van een bebouwingsconcentratie. De gebiedsvisie is toegevoegd als bijlage bij deze toe- lichting.*
3. Een goede landschappelijke inpassing van de woning is verzekerd  
*Een goede inpassing is gewaarborgd (zie ook paragraaf 2.3)*
4. Er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling  
*Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 2 woningen mogelijk door middel van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Van verdere stedelijke ontwikkeling is geen sprake.*



### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Masterplan Vlagheide

De sluiting van de vuilstort Vlagheide, het afstoten van de militaire (MOP) complexen door Defensie, de reconstructie landelijk gebied en de aanleg van de A50 zijn voor de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel aanleiding geweest om aan de slag te gaan met het Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide. Na overleg met de bewoners, gebruikers en andere betrokkenen is in juni 2006 dit Masterplan vastgesteld door de drie betrokken gemeenteraden. In 2013 heeft de stuurgroep het stokje overgedragen aan de vereniging Vlagheide. Het masterplan moet leiden tot een vitaal, mooi en schoon gebied. Een aantal projecten is intussen gerealiseerd, zoals de heropening van de Eerdse Molen, de Eendenkooi en de opening van natuurcamping en bistro Het Goeie Leven.

De projectlocatie is gelegen in zone 4 van het gebied 'Vlagheide'. De kern van het gebied van het masterplan is de vuilstort, gelegen ten noorden van de projectlocatie. Hieromheen zijn diverse recreatieve en woonfuncties geprojecteerd. Intensief in de kern en daaromheen een schil met minder intensieve functies. Het fundament van het gebied bestaat uit de combinatie tussen natuur & landschap, recreatie, cultuurhistorie, landbouw en initiatiefrijke bewoners. In zone 4 ligt het accent de functies recreatie en natuur in combinatie met landbouw. Er kan hierbij gedacht worden aan recreatief medegebruik via bestaande wegen en paden en kleinschalige voorzieningen voor verblijfsrecreatie zoals trekkershutten, vakantieappartementen, kamperen bij de boer en landgoederen (zoekgebied).

*Zoals in het Masterplan Vlagheide staat beschreven, heeft dit plan als doel om natuur en recreatie combineren en verder te ontwikkelen. Functies die daar niet bij passen wordt ruimte geboden voor omschakeling, zeker voor ontwikkelingen die een meerwaarde voor het gebied betekenen. Het samenstellen van een intensieve veehouderij past daar in. Een verdere doorgroei van intensieve veehouderijen komt niet overeen met de doelstellingen van het Masterplan 'Vlagheide'.*

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Herijking Rooi(s)e Draad

'De Rooi(s)e draad' is de integrale strategische visie van Sint-Oedenrode. De oorspronkelijke visie is opgesteld in 2005 en heeft veel bouwstenen aangedragen voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Om de visie zo actueel mogelijk te houden is een herijking van 'De Rooi(s)e draad' opgesteld.

Het gaat om een herijking en niet om een compleet nieuwe visie. Zodoende ligt de focus op de beleidsterreinen waar sprake is van een andere koers ten opzichte van de oorspronkelijke 'De Rooi(s)e draad'. Het accent ligt bij de herijking op een drietal belangrijke thema's:

- Woningbouw en Leefbaarheid;
- Vitaal Platteland;
- Economie en Ruimtelijke ontwikkeling.

#### Vitaal platteland

De visie met betrekking tot het vitaal platteland is het blijven vasthouden aan het groene imago als plattelandsgemeente. Daarnaast vindt een transitie in de landbouw plaats. De gemeente Meierijstad wil een groene gemeente zijn waar landbouw een belangrijke plaats in blijft nemen. Van belang hierbij is de samenwerking van de agrariërs en de overige huidige en potentieel toekomstige gebruikers van het landelijk gebied. Voor een vitaal platteland is een vitale agrarische sector van belang. Dat neemt niet weg dat de agrarische sector zal krimpen. Een substantieel aantal bedrijven zal de agrarische activiteiten beëindigen. De gemeente richt zich daarom op een passende herontwikkeling van bestaande werklocaties in het buitengebied. Ondernemers krijgen de ruimte

en benutten de mogelijkheden voor ruimtelijke transitie passend bij de aard, schaal en gewenste kwaliteit van het landelijk gebied.

*De beoogde ontwikkeling voorziet in de beëindiging van een werklocatie in het buitengebied. Een intensieve veehouderij wordt beëindigd en twee ruimte-voor-ruimte woning worden op deze locatie gerealiseerd. Zodoende past de beoogde ontwikkeling binnen de integrale strategische visie 'De Rooi(s)e draad'.*

### 3.4.2 Herziening Bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode 2012

Op 31 januari 2013 heeft de gemeenteraad de 'Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige Buitengebied Sint-Oedenrode' vastgesteld. De gemeente Sint-Oedenrode wil met deze herziening het beleid van bebouwingsconcentraties verruimen en meer ruimte maken voor toekomstige ontwikkelingen gericht op het versterken van de kwaliteiten van het buitengebied. Deze herziening geeft een verruiming waarbij de kwaliteit van het landelijk gebied centraal staat en niet meer de scheiding van functies. Dit sluit aan bij de nieuwe koers van de provincie Noord-Brabant en de strategische visie van de gemeente Sint-Oedenrode, zoals verwoord in de herijking van de Rooi(s)e Draad.

Sterrebos is nog niet aangewezen als bebouwingsconcentratie, maar is wel als zodanig te typeren. Sterrebos heeft de kenmerken van een solitair gelegen bebouwingslint. Het betreft namelijk een lijnvormige verzameling van bebouwing langs een weg buiten de dorpskern. Ook zijn er waardevolle doorzichten naar het landschap aanwezig, waardoor er contact is met het omliggende agrarisch gebied.

1. In een bebouwingsconcentratie is sprake van een menging van functies zoals, landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig (VA B's)), burgerwoningen en niet agrarische bedrijven;
  - Er zijn twee agrarische bedrijven, een paardenhouderij, een intensieve veehouderij en twee burgerwoningen aanwezig in de huidige situatie.
2. De gebouwen zijn gegroepeerd gelegen aan een kruispunt van wegen of (dubbelzijdig) langs een weg gelegen, dan wel grenzend aan de bebouwde kom;
  - De locatie is ten noorden van de bebouwde kom van Sint-Oedenrode gelegen aan een solitair lint met meerdere functies. De ontginningsstructuur van de locatie is hierbij duidelijk waarneembaar.
3. Een bebouwingsconcentratie vormt ruimtelijk of functioneel ensemble.
  - Door de jonge zandontginning is een rationele verkavelingsstructuur ontstaan met noord-zuid-georiënteerde houtwallen en zandpaden. De agrarische bedrijven en woningen liggen op een regelmatige afstand van elkaar, waardoor er sprake is van een ruimtelijk ensemble.
4. In een solitair bebouwingslint zijn vaak waardevolle doorzichten naar het landschap aanwezig.
  - Met name aan de noordzijde zijn waardevolle doorzichten aanwezig, waardoor er contact is met het omliggende agrarische gebied. Aan de zuidzijde zijn er doorzichten aanwezig richting het agrarische gebied en Sint-Oedenrode.

De gemeente Sint-Oedenrode wil het beleid voor bebouwingsconcentraties verruimen en meer ruimte maken voor toekomstige ontwikkelingen gericht op het versterken van de kwaliteiten van het buitengebied. De kwaliteit van het landelijk gebied staat centraal en niet meer de scheiding van functies (ja, mits). Dit sluit aan bij de nieuwe koers van de provincie Noord-Brabant (De transitie van Stad en Platteland) en de strategische visie voor de kern Sint-Oedenrode. Tevens past de voorgenomen ontwikkeling binnen de gemengde functies van het solitair gelegen bebouwingslint en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

## 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 4.1 Bodem

Met betrekking tot het aspect bodem wordt als uitgangspunt gehanteerd dat voor elke functiewijziging, of niet naar een gevoelige functie, een onderzoek dient te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In het vigerend bestemmingsplan hebben de desbetreffende gronden de bestemming 'agrarisch'. Door middel van voorliggend bestemmingsplan worden de gronden, waar de twee ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd, omgezet naar de bestemming 'wonen'.

*Vanwege deze functiewijziging dient in het vervolgtraject een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd en bijgevoegd bij de vergunningaanvraag voor het bouwen van de ruimte-voor-ruimte woningen. De verwachting is dat er wat betreft dit aspect geen onoverkomelijke randvoorwaarden / belemmeringen aanwezig zullen zijn voor de beoogde ontwikkeling.*

### 4.2 Geluid

Door CroonenBuro5 is een akoestisch onderzoek voor de locatie Sterrebos 9-9A verricht. Op deze locatie wordt de bouw van twee woningen mogelijk gemaakt. In het kader van de Wet geluidhinder is een woning een geluidgevoelig object. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De conclusie is hieronder weergegeven.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Op Sterrebos is de wettelijk vastgestelde snelheid 60 km/uur. Derhalve heeft de weg een onderzoekszone van 250 meter aan weerszijde van de weg en is de Wet geluidhinder van toepassing. Uit de resultaten van de berekening van de 48 dB contouren blijkt dat de woningen kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

*In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat omdat beide woningen buiten de 48 dB contour gesitueerd kunnen worden.*

### 4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

1. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
2. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
3. een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
4. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van twee woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’.

*De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteit op de locatie is acceptabel. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.*

#### 4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar ( $10^{-6}$  per jaar).
- Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde. Een wijziging van het groepsrisico dient in bepaalde gevallen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen

een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

### **Beleidsvisie Externe veiligheid**

De beleidsvisie Externe veiligheid<sup>6</sup> heeft tot doel externe veiligheid eenvoudiger, beter werkbaar en goedkoper te maken door:

- De huidige situatie rond de externe veiligheid in Sint-Oedenrode te beschrijven;
- De beleidsvrijheid te benoemen en met behulp hiervan planologische toetsingskaders te ontwikkelen;
- De bestuurlijke verantwoordelijkheden te verduidelijken;
- Keuzes met betrekking tot de rolverdeling/taakverdeling en uitvoering van werkzaamheden te beschrijven.

Voor situaties met een hoger risicoprofiel is een toetsingskader ontwikkeld dat bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven kan worden ingezet. In de beleidsvisie wordt per risicobron beschreven wanneer een globale beoordeling en verantwoording voldoende is en wanneer de risico's uitgebreid moeten worden onderzocht en beschreven.

### **Risicovolle inrichtingen**

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

### **Buisleidingen**

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van buisleidingen.

### **Vervoer van gevaarlijke stoffen**

In het Bevt zijn de Basisnetten voor weg, spoor en water geïmplementeerd in de wetgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het Bevt regelt - in combinatie met de Regeling basisnet - enerzijds een risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bevat anderzijds regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van deze transportassen. Het Bevt bepaalt onder andere dat bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen in bepaalde gevallen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is (Bevt artikel 8). Bij ontwikkelingen buiten de 200 meter, maar binnen het invloedsgebied, moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor bestrijding/beperking van de omvang van een ramp en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Het invloedsgebied van een transportroute varieert, afhankelijk van de stofcategorieën die worden getransporteerd, van 40 tot meer dan 4.000 meter.

De dichtstbijzijnde Basisnetroute is de A50, op >1.200 meter ten zuidoosten van het plangebied. Uit de jaarintensiteiten vervoer gevaarlijke stoffen (Rijkswaterstaat) blijkt dat over deze weg geen vervoer plaatsvindt van de stoffen met de grootste invloedsgebieden (LT3, GT4, GT5, invloedsgebied > 4.000 meter). Het grootste invloedsgebied wordt gevonden voor LT2-stoffen. Het invloedsgebied van LT2 bedraagt 880 meter. Het plangebied ligt derhalve niet binnen het invloedsgebied van de A50, waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg niet relevant is voor onderhavig bestemmingsplan.

### Activiteitenbesluit

In het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ dienen ook de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit betrokken te worden bij de externe veiligheidsanalyse. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele propaantanks. De veiligheidsafstanden hiervan zijn echter beperkt en reiken niet tot de planlocatie. Dit is geen belemmering voor de ontwikkeling.

In het plangebied zelf is ten behoeve van de zeugenhouderij ook een propaantank aanwezig. De propaantank heeft een inhoud van 4,9 m<sup>3</sup> en valt daarmee ruimschoots beneden de drempelwaarde voor het Bevi (> 13 m<sup>3</sup>). Voor onderhavige situatie bedraagt de veiligheidsafstanden 10 meter (gebaseerd op het feit dat de propaantank minder dan 5 keer per jaar wordt bevoorraadt). Bij de planvorming is hiermee rekening gehouden. De bouwvlakken vallen buiten deze veiligheidsafstanden.

*Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.*

## 4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

1. door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
2. door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

### Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk ‘rustige woonwijk’/‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Voor woningen in een ‘gemengd gebied’ mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als ‘rustige woonwijk’/‘rustig buitengebied’. Doordat er geen sprake is van een gemengd gebied kunnen de indicatieve afstanden niet worden gecorrigeerd.

### Toetsing initiatief

In de toekomstige situatie worden twee woningen in het plangebied gerealiseerd. Een woning wordt niet aangemerkt als een milieubelastende functie. Het meest nabije bedrijf is de paardenhouderij op Sterrebos 7. Dit bedrijf is gelegen op > 50 meter. Aangezien het betreffende bedrijf in categorie 3.1 van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering 2009' valt, geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter voor geur. De twee ruimte-voor-ruimte woningen worden op >50 meter van de paardenhouderij op Sterrebos 7 gerealiseerd. De overige omliggende bedrijven liggen op meer dan 200 meter van de nieuw te bestemmen woningen. De nieuwe woningen zullen de bedrijfsvoering van deze bedrijven niet belemmeren en op de locatie is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

*Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.*

## 4.6 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

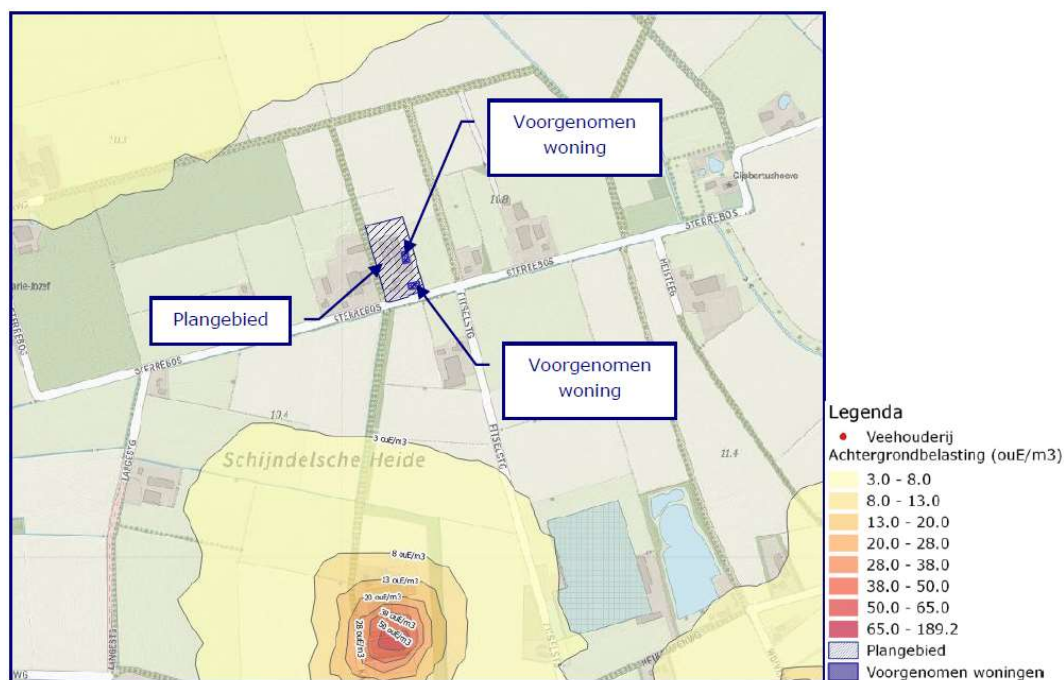
Door De Roever Omgevingsadvies is een geuronderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de voorgrondbelasting, achtergrondbelasting en het woon- en leefklimaat. Bij de beoordeling spelen de volgende vragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

### Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. Op basis van veehouderijgegevens uit de provinciale database Web-BVB5 zijn de relevante veehouderijen geselecteerd en zijn de totale geuremissie en de overige parameters voor de geurberekeningen bepaald. De beiden woningen zijn gelegen buiten de contour van  $3,0 \text{ ouE/m}^3$  voor de achtergrondbelasting.





Geurcontouren achtergrondbelasting

### Voorgrondbelasting

Uit de berekening van de achtergrondbelasting blijkt dat ter plaatse van het plangebied de cumulatieve geurbelasting minder dan 3,0 ouE/m³ bedraagt. Het is daarom niet aannemelijk dat de individuele geurbelasting van één van de veehouderijen groter is dan de wettelijke norm van 14,0 ouE/m³ die zou gelden voor normale burgerwoningen. De veehouderijen met een relevante geuremissie bevinden zich op geruime afstand van het plangebied.

### Woon- en leefklimaat

Ter plaatse van de woningen dient beoordeeld te worden of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting bedraagt minder dan 3,0 ouE/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de achtergrond belasting norm uit de Verordening ruimte.

Ten aanzien van de voorgrondbelasting wordt ruim voldaan aan de norm van 14 ou/m³ uit het geurbeleid.

### Belemmering omliggende bedrijven

De bestaande bedrijfswoning en de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen mogen daarnaast geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering voor omliggende veehouderijen. Voor de bestaande bedrijfswoning en de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen geldt een vaste afstandsnorm van 50 meter. Hier wordt ruimschoots aan gedaan. De paardenhouderij aan Sterrenbos 7 produceert geen geur. De dichtstbijzijnde veehouderij aan de Fitselsteeg 15 ligt op circa 120 meter.

Voor de Ruimte voor Ruimte woningen geldt een vaste afstandsnorm voor dieren zonder emissiefactor van 50 meter. Aan deze afstandsnorm wordt voldaan. De paardenhouderij aan Sterrenbos 7 ligt op meer dan 50 meter van de bouwvlakken van de Ruimte voor Ruimte woningen.

*Geconcludeerd kan worden dat voor de woningen een acceptabel woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden, rekening houdend met voor- en achtergrondbelasting. Daarbij worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering met onderhavig voornemen.*

## 4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

### Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Door het Waterschap De Dommel is op 1 januari 2016 het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Het waterschap zet sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Aanvullend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

### Locatiestudie

De locatie ligt op een maaiveldniveau van circa 11 m + NAP (AHN2), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40-60 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120-140 cm onder maaiveld (Watertoetsviewer De Dommel). De bodem kan geclassificeerd worden als veldpodzolgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand. Deze gronden zijn geschikt voor infiltratie van hemelwater. Ten zuiden van het plangebied ligt een a-watgang. Deze waterloop maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

### Waterkwantiteit

Op de voorzijde van het erf, gezien vanaf Sterrebos, bevindt zich een bedrijfswoning. Op de achterzijde van het erf zijn drie stallen gevestigd, tezamen circa 2.000 m<sup>2</sup>. Door het beëindigen van de veehouderij-activiteiten, wordt zal 2.000 m<sup>2</sup>. Op de locatie worden twee ruimte-voor-ruimte woningen met bijgebouw gerealiseerd. De woning heeft een oppervlakte van ca. 100 m<sup>2</sup> en het bijgebouw ca. 40 m<sup>2</sup>. De voorgenoemde ontwikkeling resulteert hierdoor in een afname van het verhard oppervlak. De rekenregel voor de toename van verhard oppervlak is niet van toepassing op de voorgenoemde ontwikkeling.

### Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De woningen worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Het hemelwater wordt volledig afgekoppeld en zal infiltreren in de bodem.

*Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water. De bovenstaande*

*conclusies en bevindingen worden in het kader van het wettelijk vooroverleg voor een wateradvies aangeboden aan Waterschap De Dommel.*

## 4.8 Flora en fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming(Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Wnb richt zich op de bescherming van:

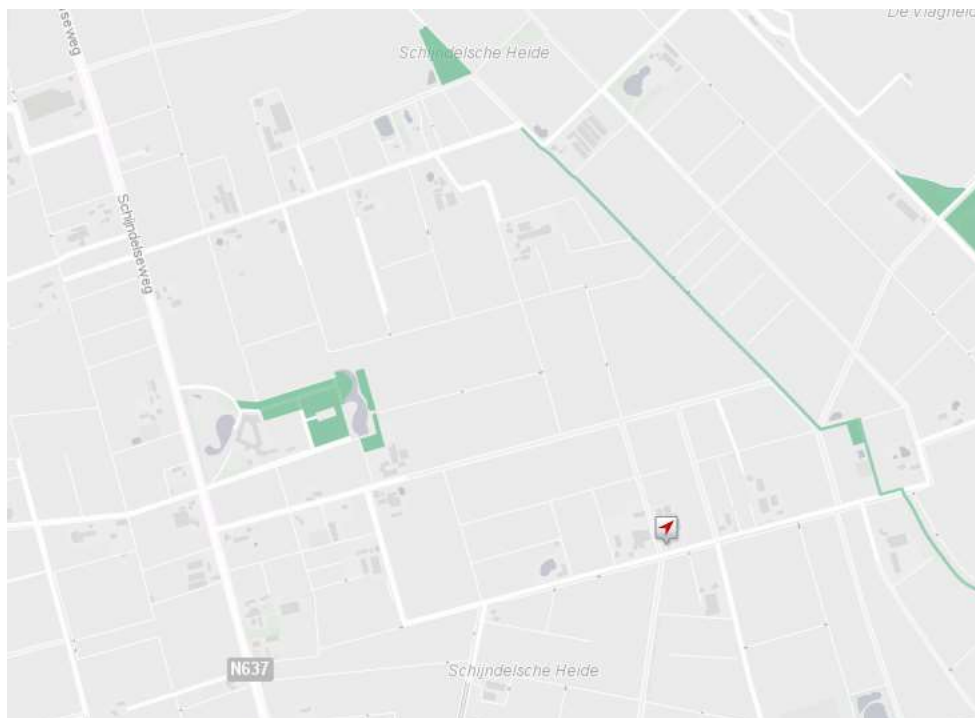
1. Natura 2000-gebieden;
2. Soorten van de Vogelrichtlijn;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn;
4. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Het NatuurNetwerk Nederland is niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar is opgenomen in het Provinciaal beleid.

### 4.8.1 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kampina & Oisterwijkse Vennen, gelegen op ca. 12 kilometer van het plangebied. Ten oosten van het plangebied is een waterloop gelegen binnen de grenzen van het NNB. Ten noordwesten van het plangebied is een maatschappelijke instelling deel gelegen binnen de grenzen van het NNB.

*Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is niet gelegen binnen de grenzen van het NNB en Natura 2000 en is daardoor niet van invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van deze beschermde natuurgebieden.*



*Natuurnetwerk Brabant in de omgeving van het plangebied*

## 4.8.2 Soortbescherming

Faunaconsult heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie Sterrebos 9-9A te Sint-Oedenrode. Er is nagegaan welke effecten de sloop van de stallen en de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woningen heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Het risico bestaat namelijk dat het plangebied deel uitmaakt van leefgebieden van diverse beschermde soorten.

### Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk enkele algemene zoogdieren voor, die onder de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

### Vleermuizen

De laanbomen naast de Kleine Heisteeg bevatten mogelijk vaste vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van de bomen rond het plangebied alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst: van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen.

### Vogels

Vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

*Als er rekening wordt gehouden met de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb) en werkzaamheden binnen het broedseizoen worden vermeden, zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.*

## 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan de aspecten archeologie en cultuurhistorie. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vormt – samen met de nieuwe Omgevingswet – het nieuwe kader voor bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed. Op grond van het overgangsrecht in de Erfgoedwet blijven bepaalde onderdelen van de Monumentenwet 1988 (waaronder de vergunningplicht voor monumenten, de bescherming van stads- en dorpsgezichten en de regelingen voor archeologie) ongewijzigd van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening moeten gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen in de toelichting een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten (archeologische waarden) rekening is gehouden.

### 4.9.1 Archeologie

Het archeologiebeleid van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'. Door middel van een dubbelbestemming is aangegeven of een perceel een mogelijke archeologische waarde bezit.

*Het plangebied is niet gelegen in een gebied met (hoge) archeologische verwachting. Er zijn daardoor geen belemmeringen voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Er geldt wel een algemene meldingsplicht (art. 5.10 van de Erfgoedwet) wanneer er zaken van belang gevonden worden.*

#### 4.9.2 Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijke erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

##### De Meierij

Het plangebied is gelegen binnen De Meierij. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Daarnaast wordt De Meierij gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Een van de beeldbepalende aspecten van De Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbepanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De provincie heeft de volgende ontwikkelingsstrategie bepaald voor De Meierij:

- Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
- De cultuurhistorische waarden van De Meierij in hun samenhang ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

##### Schijndelse en Rooijsche Heide

Het gebied bestaat uit grootschalige heideontginningen met een rationeel patroon van wegen en waterlopen. Het bodemgebruik is bouwland en grasland. Het grote heidegebied tussen Schijndel en Sint-Oedenrode is onderverdeeld in de Vlagheide, Schijndelse Heide en Rooische Heide. Omstreeks 1850 is met de ontginning van het gebied begonnen. Verschillende bestaande en nieuwe wegen fungeerden als ontginningsassen: de Schijndelse Weg, de Koevingse Weg, de Langstraat, de Scheidingsweg en de Schootse dijk. Parallel aan deze wegen en loodrecht erop werden nieuwe wegen en waterlopen aangelegd. De vierkante en rechthoekige blokken die zo ontstonden werden met sloten en greppels in percelen verdeeld. In eerste instantie werd er veel bos aangeplant en waren de landbouwpercelen voorzien van perceelrandbegroeiing. In de loop van de twintigste eeuw is deze begroeiing verdwenen en ontstond het uitgestrekte, zeer open landschap zoals we dat nu kennen.

*Door de stallen te slopen en daarvoor in de plaats twee ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren, wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik. Het toekomstige aantal vierkante meters is lager dan het huidige aantal vierkante meters. De zichtlijnen naar het achter gelegen landschap blijven behouden en het rationele verkavelingspatroon wordt versterkt door het aanplanten van een bomenrij haaks op de Sterrebos. Het landschap van De Meierij en de Schijndelse en Rooijsche Heide blijft zodoende onaangetast.*

## 5 Juridische planopzet

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). De inhoud van de regeling sluit aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen is op sommige aspecten maatwerk geleverd.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de 4 hoofdstukken die tezamen de juridische regeling van het voorliggende bestemmingsplan vormen en volgt een beschrijving van de toegepaste bestemming.

### 5.1 Opzet van de regels

In het kader van de SVBP2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

#### Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

#### Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Voor de toegepaste bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Wel dient er te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke).

#### Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelbepaling.
- Algemene bouwregels: hierin is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.
- Algemene gebruiksregels: hierin is opgenomen wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.

#### Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht.
- De slotregel.

## 5.2 Bestemmingen

Hierna volgt een beschrijving van de bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen.

### Agrarisch met waarden – landschapswaarden

De voor ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in het kader van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen.

### Groen

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en het behoud, herstel en de ontwikkeling van houtopstanden.

### Wonen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen of bedrijven, (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen, het behoud, herstel en/of de versterking van de waterhuishoudkundige waarden en groenvoorzieningen. De regels uit het de vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in deze regels. Voor Ruimte voor Ruimte woningen is in tegenstelling tot reguliere woningen in het buitengebied, een maximum inhoudsmaat van 1.000 m<sup>3</sup> per woning opgenomen.



## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Meierijstad zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemers hebben het planvoornemen toegelicht aan omwonenden. Het verslag van deze zorgvuldige dialoog is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In het kader van deze procedure is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van donderdag 15 maart 2018 tot en met woensdag 25 april 2018 gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn 3 zienswijzen ingediend, deze zijn als volgt afgewogen:

- De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is gegrond. Er is een bewijsstuk-kendossier aangeleverd door initiatiefnemer. Uit het “Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte” blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden.
- De zienswijze van Reclamant 2 is deels gegrond en deels ongegrond. Op de verbeelding wordt aan de oostzijde van het plangebied een zone van 3 m met de bestemming Groen opgenomen waarbinnen oprichting van bijgebouwen niet mogelijk is. Voorts wordt de zone ‘Bijgebouwen uitgesloten’ opgenomen ten oosten van de in de 2e lijn op te richten woning alsmede ten oosten van de bestaande woning Sterrebos 9 – 9a. Aan de planregels wordt de bestemming “Groen” toegevoegd.
- De zienswijze van de Reclamant 3 is deels gegrond en deels ongegrond. Zoals hierboven onder b) is opgenomen wordt op de verbeelding de zone ‘Bijgebouwen uitgesloten’ opgenomen ten oosten van de bestaande woning Sterrebos 9 – 9a.

Het bestemmingsplan is vervolgens vastgesteld door de raad van de gemeente Meierijstad op 19 december 2018.