



Bestemmingsplan

Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening
Leunestraat 22



Betreffende	Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Leunestraat 22
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BGO000BP0082020P-VG01
Datum	24 juni 2021



Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Leunestraat 22 **Gemeente Meierijstad**

Rapportnummer: P03142
Datum: 7 april 2021
Opdrachtgever: particulier
Projectteam BRO: JR, MvDn, TA, RG
Concept: juni 2020
Ontwerp: januari 2021
Vaststelling: 24 juni 2021

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Voorgestane ontwikkeling	8
2.3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	9
3.BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4.OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Geluid	16
4.2 Luchtkwaliteit	16
4.3 Bedrijven en milieuzonering	17
4.4 Geurhinder	18
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Ecologie	22
4.7 Bodem	23
4.8 Water	23
4.9 Archeologie	24
4.10 Cultuurhistorie	24
4.11 Verkeer en parkeren	25
4.13 M.e.r.-beoordeling	26
4.13 Overige omgevingsaspecten	26
5.JURIDISCHE PLANOPZET	28
5.1 Algemene opzet	28
5.1.1 Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012)	28
5.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	28
5.2 Verbeelding	29

5.3 Toelichting op de bestemmingen	29
5.4 Toelichting op de regels	30
6.UITVOERBAARHEID	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing	
Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de locatie Leunestraat 22 te Sint-Oedenrode wensen deze locatie te herbestemmen van 'Recreatie' naar 'Wonen'.

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2', vastgesteld op 29 september 2016 door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Het plangebied heeft de bestemming 'Recreatie'. Binnen de kaders van de bestemming 'Recreatie' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 13.6.2) opgenomen 'Wijzigen naar Wonen', Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Aan één van de voorwaarde wordt niet voldaan omdat meer m² bijgebouwen behouden blijven dan op grond van deze wijzigingsbevoegdheid is mogelijk gemaakt.

De gemeente heeft aan het initiatief in principe medewerking verleend. Hierop heeft de gemeente de initiatiefnemer uitgenodigd om een bestemmingsplanherziening voor te bereiden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is gekeken naar relevante onderdelen en voorwaarden.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Leunestraat 22 in Sint Oedenrode, gemeente Meierijstad. De Leunestraat is een zijweg van de Broekdijk. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern van Sint-Oedenrode. Het plangebied staat kadastraal bekend als ODR01 - M - 222 en heeft een oppervlakte van circa 12.480 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in de volgende figuren. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2016 door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Dit bestemmingsplan is twee keer herzien. Hierdoor gelden ook de bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 3' en 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4', beide vastgesteld door de gemeente Meierijstad op respectievelijk 16 augustus 2017 en 29 maart 2018.

Voor het plangebied geldt de bestemming 'Recreatie' met bouwvlak en functieaanduiding: specifieke vorm van recreatie – 7. Op het perceel geldt gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De dubbelbestemming heeft als doel om de te verwachten archeologische waarden te beschermen en veilig te stellen. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie 12' en 'overige zone groenblauwe mantel'.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Verder is het bestemmingsplan 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1', vastgesteld door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode op 29 januari 2015 en het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019 door de gemeente Meierijstad geldend.

Het herbestemmen van de bestemming 'Recreatie' naar 'Wonen' is niet rechtstreeks toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Om dat te kunnen doen is het noodzakelijk om een juridisch-planologische procedure te doorlopen. In de bestemmingsregeling voor 'Recreatie' is een wijzigingsbevoegd-

heid opgenomen: *artikel 13.6.2 Wijzigen naar Wonen*. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming gewijzigd worden naar wonen, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende tuinen.
- b. De oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d.
- c. Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing geldt dat, ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m².
- d. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.
- e. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- f. De recreatievoorziening ter plaatse is beëindigd.
- g. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- h. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- i. 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 zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels.
- j. Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de agrarische gebiedsbestemming toegekend, overeenkomstig met de belendende agrarische gebiedsbestemming.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan alle bovenstaande voorwaarden van planwijziging behalve aan voorwaarden b. en c.. Er blijft immers meer m² bijgebouwen behouden dan op grond van deze wijzigingsbevoegdheid is mogelijk gemaakt. Daarom is een planherziening opgesteld. Wel is voor de verantwoording van de bestemmingskeuze aangesloten op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Voor de verantwoording van het behoud van meer m² aan bijgebouwen is enerzijds een landschappelijke inpassing opgesteld en is anderzijds een duidelijke reden aangegeven.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: één verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorschriften voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 met de planbeschrijving, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijn de haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de gemeente Meierijstad, ten zuidwesten van de kern Sint-Oedenrode aan de Leunestraat, een landelijke weg gelegen tussen Sint Oedenrode en Schoor. Het plangebied is omgeven door agrarische gronden en kleine bospercelen van populier. Kenmerkend in dit gebied zijn de populierenrijen die de wegen begeleiden. Aan de zuidzijde van het perceel ligt een vijver/poel met daarachter een grote treurwilg en vooraan fruitbomen en een berk. Op het terrein staat een woning. Daarnaast staat op het terrein een loods en daarachter een gebouw waar een paardenstalling in gevestigd is.

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om een tweetal schuren te slopen, de schuur aan de achterzijde van de stallen en de schuur direct achter het woonhuis. Daarnaast wordt de bestemming gewijzigd van 'Recreatie' naar 'Wonen'. De bestaande bedrijfswoning wordt hiermee bestemd als burgerwoning.

In het kader van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Sint- Oedenrode' dienen de te behouden bijgebouwen landschappelijk te worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het volledige landschappelijke inpassingsplan is opgenomen in de bijlagen, in figuur 2.1 staan de ingrepen weergegeven.



In de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Sint- Oedenrode' zijn verschillende categorieën aangegeven waarvoor telkens een andere kwaliteitsbijdrage gevraagd wordt.

In de situatie aan de Leunestraat is sprake van een categorie 2 ontwikkeling aangezien het gaat om een *'wijziging bestemming van een (...) niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.'* Hiervan is sprake. De begrenzing van het bestemmingsvlak Wonen is zodanig gekozen dat deze een maat van 5.000 m² kent. Er is sprake van een uitvoerbaar landschapsplan en er wordt voldaan aan de criteria voor categorie 2 plannen.

2.3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In het vigerende bestemmingsplan is ten behoeve van de wijziging van 'Recreatie' naar wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: artikel 13.6.2 Wijzigen naar Wonen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming gewijzigd worden naar wonen, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. *Het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende tuinen.*
Het bouwvlak en het bestemmingsvlak worden gewijzigd naar een bouwvlak en bestemmingsvlak op maat. Dit volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.
- b. *De oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d.*
Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Er blijft maximaal 350 m² aan bijgebouwen aanwezig. Vooral noodzakelijk voor de stalling van materieel voor het beheren en bewerken van de nog (hobbymatig) agrarisch gebruikte gronden. Gezien vanuit de aspecten duurzaamheid, kapitaalvernietiging en nut en noodzaak blijven de goede bestaande bijgebouwen behouden in plaats van deze te slopen.
- c. *Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing geldt dat, ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m².*
Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Er blijft maximaal 350 m² aan bijgebouwen aanwezig. Vooral noodzakelijk voor de stalling van materieel voor het beheren en bewerken van de nog (hobbymatig) agrarisch gebruikte gronden.
- d. *Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.*
Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- e. *De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
Dit staat beschreven en wordt aangetoond in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

f. De recreatievoorziening ter plaatse is beëindigd.

De recreatievoorziening is reeds beëindigd en wordt met voorliggend bestemmingsplan 'wegbestemd'.

g. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

In hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten staat beschreven dat er met de ontwikkeling geen sprake is van en onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

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

In hoofdstuk 4, paragraaf 4.3 Bedrijven en milieuzonering staat beschreven dat de woning niet leidt tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezigheid 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 zoals opgenomen in bijlage 06 van de plan-regels.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie hiervoor paragraaf 2.2 en de bijlagen). Met de ingrepen beschreven in het landschappelijk inpassingsplan is er sprake van een kwaliteitsverbetering.

j. Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de agrarische gebiedsbestemming toegekend, overeenkomstig met de belendende agrarische gebiedsbestemming.

Een gedeelte van het perceel krijgt een woonbestemming, het overige gedeelte van het perceel krijgt een agrarische bestemming. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Conclusie

De wijziging voldoet met uitzondering van de onderdelen b. en c. aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid de afwijkingsbevoegdheid, artikel 13.6.2 Wijzigen naar Wonen in het vigerende bestemmingsplan. Hoewel het plan qua aard en intentie dus past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid, blijft er meer m² aan bijgebouwen behouden. De reden hiervoor komt voort uit de noodzaak tot ruimte voor de stalling van materieel voor het beheren en bewerken van de nog (hobbymatig) agrarisch gebruikte gronden.

Dit is ook de reden dat het plan niet als wijzigingsplan, maar als herziening van het bestemmingsplan is ingestoken.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren gelegen.

Doorwerking plangebied

De SVIR heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“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.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Dit plan voorziet in de herbestemming van een perceel met de bestemming 'Recreatie' naar 'Wonen'. Gelet op de kleinschaligheid van het plan en dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling. Op basis hiervan is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing en is toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende,

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde herbestemming heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld en op 1 maart 2020 is deze geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie RBV' en 'Groenblauwe mantel'.

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. *Artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen*, maakt in afwijking van artikel 3.68 mogelijk dat een bestemmingsplan kan voorzien in:

- het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - o er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - o overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande bedrijfswoning bestemd als burgerwoning. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats en er wordt overtollige bebouwing gesloopt. De planontwikkeling is in lijn met de Interim Omgevingsverordening.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied is het belangrijk dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In de Interim Omgevingsverordening is hiervoor *artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap* Opgenomen. Ten behoeve van de verbetering van de landschappelijke kwaliteit is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan is reeds besproken in hoofdstuk 2 en opgenomen in de bijlagen.

Artikel 3.32 landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

1. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
2. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
3. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Door de sloop van overvloedige bebouwing en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt een positieve bijdrage geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

De ontwikkeling gaat tevens gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologisch en landschappelijke waarden en kenmerken van het plangebied en de nabije omgeving. Dit zal blijken uit de volgende hoofdstukken in dit bestemmingsplan en het opgestelde landschappelijke inpassingsplan. Daarmee is het initiatief ook in lijn met artikelen 3.9 (*kwaliteitsverbetering landschap*) en artikel 3.32 (*landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel*).

Het plangebied is tevens aangewezen als 'salderings- en verplaatsingslocatie', waarvoor geldt dat er geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van de uitoefening van een veehouderij ingeval subsidie is verstrekt vanwege de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV). De voormalige agrarische functie / veehouderij is reeds wegbestemd. Voorliggend ontwikkeling voorziet in het herbestemmen van een recreatiefunctie naar een woonfunctie. De aanduiding 'salderings- en verplaatsingslocatie' vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Gezien het voorgaande is onderhavig initiatief in lijn met Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Visie Rooi(se) Draad Versterkt (2012).

De visie Rooi(s)e Draad Versterkt is een herijking van de Rooi(s)e Draad (2005) en is een strategisch document van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode waarin de hoofdkoersen op ruimtelijk, sociaal en economisch gebied bepaald zijn. Strategische visies zijn momentopnamen. Zo ook "De Rooi(s)e

draad". Deze is opgesteld in 2005, het document heeft veel bouwstenen aangedragen voor de verdere ontwikkeling van de gemeente.

In 2012 is de visie uit 2005 geëvalueerd en is vastgesteld dat er zaken tot stand zijn gekomen, maar er ook zaken veranderd zijn. Op 27 september 2012 is een herijking van de visie uit 2005 door de raad vastgesteld. Dit document De Rooi(s)e Draad Versterkt, richt zich op de volgende doelen:

- Een antwoord op de vraag in hoeverre we nog wel op de juiste koers zitten;
- Een inzicht in concrete maatregelen om die (bijgestelde) koers te realiseren;
- Een basis voor de gemeentelijke structuurvisie;
- Een basis voor een meerjarige projectenkalender als onderdeel van de begroting om inzichtelijk te krijgen in hoeverre de gemeente de doelen ook daadwerkelijk kan realiseren;
- Een inzicht in de inhoudelijke (extra) mogelijkheden om met andere overheden dan wel (maatschappelijke) organisaties samen te werken.

In het document is het accent gelegd op drie majeure thema's:

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

Doorwerking plangebied

Voor onderhavige ontwikkeling zijn met name de thema's Woningbouw en Leefbaarheid en Vitaal Platteland van belang. Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning herbestemd naar een burgerwoning. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van woningen of een verslechtering van de leefbaarheid. De ontwikkeling heeft ook geen negatieve invloed op de vitaliteit van het platteland. De planontwikkeling ligt in lijn met de structuurvisie.

Woonvisie Meierijstad

De gemeente Meierijstad heeft een Woonvisie opgesteld, deze is vastgesteld op 5 juli 2018. Met deze visie wordt meer houvast geboden voor het analyseren van knelpunten en het benutten van mogelijkheden. De visie is opgebouwd uit vier verschillende thema's met elk een eigen ambitie. Zo wordt er ingespeeld op de dynamiek van de woningmarkt en is er aandacht voor belangrijke trends zoals duurzaamheid, zorg en welzijn, en de leefbaarheid.

De dynamiek van de woningmarkt

De woningmarkt is in beweging en het is van belang dat bouwplannen hier zoveel mogelijk op inspelen zodat aan de woonwensen van de inwoners wordt voldaan. Hierbij wordt een toename verwacht van de woningbehoefte in de gemeente tot aan 2030. Deze demografische ontwikkelingen leiden tot een veranderende woningbehoefte. Omdat de meeste woningen er al staan kijkt de gemeente kritisch naar de woningen die aan de woningvoorraad toegevoegd worden.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan voorziet in het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, er is geen sprake van een toename van woningen. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de wens van de initiatiefnemer om een bedrijfswoning op te heffen en hier een burgerwoning van te maken. Hiermee is het plan in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

In het plangebied worden met onderhavig planvoornemen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt waardoor een onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is. De Wet geluidhinder legt geen restricties aan onderhavig planvoornemen.

4.2 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan verdwijnt er een recreatiefunctie in het buitengebied en wordt de reeds bestaande bedrijfswoning een burgerwoning. Er is sprake van een afname van verkeersbewegingen. Het plan daagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wel

moet worden aangetoond wat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is. De achtergrondwaarden kunnen bepaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. Deze staan weergegeven in tabel 4.1.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
222001	16.9	18.5	6.5	11.2	2020
222002	16.8	18.5	6.5	11.2	2020
222003	16.8	18.5	6.5	11.2	2020
222004	16.9	18.5	6.5	11.2	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden ter plaatse van een maatgevend meetpunt in de omgeving ruim onder de norm liggen. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied wordt dan ook acceptabel geacht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen voor dit plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorps-

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

kernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de ligging van verschillende (agrarische) bedrijven en woningen. Hierdoor is geen sprake van een rustig buitengebied, maar een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstand met een stap verlaagd mag worden, de daadwerkelijke milieucategorie wijzigt hierbij niet.

Bedrijf	Adres	Milieucategorie- en contour	Werkelijke afstand
Varkensbedrijf	Espendonk 15	4.1 (200 meter, 100 meter gemengd gebied)	135 meter tot de nieuwe bestemming Wonen
Champignonkwekerij	Leunestraat 18	2 (30 meter, 10 meter gemengd gebied)	70 meter tot de gevel van de woning
Rundveehouderij	Vogelenzang 16	3.2 (100 meter, 50 meter gemengd gebied)	280 meter tot de nieuwe bestemming Wonen

Tabel 4.2 Richtafstanden omliggende bedrijven

Voor de veehouderijen is gemeten vanaf de bedrijfsbestemmingsgrens tot aan de gevel van de nieuwe woonbestemming. Voor de champignonkwekerij is gemeten vanaf de bestaande bedrijfsbestemmingsgrens tot aan de nieuwe woonbestemming. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. De bedrijven zorgen niet voor een belemmering voor onderhavig plan. Omgekeerd zorgt de woning ook niet voor belemmeringen van de omliggende bedrijven. Bovendien voorziet het onderhavige voornemen in de omzetting van een reeds bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en is er in beide gevallen sprake van een gevoelig object. Het aantal gehinderden neemt door de bestemmingswijziging niet toe, waardoor aangenomen kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.4 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuevergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wvg is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wvg de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wvg wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wvg vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied. Ten opzichte van de huidige situatie, wordt de afstand van de woning tot de omliggende bedrijvigheid niet groter. Omdat de woning van een bedrijfswoning wordt

bestemd naar een burgerwoning is er sprake van een meer geurgevoelig object. Derhalve dient gekeken te worden naar de geurhinder veroorzaakt door omliggende veehouderijen. De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen.

In opdracht van de gemeente Sint-Oedenrode is in 2014³ de geurbelasting vanwege veehouderijen en concentraties fijn stof in de gemeente in beeld gebracht. Om een beeld te krijgen van de situaties waar sprake is van een hoge geurbelasting of fijn stof concentratie zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de vergunde situatie van de veehouderijbedrijven. Het onderzoek richt zich op de achtergrondbelasting voor geur.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken.

In figuur 4.1 is een uitsnede weergegeven van de gecumuleerde geurbelasting. Hierin is te zien dat ter plaatse van het plangebied (rood omcirkeld) de gecumuleerde geurbelasting 5 -10 ou_E/m³ is, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast ligt de woning niet binnen de vaste afstandscontouren van een veehouderij in de omgeving. Veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.



Figuur 4.1 Weergave achtergrondbelasting met het plangebied rood omcirkeld (ODBN 2014)

³ 'Onderzoek geur en luchtkwaliteit urgentiegebieden gemeente Sint-Oedenrode' ODBN 8 oktober 2014. Projectnummer: 75090014

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Deze wet- en regelgeving zijn vastgelegd in een drietal besluiten:

- besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Ook legt het een beperking op met betrekking tot de hoeveelheid toegestane personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Het Bevb stelt eisen aan de veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en regelt de taken en verantwoordelijkheden van buisexploitanten en de gemeenten. Ook geeft het aan welke informatie moet worden opgenomen in ruimtelijke besluiten. Het Bevt stelt regels aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes en de omgeving daarvan. Er wordt ingegaan op plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) en de verantwoordingsplicht. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gelden nog extra wet- en regelgeving, te weten het Activiteitenbesluit, waarin regels staan om energiebesparende maatregelen te treffen, en Circulaire LPG. Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

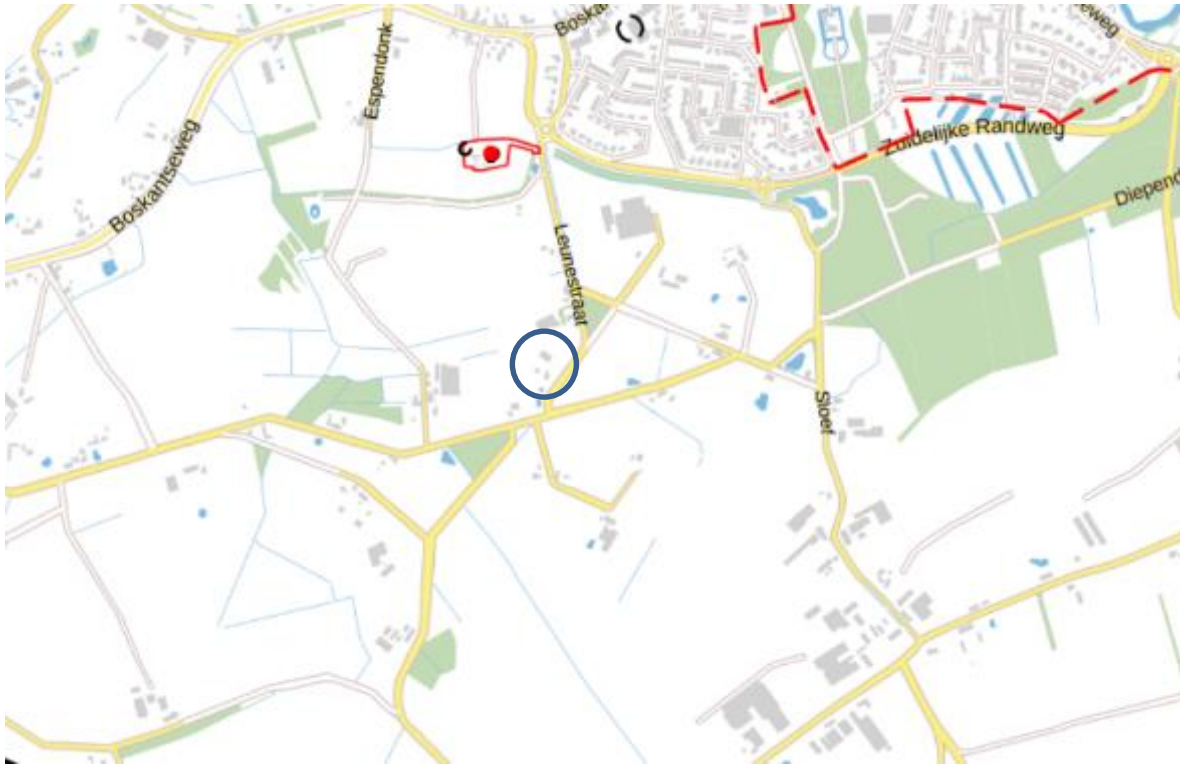
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Doorwerking plangebied

Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart zijn de risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Buisleidingen

Ten noordoosten op circa 785 meter van het plangebied ligt een gasleiding. Het plangebied bevindt zich niet binnen de 1%-letaliteitsafstand van de aardgastransportleiding en daarmee ook niet binnen een $PR10^{-6}$ -risicocontour. De risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor het plangebied.

Inrichtingen

Ten noorden van het plangebied op circa 380 meter afstand is een inrichting met een propaantank gelegen. De $PR10^{-6}$ -risicocontour van deze propaantank staat op 12 meter. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor het plangebied.

Transportassen (water, weg, spoor)

Het plangebied is niet gelegen binnen een $PR10^{-6}$ -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het plangebied is gelegen op ruim 2 kilometer van de A50 en bevindt zich hiermee niet in het invloedsgebied van 880 meter van deze weg. Eveneens is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een spoorlijn of waterweg.

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Natura2000-gebied en de ontwikkeling is kleinschalig, hierdoor zijn effecten van de ontwikkeling op Natura2000-gebieden niet te verwachten.

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Er worden eventueel een aantal bestaande bomen en struiken verwijderd, maar niet groter of meer dan hierboven beschreven. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is bij dit plan niet aan de orde.

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming)

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. In het kader van de sloop van de bestaande bijgebouwen zal nader bezien worden of er sprake is van beschermde soorten. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hieruit volgt dat er binnen in de schuur nesten zijn gevonden van vermoedelijk een merel en kauw. Hierdoor dient de sloop van schuren buiten het broedseizoen (ongeveer van half september t/m februari) plaats te vinden. Ook dient de algemene zorgplicht (art. 1.11 Wnb) in acht genomen te worden. De volledige quick scan is als bijlage opgenomen. Door deze bevindingen zijn er geen negatieve veranderingen te verwachten op beschermde natuurwaarden.

Gezien de afstand van de locatie tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied (circa 11,5 km tot Natura2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen) en het voornemen enkel bestaat uit een functiewijziging en de sloop van enkele schuren, is een toename aan stikstofdepositie op een Natura2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde. Hierdoor is een negatief effect op de instandhoudingsdoelstelling

gen van een Natura2000-gebied uitgesloten. Het eventuele hobbymatig houden van dieren is een activiteit die zowel onder het huidige planologische regime plaats kan vinden als onder het nieuwe, met onderhavig plan mogelijk gemaakte, regime. Hier is geen extra depositie te verwachten.

De in zijn totaliteit mogelijk gemaakte functies en de daarmee samenhangende effecten, zijn vergelijkbaar en komen overeen met de publicatie van de Rijksoverheid "Handreiking woningbouw en AE-RIUS" (januari 2020). Hierin staat vermeldt dat voor zowel de aanleg als het gebruik van tot 50 woningen op minimaal 7 kilometer afstand van een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied de toename aan stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/j betreft. Gezien het de sloop van enkele schuren en een functiewijziging van bedrijfswoning bij een recreatiebedrijf naar burgerwoning betreft op meer dan 7 kilometer afstand van een Natura2000-gebied is een toename op voorhand uitgesloten. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten.

4.7 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

De gronden van het perceel zijn in de huidige situatie bestemd voor een dagrecreatieve functie en ook voor woon- en tuindoeleinden. Hier hebben geen bodemvervuilende activiteiten of functies plaatsgevonden danwel aanwezig zijn geweest. In de huidige feitelijke situatie wordt het perceel reeds bewoond als burgerwoning, waardoor er geen bodemverontreiniging wordt verwacht.

4.8 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan wordt een bestaande woning in plaats als bedrijfswoning bestemd als burgerwoning. Daarnaast verdwijnt de huidige recreatiebestemming. De totale oppervlakte verharding ten opzichte van de bestaande situatie niet toe. Er is juist een afname van verharding en bebouwing. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. De ontwikkeling zal weinig tot geen invloed hebben op de waterhuishouding ter plaatse. Derhalve is een nadere uitwerking van de waterparagraaf niet noodzakelijk.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft het Waterschap De Dommel een positief advies gegeven. Als aandachtspunt hebben zij de bereikbaarheid van de B-watgang aan de noordzijde van het perceel meegegeven in het kader van adequaat onderhoud. De positionering van de knotwilgen aan de slootrand is zodanig gekozen dat er hetzij vanuit de zuidzijde, hetzij vanuit de noordzijde van de sloot voldoende ruimte aanwezig is, zodat de sloot goed bereikbaar is en blijft voor onderhoud.

Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied is in het bestemmingsplan voor het perceel gedeeltelijk de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ opgenomen. De dubbelbestemming heeft als doel om de te verwachten archeologische waarden te beschermen en veilig te stellen bij bodemingrepen. Voor het bouwen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Met onderhavige ontwikkeling worden er geen bouwwerken gerealiseerd. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Indien in het plangebied toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Meierijstad conform Artikel 5.10. (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet 2015.

4.10 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Doorwerking plangebied

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. In de Cultuurhistorische Waardenkaart is het ruimtelijk erfgoed van provincie Noord-Brabant opgenomen.

Het plangebied is gelegen in 'Het Groene Woud'. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens. De Leunestraat is een 'lijn van redelijk hoge waarde'. Met onderhavige ontwikkeling wordt een woning herbestemd, wat geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden in het plangebied en omgeving.

4.11 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

De gemeente Meierijstad heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden. Voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, te worden gevolgd.

Doorwerking plangebied

Volgens de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' zijn voor een vrijstaande woning in het buitengebied 2,4 parkeerplaatsen benodigd. De noodzakelijke parkeerplaatsen volgens de parkeernormen van de gemeente Meierijstad worden gerealiseerd op eigen terrein.

Met de ontwikkeling verdwijnt een recreatiefunctie en wordt een bestaande bedrijfswoning bestemd tot een burgerwoning. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor niet toenemen. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het omliggende wegennetwerk en de verkeersveiligheid. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.12 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

In het Besluit m.e.r. worden woningen als onderdeel van de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). De vraag is of een herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning gezien moet worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Aangezien het om een herbestemming van één burgerwoning gaat, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

Volgens de Raad van State (zie uitspraak 201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De herbestemming kan dus wel degelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Gezien de aard van de plannen zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland redelijkerwijs uitgesloten. Dit maakt dat de herbestemming van de reeds bestaande woning naar een burgerwoning niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsstraject in de zin van categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.

4.13 Overige omgevingsaspecten

Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is ten aanzien van de relatie tussen de volksgezondheid en veehouderij. Doorgaans dienen zeven stappen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Onderhavige voornemen voorziet in de omzetting van een reeds bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en is er in beide gevallen sprake van een gevoelig object met betrekking tot het aspect volksgezondheid. In die zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens de hoeveelheid blootgestelden in de toekomst niet toe. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaats gaat vinden die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. Het eerder aangegeven stappenplan hoeft daarom voor dit voornemen niet te worden doorlopen en een advies van de GGD is niet nodig.

Met betrekking tot volksgezondheid dient de gemeente de afweging te maken of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico met de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Hoogspanningslijnen

Op een afstand van circa 3,3 kilometer ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

Spuitzones gewasbescherming

Hoewel er in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt anderzijds, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en de te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kortere afstanden zijn ook mogelijk, indien dat blijkt uit een locatie specifiek onderzoek.

Onderhavig voornemen voorziet in de omzetting van een reeds bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en is er in beide gevallen sprake van een gevoelig object met betrekking tot het gewasbeschermingsmiddelen. In die zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens het aantal blootgestelden in de toekomst niet toe. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Algemene opzet

5.1.1 Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Hiervoor is de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld. Onder vorige wetten werden bijna geen regels gesteld over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP 2012 gekozen dient te worden. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee (vlaksgewijs) is bedekt.

Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken. Aanduidingen (functie-, bouw- en gebiedsaanduidingen) worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden.

De SVBP 2012 voorziet overigens uitsluitend in een systematische wijze van bestemmen en er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan. Wel kent het SVBP 2012 een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan, zoals de wijze van meten.

5.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. De terminologie in dit bestemmingsplan is conform de Wabo.

5.2 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen de verschillende planlocaties. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen opgenomen. De verbeelding is zowel digitaal als analoog beschikbaar.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de opgenomen (dubbel)bestemmingen.

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Bij het opstellen van deze bestemming is aansluiting gevonden bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'. Binnen deze aangewezen gronden zijn ze onder andere bestemd voor agrarische doeleinden en agrarische activiteiten bij wijze van hobby.

Bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is binnen deze bestemming geen bouwvlak opgenomen, waardoor uitsluitend de genoemde bouwwerken in de planregels zijn toegestaan. Hieronder vallen bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen en teeltondersteunende voorzieningen, conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Wonen

Bij het opstellen van deze bestemming is aansluiting gevonden bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf aan huis. Voor de bouw mogelijkheden is aangesloten bij de vigerende planregels voor wonen.

Binnen het bouwvlak is uitsluitend 1 woning toegestaan. Herbouw van de woning is eveneens uitsluitend toegestaan binnen de bestaande funderingen. Op grond van de vigerende planregels is binnen de bestemming 'Wonen' maximaal 200 m² aan bijgebouwen toegestaan. In deze ontwikkeling wordt hiervan afgeweken en wordt maximaal 350 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Voor het aan-huis-verbonden beroep/bedrijf zijn specifieke gebruiksregels opgenomen.

Waarde – Archeologie 2

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden en zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

5.4 Toelichting op de regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik onder het overgangsrecht vallen.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten geregeld is. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het Waterschap heeft een positief advies gegeven met als aandachtspunt dat de bereikbaarheid van de B-watergang aan de noordzijde van het perceel gegarandeerd moet worden na realisatie van het landschappelijke inpassingsplan.

Planprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan is van donderdag 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is aan een ieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na de ter inzage legging is het plan ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in het voortraject van het principeverzoek met de buurt gesproken over hun voornemen. Er zijn hieruit geen bijzonderheden of gevoeligheden naar voren gekomen. Reacties waren unaniem positief.