

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een vrijstaande woning naast het perceel Ollandseweg 98 te Sint-Oedenrode.



Sint-Oedenrode, augustus 2018

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
Mobiel: 06-22382732

*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Telefoon: 0413-490773
E-mail: info@vanderaajuristen.nl

Documentatiepagina

Titel	Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een vrijstaande woning naast het perceel Ollandseweg 98 te Sint-Oedenrode.
Opdrachtgever	De heer A.J.A. Schepens en mevrouw R.Bijloo
Datum	augustus 2018
Contactpersoon gemeente Meierijstad	De heer H. van Dijk
Auteur namens Juridisch Advies-Bureau van der Aa	Mr. Ad van der Aa

Bijlagen

1. Akoestisch rapport, opgesteld door Van Grinsven Advies, kenmerk VG-Ollandseweg98b GA1.docx, d.d. september 2016.
2. Verkennend bodemonderzoek Ollandseweg, projectnummer 20161703, uitgevoerd door Milon bv te Schijndel, oktober 2016
3. Quicksan flora en fauna Sint-Oedenrode Ollandseweg naast 98, BM- rapport 2016, opgesteld door buro Maerlant d.d. 6 oktober 2016.
4. Landschappelijk inpassingsplan Sint-Oedenrode Ollandseweg naast 98, opgesteld door Buro Maerlant d.d. 31 oktober 2016.
5. Watertoets ter plaatse van de Ollandseweg 98 te Sint-Oedenrode, projectnummer 20161703-1, uitgevoerd door Milon bv te Schijndel, 9 november 2016
6. Certificaat bouwtitel Ruimte voor ruimte, afgegeven 9 januari 2018, nummer 769.

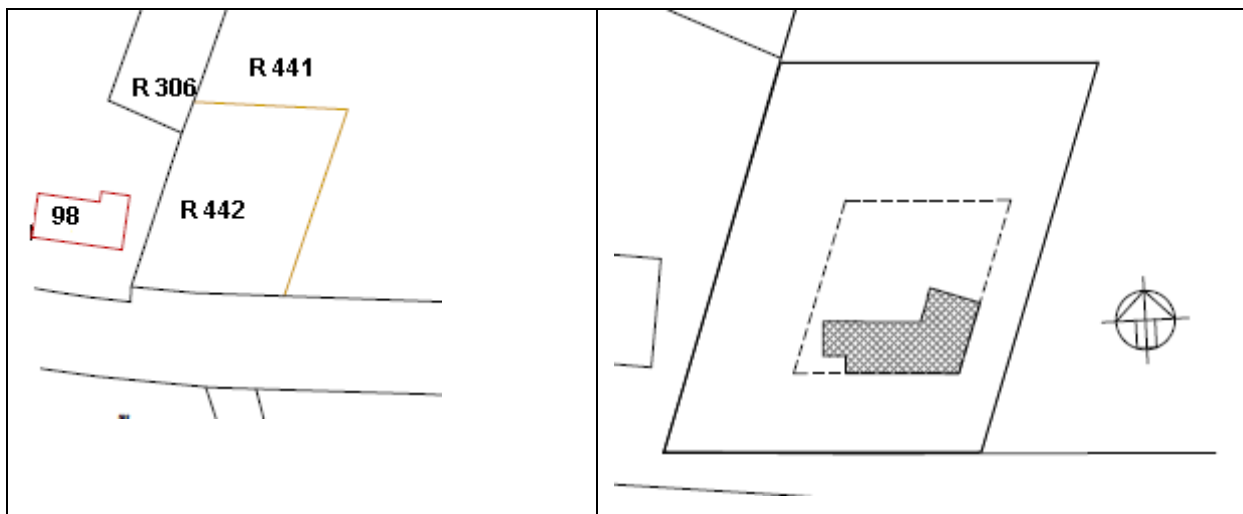
Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en beschrijving project	4
1.2 Wettelijk en formeel kader	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Toetsing aan beleid	7
2.1.1. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	8
2.2.2 Verordening ruimte	8
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3.1 Vigerend bestemmingsplan: 'Buitengebied Sint-Oedenrode'	12
2.3.2 Beleidsnota 'Herziening bebouwingsconcentraties en VAB- beleid'	13
3. Ruimtelijke en milieuaspecten	15
3.1 Aard en omvang van het project, landschappelijke inpassing	15
3.2 Archeologie	16
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	16
3.4 Bodem	17
3.5 Cultuurhistorie	18
3.6 Externe veiligheid en leidingen	18
3.7 Flora en fauna	20
3.8 Geluidhinder wegverkeer	21
3.9 Geurhinder en gezondheidsaspecten als gevolg van veehouderijen	23
3.10 Gezondheidsaspecten in relatie tot geitenhouderijen	25
3.10 Luchtkwaliteit	26
3.11 Parkeren en infrastructuur	26
3.12 Waterhuishouding	26
4. Uitvoerbaarheid	29
4.1 Financiële uitvoerbaarheid	29
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5. Juridische aspecten	30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en beschrijving project.

De initiatiefnemer, de heer A.J.A. Schepens wil gebruik maken van de regeling Ruimte voor ruimte om op het perceel naast Ollandseweg 98 te Sint-Oedenrode (zijn ouderlijke woning) een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren. De hiervoor vereiste bouwtitel Ruimte voor ruimte is op 9 januari 2018 verleend door de directie van de hiertoe bevoegde Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV (certificaatnummer 769, bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Om daadwerkelijk te kunnen bouwen moet de bestemming Agrarisch omgezet worden naar Wonen. Onderstaande figuur links geeft de ligging van het perceel aan; op de rechter figuur is het bouwvlak ingetekend met daarin de contouren van de te bouwen woning



Burgemeester en wethouders hebben in principe ingestemd met dit initiatief. De projectlocatie ligt in het buitengebied van Sint-Oedenrode langs de Ollandseweg, de doorgaande weg tussen de kern Sint-Oedenrode en het kerkdorp Olland. Het geldende bestemmingsplan is 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. Op onderstaande luchtfoto van de omgeving is de locatie met het blauwe aanduidingsteken aangegeven. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie R nummer 442, de oppervlakte is 1547m².

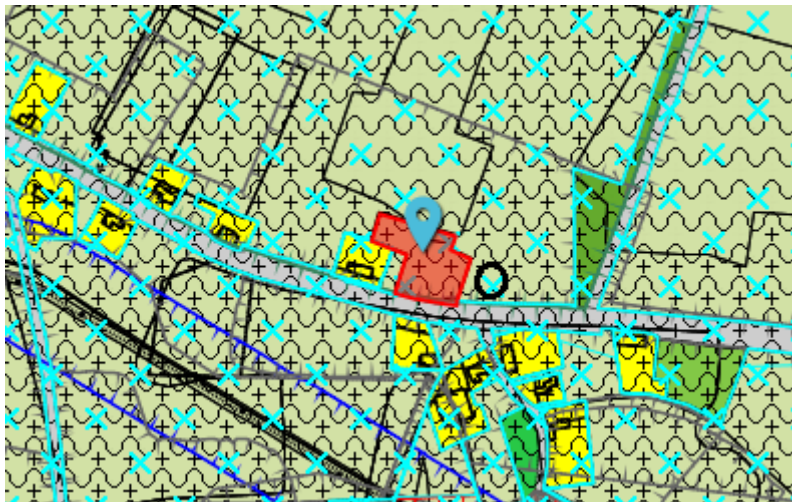


Luchtfoto projectlocatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.2 Wettelijk en formeel kader

Het geldende bestemmingsplan is 'Buitengebied Sint-Oedenrode', vastgesteld op 15 maart 2012. Inmiddels zijn er vier herzieningen vastgesteld. Op 10 juli 2014 is de eerste herziening vastgesteld die vooral bedoeld is om te voldoen aan de uitspraak van de Raad van State inzake het op 15 maart 2012 vastgestelde plan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 19 augustus 2015 uitspraak gedaan. De meer omvattende tweede herziening, die ook algemene aanpassingen van de regels omvat is op 25 juni 2015 vastgesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 13 juli 2016 hierover uitspraak gedaan. De derde herziening heeft betrekking op één specifieke locatie die in dit kader niet relevant is. Op 29 maart 2018 is de vierde herziening vastgesteld. Deze herziening omvat naast enkele meer algemene aanpassingen in de Regels een aantal aanpassingen voor concrete, individuele initiatieven/ projecten die aldus in één bestemmingsplan in procedure zijn gebracht. Dit plan is inmiddels onherroepelijk.

Hieronder is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. De projectlocatie is met de zwarte cirkel aangeduid. Het rood ingekleurde vlak is het agrarisch bouwvlak Ollandseweg 98. Dit bouwvlak is indertijd toegekend omdat de vader van de initiatiefnemer, heer Schepens sr. hier een kleinschalige plantenkwekerij exploiteerde. Deze is inmiddels feitelijk beëindigd.



De bestemming van het perceel is 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden', verder zijn van toepassing de dubbelbestemmingen 'Waterstaat- Attentiegebied EHS' en 'Waarde- Archeologie 2'.

Het bouwplan is op grond van deze bestemming niet mogelijk, vandaar dat een herziening van het bestemmingsplan nodig is, vast te stellen door de gemeenteraad.

Het was aanvankelijk de bedoeling om dit project op te nemen als onderdeel van het hiervoor genoemde bestemmingsplan 'Buitengebied- Sint-Oedenrode, herziening 4'.

Van dit voornemen is om praktische redenen afgestapt en in overleg met de gemeente Meierijstad is gekozen voor de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij brief van 4 december 2017 kenmerk BSN is dit door de gemeente bevestigd.

1.3. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk is het voorgenomen project beschreven, alsmede de (omgeving van) de projectlocatie. In hoofdstuk 2 wordt getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Bij het gemeentelijk beleid wordt tevens ingegaan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' en op de voorwaarden van art. 33.4 van dit plan. In hoofdstuk 3 komen de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de financiële aspecten van het project en hoofdstuk 5 tenslotte op enkele juridische aspecten.

2. Toetsing aan beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een project dat afwijkt van een geldend bestemmingsplan moet worden getoetst aan het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van infrastructuur en Milieu worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. Het Rijk is verantwoordelijk voor de 13 beschreven nationale belangen; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De nationale belangen worden in hoofdstuk 3 beschreven. Deze 13 nationale belangen zijn bij dit bestemmingsplan niet in het geding. Het project is daarvoor te kleinschalig, er is geen sprake van een functiewijziging en het projectgebied ligt niet aan een belangrijke transportverbinding. Voorts ligt het gebied niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking, neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een uitvloeisel van de SVIR en dan met name nationaal belang nr. 13: zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het doel van de ladder is het bevorderen van zuinig ruimtegebruik. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient kort gezegd goed te worden gekeken naar de behoefte aan deze ontwikkeling en naar beschikbare alternatieven binnen stedelijk gebied. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 sub i Bro als volgt gedefinieerd: “een *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*”.

Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder nummer 201608869/1 een zogeheten overzichtsuitspraak ladder voor duurzame verstedelijking gedaan waarin de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling inzake dit onderwerp zijn opgenomen. Hieruit blijkt dat de bouw van slechts één woning niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zodat dit onderwerp niet verder besproken hoeft te worden.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro.

Het plangebied raakt echter geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

Aangezien bij de realisatie van dit project geen nationale belangen in het geding zijn kan een verdere toets aan het rijksbeleid (met name het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) achterwege blijven.

Geconcludeerd kan worden dat het rijksbeleid zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van deze structuurvisie in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin worden de provinciale belangen gedefinieerd en verder wordt aangegeven welke ruimtelijke keuzes de provincie heeft gemaakt en vanuit welke filosofie zij de gestelde doelen wil bereiken. Die filosofie is: 'samenwerken aan kwaliteit'. Regionale samenwerking wordt sterk gestimuleerd.

In deel B worden de vier ruimtelijke hoofdstructuren die de provincie heeft gekozen besproken. Dit zijn de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor elke structuur worden ambities en beleid geformuleerd. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren, heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte 2014. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen.

De Structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2014. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst. De Structuurvisie bevat dergelijke concrete regels niet.

2.2.2 Verordening ruimte

Algemeen

De Verordening ruimte Noord-Brabant is op 19 maart 2014 in werking getreden en deze heeft de Verordening ruimte 2012 vervangen. Inmiddels geldt de geconsolideerde versie van 1 januari 2018. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Verordening ruimte. De verordening bevat daartoe concrete regels. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt

tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past. In deze onderbouwing wordt gerefereerd aan de geconsolideerde versie van de verordening zoals deze geldt per 1 januari 2018.

Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is hoofdstuk 2, dat algemene regels bevat over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Art. 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, terwijl art. 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in.

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Voorts dient toepassing aan het principe van zuinig ruimtegebruik (art. 3.1 lid 2) te worden gegeven. Deze zorgplicht geldt zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is of op grond van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist. Zie art. 1.1 sub 72 van de verordening. De realisatie van een of meer nieuwe woningen is een ruimtelijke ontwikkeling in deze zin. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet dan ook worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en zuinig ruimtegebruik wordt voldaan.

De bouw van een ruimte voor ruimte- woning in een door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie valt onder de noemer zuinig ruimtegebruik.

Art. 3.2 bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat 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. De toelichting bij dit bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop deze kwaliteitsverbetering feitelijk en juridisch gewaarborgd is. Omdat de regeling Ruimte voor ruimte van toepassing is er sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering: er worden elders in het buitengebied stallen gesloopt en er worden mestproductierechten uit de markt gehaald. De verplichting voor de aankoop van een bouwtitel in het kader van ruimte voor ruimte moet zijn aangegaan voordat het ontwerp- bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Op de locatie zelf wordt een passende landschappelijke inpassing gerealiseerd, zie hiervoor paragraaf 3.1.

Kaarten

De verordening bestaat uit een aantal regels met toelichting en kaarten met de volgende thema's:

- Stedelijke ontwikkeling
- Cultuurhistorie
- Agrarische ontwikkeling en windturbines
- Water
- Natuur en landschap

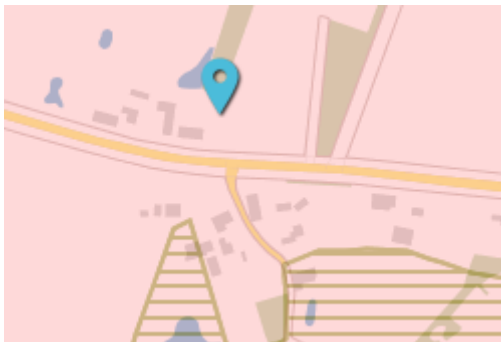
In deze paragraaf wordt ingegaan op de opgesomde thema's en getoetst in hoeverre het onderhavige project binnen de van toepassing zijnde regels past. Ter illustratie is telkens een uitsnede van de kaart behorende bij het genoemde thema opgenomen. Hierop is het plangebied met een rode cirkel aangegeven en verder is omschreven welke aanduiding van toepassing is. Onder de uitsnede wordt vervolgens aangegeven wat de betekenis van de aanduidingen voor onderhavig project is.

Themakaart Stedelijke ontwikkeling



De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en buiten het zoekgebied stedelijke ontwikkeling dat in gele kleur is aangegeven op bovenstaande uitsnede. De bouw van een woning buiten deze gebieden in het kader van ruimte voor ruimte is hier echter mogelijk.

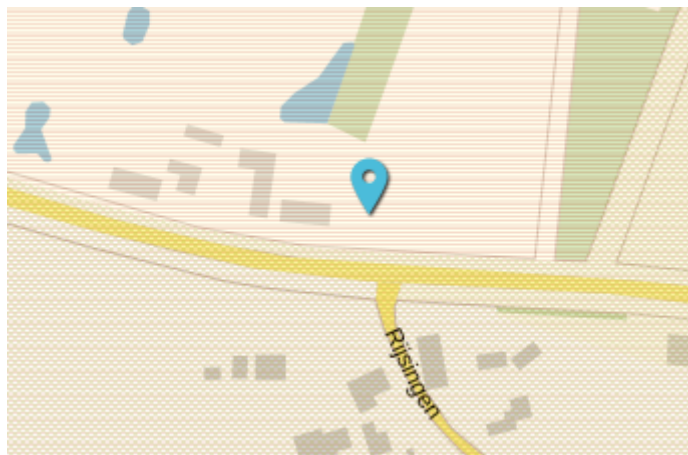
Themakaart Cultuurhistorie



Voor de projectlocatie geldt de aanduiding Cultuurhistorisch vlak. Artikel 22 bepaalt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied met een dergelijke aanduiding mede gericht is op bescherming en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. In het bestemmingsplan buitengebied is de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen. Deze aanduiding blijft ook na wijziging van de bestemming naar Wonen gehandhaafd.

Bij de situering van het bouwvlak en met het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de aanwezige waardevolle structuren (ontsluiting, waterhuishouding, verkaveling, beplanting en percelering).

Themakaart Agrarische ontwikkeling en windturbines



De projectlocatie ligt binnen het gemengd landelijk gebied met de nadere aanduiding Stalderingsgebied. Deze aanduiding, die is uitgewerkt in artikel 26 van de regels, heeft uitsluitend betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij en heeft geen consequenties voor het onderhavige bouwplan. Artikel 7.8 van de verordening maakt de bouw van een woning in het kader van de regeling ruimte voor ruimte mogelijk, mits deze is geprojecteerd in een aangewezen bebouwingsconcentratie, hetgeen hier het geval is. Zie hierna paragraaf 2.3.3.

Themakaart Water



Voor de projectlocatie geldt geen nadere aanduiding met betrekking tot het thema water zodat geen specifieke afweging nodig is vanwege dit aspect. Het lichtblauw ingekleurde vlak aan de overzijde van de Ollandseweg is aangeduid als reservering waterberging en het aansluitend donkergroen ingekleurde gebied als regionale waterberging. Deze gebieden worden niet nadelig beïnvloed door het toekennen van de bestemming Wonen onder andere omdat moet worden voldaan aan het algemene beginsel van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3, onderdeel 12 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Themakaart Natuur en landschap



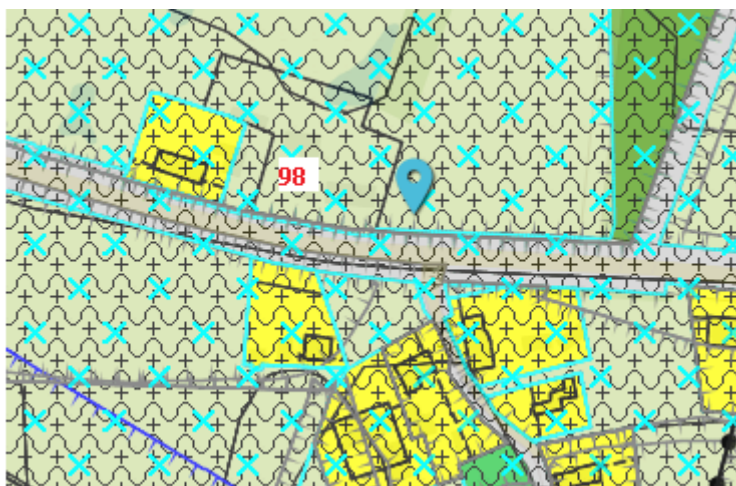
De projectlocatie ligt binnen het attentiegebied Natuurnetwerk Brabant. Artikel 12 van de verordening bepaalt dat een bestemmingsplan geen bestemmingen aanwijst of regels vaststelt die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van genoemd natuurnetwerk.

Artikel 12 geeft aan welke regels een bestemmingsplan moet stellen om te voorkomen dat fysieke ingrepen een negatief effect veroorzaken op de waterhuishouding binnen het desbetreffende natuurnetwerk. de desbetreffende ecologische hoofdstructuur. Artikel 26 van de regels van het bestemmingsplan buitengebied bevat ter uitvoering van dit artikel een dubbelbestemming met een vergunningstelsel voor het uitvoeren van diverse werken of werkzaamheden. Dit artikel blijft ook na de bestemmingswijziging naar Wonen van toepassing.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan: 'Buitengebied Sint-Oedenrode'

Op de bouwlocatie zijn van toepassing het geldende bestemmingsplan is 'Buitengebied Sint-Oedenrode', vastgesteld op 15 maart 2012 en de vierde herziening hiervan. Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding is de projectlocatie met het blauwe aanduidingsteken aangegeven.



Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een vrijstaande woning naast het perceel Ollandseweg 98 Sint-Oedenrode (ruimte voor ruimte)

Ten westen van de projectlocatie ligt het agrarisch bouwvlak waar tot voor kort een kleinschalige plantenkwekerij was gevestigd, die inmiddels is afgebouwd. De functie wonen overheerst nu.

De projectlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (middelhoge verwachting) en 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'. Verder zijn van toepassing de gebiedsaanduidingen cultuurhistorisch waardevol gebied en bebouwingsconcentratie².

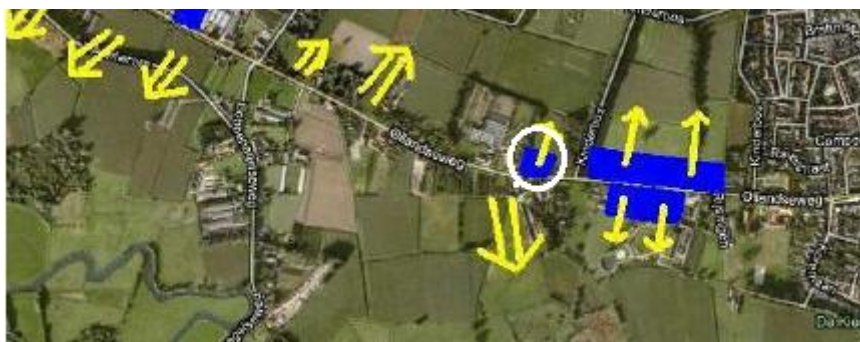
Inmiddels zijn er twee herzieningen vastgesteld. De eerste herziening die is vastgesteld op 14 juli 2014 bevat geen aanpassingen die voor deze locatie en dit project gevolgen hebben. In de tweede herziening, vastgesteld op 25 juni 2015 is de aanduiding 'reconstructiewetzone extensiveringsgebied' in zijn geheel vervallen en vervangen door de 'Gebiedsaanduiding overige zone- beperking veehouderij'. Verder is voor de projectlocatie en omgeving toegevoegd de 'Gebiedsaanduiding overige zone – groenblauwe mantel'.

De dubbelbestemmingen en aanduidingen blijven ook na wijziging van de bestemming naar Wonen gehandhaafd en in voorkomende gevallen dient hieraan bij de vergunningverlening te worden getoetst.

2.3.2. Beleidsnota 'Herziening bebouwingsconcentraties en VAB- beleid'

Vooruitlopend op het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' heeft de gemeente Sint-Oedenrode in november 2008 een gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties vastgesteld. Op 31 januari 2013 is deze gebiedsvisie herzien in de beleidsnota 'Herziening bebouwingsconcentraties en VAB-beleid'. Deze gebiedsvisie vormt de gemeentelijke uitwerking van het provinciaal en landelijk beleid met betrekking tot de ontwikkeling van het buitengebied, onder meer de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' van de provincie Noord-Brabant. Op basis van deze beleidsnota kunnen gemeenten bebouwingsconcentraties vaststellen, hetgeen is gebeurd in de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode.

Het plangebied ligt binnen de bebouwingsconcentratie Ollandseweg. Onderstaande figuur geeft een deel van deze bebouwingsconcentratie weer. Het plangebied is met de witte cirkel aangeduid.



Binnen bebouwingsconcentraties zijn op basis van het gemeentelijk beleid wat ruimere gebruiks- en bouw mogelijkheden van toepassing in vergelijking met de rest van het buitengebied. De mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning bestaat binnen een bebouwingsconcentratie voor die delen die zijn aangeduid als zoekgebied voor toevoeging van bebouwing. Het betreft de

blauwe vlakken. Het onderhavige perceel is als zodanig aangewezen zodat de bouw van een ruimte voor ruimte woning beleidsmatig mogelijk is.

3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

3.1 Aard en omvang van het project, landschappelijke inpassing

Milieueffectrapportage

Het gaat om de projectie van slechts één woning zodat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht of een m.e.r. beoordelingsplicht. Van een m.e.r.- beoordelingsplicht is pas sprake bij een project vanaf 2000 woningen en voor een m.e.r.- plicht geldt een drempel van 4000 woningen.

Landschappelijke inpassing

Er is sprake van een onbebouwd perceel dat in gebruik is voor de teelt van akkerbouwgewassen, met name maïs. Een deel van het perceel krijgt de bestemming Wonen en de regels van artikel 20 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn van overeenkomstige toepassing. Er wordt een bestemmingsvlak Wonen van 1200m² opgenomen met daarin een bouwvlak voor de hoofdbouw. Hiervoor wordt in beginsel een oppervlakte van 145m² aangehouden. De inhoud van de woning mag 900m³ bedragen.

De landschappelijke inpassing vindt plaats conform het goedgekeurde inpassingsplan van Buro Maerlant. Het is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Onderstaande figuur met verklaring geeft een beeld van de toekomstige situatie. Het plan is afgestemd op de historisch gegroeide landschappelijke situatie in de omgeving, met name het kleinschalig karakter van het bebouwingslint.



Verklaring

1. Struweelhaag met diverse soorten als meidoorn, sleedoorn, hondsroos en liguster.
2. Hakhoutsingel met onder meer inlandse vogelkers, sporkenhout, Spaanse aak, zomereik, wilde lijsterbes en hazelaar.
3. Indicatief: haag met 3 rijen haagbeuk.
4. Markante boom, bijvoorbeeld zomereik.
5. Hoogstamfruit, klassieke rassen.
6. Okkernoot (walnoot).

7. Leibomen (linde).
8. Indicatief: half verharde oprit met middenstrook gras, aan wegzijde houten poort.
9. Tuin.
10. Bouwvlak.
11. Voortuin.
12. Zichtlijn.

3.2 Archeologie

In het gehele plangebied geldt op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (middelhoge verwachting). Bij (bouw) werkzaamheden die leiden tot een verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 500m² en dieper dan 0,5m¹ is een archeologisch rapport vereist.

3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening beoogt enerzijds hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten te voorkomen en anderzijds milieubelastende activiteiten niet onevenredig in hun bedrijfsvoering te beperken. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen wordt hinder voorkomen. Tevens worden bedrijven hierdoor niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, zodat zij hun activiteiten ook na realisatie van de nieuwe ontwikkeling duurzaam kunnen blijven uitoefenen. Afstemming van hinderlijke en gevoelige functies gebeurt door het aanhouden van richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG, editie 2009.

In de omgeving bevinden zich uitsluitend woningen, met dien verstande dat het naastgelegen perceel Ollandseweg 98 nog een agrarisch bouwvlak heeft omdat de vader van de initiatiefnemer hier tot voor kort een kleinschalige plantenkwekerij exploiteerde, gedeeltelijk in tunnels en gedeeltelijk in de volle grond. Zie onderstaande luchtfoto (bron:Google maps). De kwekerij is inmiddels feitelijk afgebouwd. De witte cirkel geeft de plaats van de te bouwen woning aan.



In de VNG- brochure Bedrijven en milieuzonering wordt als grootste richtafstand tussen een dergelijk bedrijf en een gevoelige functie als een woning 30 meter aangehouden en wel vanwege het aspect geluid.

In dit geval is het om de volgende vier redenen reëel om een kleinere afstand, 10 meter, aan te houden:

1. het verkeer op de Ollandseweg veroorzaakt al achtergrondgeluid dat hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeersgeluid.
2. Het betreft een kleinschalige kwekerij die inmiddels is afgebouwd, alleen de bestemming Agrarisch blijft voorshands nog gehandhaafd. de afbouwfase verkeert. Bovendien lag het accent van de bedrijfsmatige activiteiten meer in westelijke richting. Het bouwperceel grenst aan de woning met daarachter een waterpartij en een weiland. De bedrijfsactiviteiten vonden plaats op een afstand van meer dan 50 meter van de plaats waar de woning is geprojecteerd. Bovendien moet bij de bedrijfsuitoefening rekening worden gehouden met een woning van derden ten westen van het perceel. Onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de situatie.



3. De initiatiefnemer is de zoon van de exploitant van de onlangs beëindigde kwekerij. Er zijn geen plannen om nieuwe agrarische bedrijfsactiviteiten op te starten. Eventuele beperkingen in die zin worden op de koop toe genomen.
4. In het verlengde hiervan wordt nog het volgende opgemerkt omtrent het al dan niet van toepassing zijn van een zogeheten spuitzone vanwege gebruik van bestrijdingsmiddelen op de kwekerij. Tot voor twee jaar terug werd er incidenteel met een handspuit gespoten tegen schimmel en luis en soms ter bestrijding van onkruid. De laatste twee jaar gebeurt dit al niet meer. Zoals uit de luchtfoto blijkt ligt de kwekerij op meer dan 50 meter afstand.

3.4 Bodem

Op grond van artikel 8 lid 4 Woningwet jo. artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Sint-Oedenrode is een bodemonderzoek vereist ter voorkoming van het bouwen op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bevat een verbod om te bouwen op verontreinigde grond.

Milon bv, experts in bodem, ruimte en milieu heeft een verkennend bodemonderzoek verricht. Het bodemonderzoek is volgens de voorgeschreven regelgeving en conform het onderzoeksprotocol NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd.

Het rapport met projectnummer 20161703 is als bijlage toegevoegd aan de onderhavige toelichting. De belangrijkste punten in het rapport kunnen als volgt worden weergegeven.

De locatie is geheel onbebouwd, onverhard en in gebruik als landbouwgrond. Het gewas (maïs) is kort voor het verrichten van het veldonderzoek geoogst. Volgens historisch topografisch kaartmateriaal is de locatie tot op heden in gebruik als landbouwgrond (gras- en bouwland). En westen van de locatie zijn in het verleden diverse onderzoeken en een sanering uitgevoerd die geen invloed hebben gehad op de onderhavige locatie.

Op basis van het vooronderzoek en vanwege het gebruik in het verleden en het huidige gebruik (landbouwgrond) is conform NEN 5740 uitgegaan van de hypothese 'onverdachte locatie'.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. In de grond zijn geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte aangetroffen. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium en zink aangetroffen maar deze zijn zo laag dat een vervolgonderzoek niet zinvol wordt geacht. Door deze licht verhoogde concentraties dient de opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' echter te worden verworpen. Dit heeft echter geen consequenties voor het plan.

De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Er is geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

3.5 Cultuurhistorie

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' bevat voor de projectlocatie de aanduiding cultuurhistorisch waardevol gebied. Bij toepassing van flexibiliteitsbepalingen (afwijking, wijziging) alsmede bij een buitenplanse afwijking, waarvan in dit geval sprake is, is deze aanduiding van belang als onderdeel van de toetsingscriteria.

Bij de situering van het bouwvlak en met het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de aanwezige waardevolle structuren (ontsluiting, waterhuishouding, verkaveling, beplanting en percelering).

3.6 Externe veiligheid en leidingen

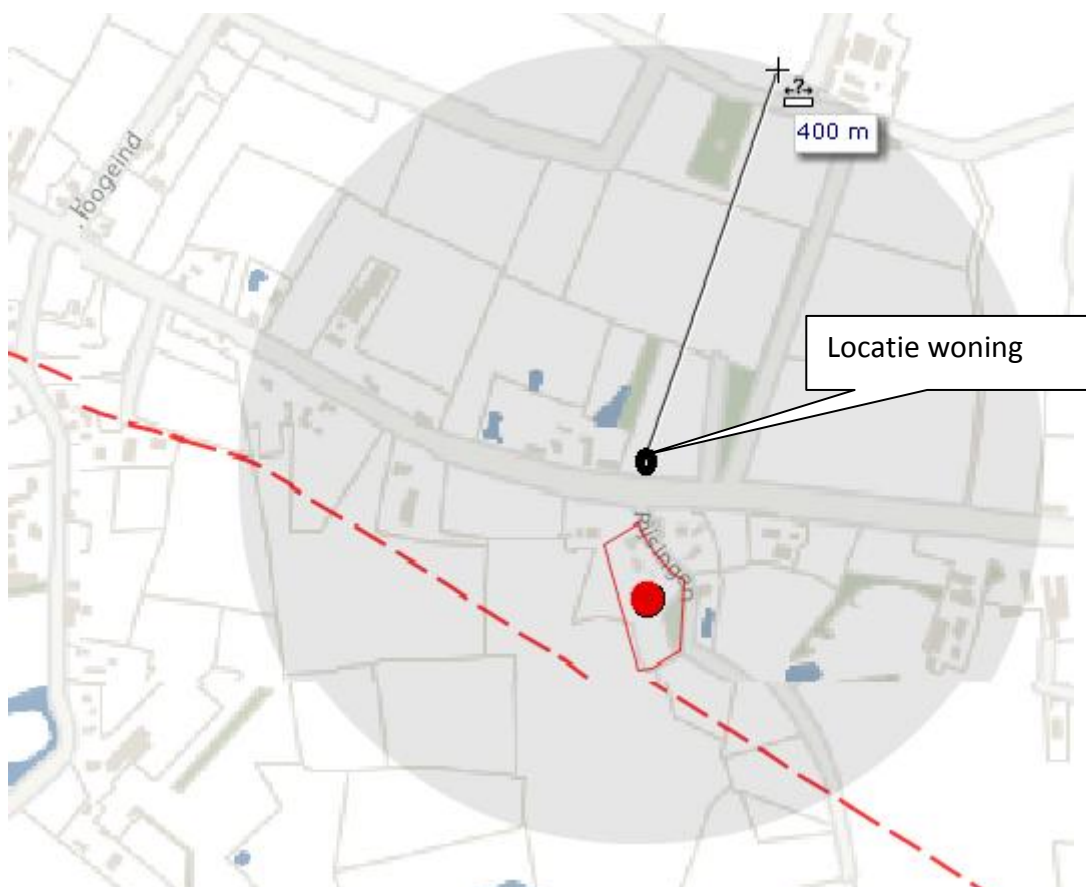
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen, het gebruik van luchthavens en vanwege natuurrampen. Twee aspecten zijn in het algemeen van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Er geldt een grenswaarde (10^{-6}) voor kwetsbare objecten zoals woningen. Binnen deze risicocontour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport wordt uitgedrukt in de kans per jaar per kilometer dat een groep van minimaal 10 personen in de omgeving van een transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde, maar uitgangspunt is dat elke verhoging van het GR een verantwoording vereist.

Wanneer een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedgebied van een risicobron (inrichting, transportroute of leiding) ligt en wordt gewijzigd, is het externe veiligheidsaspect relevant in het kader van een ruimtelijke ordeningsbesluit. De verantwoordelijkheid van de gemeente is uitgewerkt in de Beleidsvisie Externe Veiligheid Sint-Oedenrode. In deze beleidsvisie is ook het invloedgebied van de meeste in de gemeente aanwezige risicobronnen vastgelegd.

Op onderstaande uitsnede uit de Risicokaart¹ is een cirkel van 400 meter getrokken. De projectlocatie is aangeduid met de zwarte ovaal. Binnen deze cirkel is met de rode stip nog de varkenshouderij Rijsingen 13 aangegeven, waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing was toen het bedrijf nog in werking was. De risicokaart wordt op dit punt nog aangepast.



De aardgasleiding Z-544-1 heeft een diameter van 14,5 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Dit leidt tot een invloedsgebied van 150 meter (1% letaal). Verder heeft de leiding een 100% letaliteitsafstand van 80 meter en een belemmeringenstrook van 4 meter. De locatie waar de woning is geprojecteerd, ligt buiten deze zones zodat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het onderhavige plan. Een toets aan het gemeentelijk veiligheidsbeleid kan achterwege blijven.

¹ Te raadplegen via <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>.

3.7 Flora en fauna

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving. Tot 1 januari 2017 waren dit vooral de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Met ingang van 1 januari 2017 zijn deze twee wetten alsmede de Boswet vervangen door de nieuwe Wet natuurbescherming. De provincie is in de meeste gevallen het bevoegd gezag.

De wet regelt onder andere welke activiteiten per definitie verboden zijn ter bescherming van planten en dieren en hun leefomgeving en welke activiteiten slechts mogelijk zijn op basis van een door het bevoegd gezag te verlenen ontheffing of vergunning.

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang. In het kader van de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State^[1], uitgesproken dat de vraag of op grond van die wet voor een project een ontheffing of vrijstelling nodig is in beginsel aan de orde komt in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de Wet natuurbescherming tot een andere benadering hoort te leiden.

In het onderhavige geval gaat het enkel om het omzetten van een agrarische bestemming naar de bestemming wonen ten behoeve van de bouw van één woning. De bestemmingswijziging zelf leidt niet tot uitbreiding van bebouwing of van activiteiten en leidt evenmin tot andere werkzaamheden zoals slopen, grondwerkzaamheden of aanbrengen of verwijderen van beplanting. De bestemmingswijziging leidt enkel tot een andere planologisch- juridische situatie. Het betreft dan ook geen ontwikkeling waarop de Wet natuurbescherming van toepassing is.

De bestemmingswijziging leidt er wel toe dat op een perceel waar tot nu toe geen bebouwing mogelijk is, in de toekomst wel gebouwd kan worden. Om in beeld te brengen of er mogelijk sprake is van factoren op het gebied van flora en fauna, die een belemmering zouden kunnen zijn voor de beoogde bebouwing, is hiernaar onderzoek verricht in de vorm van een quickscan.

Quickscan flora en fauna

Buro Maerlant te Dussen heeft deze quickscan flora en fauna uitgevoerd, waaronder een veldonderzoek dat op 7 september 2016 heeft plaatsgevonden. De bevindingen van de quickscan zijn neergelegd in het BM rapport Sint-Oedenrode Ollandseweg naast 98 d.d. 6 oktober 2016. Het rapport is als bijlage bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Hoewel het onderzoek is verricht en het rapport is opgesteld vóór de datum van in werking treden van de nieuwe Wet natuurbescherming, heeft het rapport gezien de bevindingen geen aanpassing vanwege deze nieuwe wetgeving. In het rapport wordt hierop al geanticipeerd.

De conclusie en het advies zijn op de volgende pagina integraal opgenomen.

^[1] *Bijvoorbeeld de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22 en 10 april 2013, nr. 201109380.*

Conclusie

Soorten

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële / en of actuele natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- » Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten

Door onderhavige aanbevelingen op te volgen zijn geen negatieve effecten te verwachten op beschermde soorten in het plangebied zelf of de omgeving.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Advies

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn in de nabijheid van de werkzaamheden, wordt aanbevolen bij de werkzaamheden rekening te houden met eventueel broedende vogels in of nabij het plangebied. In de periode half maart tot augustus de kans het grootst dat broedende vogels aanwezig zijn. Bij aanvang van de werkzaamheden in deze periode is het wenselijk de werkvakken en de directe omgeving te controleren op in gebruik zijnde nesten. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Ook krachtens de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn broedende vogels beschermd en blijft bovenstaand advies op de ingrepen van toepassing.

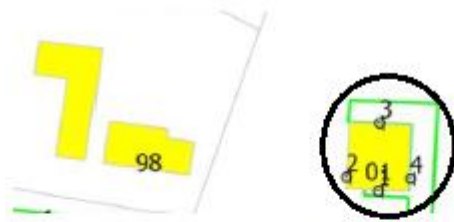
Er is dus geen sprake van belemmeringen uit een oogpunt van flora en fauna mits de aanbevelingen in acht worden genomen.

3.8 Geluidhinder wegverkeer

Een woning is een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Als een plan voorziet in het realiseren van een geluidsgevoelig object in de geluidzone van een weg, moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond dat de geluidsbelasting ter plaatse voldoet aan de normen van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB (artikel 82 Wgh) maar hiervan kan worden afgeweken om een hoger niveau toe te staan. Het onderhavige project ziet in het realiseren van één nieuwe woning binnen de geluidzone van de Ollandseweg. Andere wegen liggen op grote afstand zodat zij geen relevante bijdrage leveren aan de geluidsbelasting.

Van Grinsven Advies te Nuland heeft een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting die de nieuwe woning zal ondervinden vanwege het wegverkeer. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB wordt overschreden. Onderstaande tabel figuren zijn overgenomen uit het akoestisch rapport. De

plaats van de toekomstige woning is omcirkeld, de cijfers geven de toetspunten aan die in de tabel terugkomen. De hoogste belasting is 52dB.



Tabel 2-1: rekenresultaten in dB Ollandseweg inclusief aftrek 5 dB art. 110g Wgh.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	<i>Lden</i>
1 A	zuidgevel	1,5	51	49	41	51
1 B	zuidgevel	4,5	52	49	42	52
2 A	westgevel	1,5	46	44	36	47
2 B	westgevel	4,5	47	45	38	48
3 A	noordgevel	1,5	26	24	17	27
3 B	noordgevel	4,5	30	28	20	31
4 A	oostgevel	1,5	48	46	38	49
4 B	oostgevel	4,5	49	47	39	49

Het is mogelijk om een hogere waarde dan 48 dB als de maximaal toelaatbare waarde vast te stellen.

De gemeente Meierijstad past bij de beoordeling van de vraag of in een bepaald geval een hogere grenswaarde acceptabel is nog de 'Beleidsregel hogere geluidswaarden Wet geluidhinder gemeente Sint-Oedenrode' toe. In paragraaf 3.1 van dit beleidsdocument is aangegeven in welke situaties een hogere waarde verleend kan worden. Onder punt 3 wordt de situatie genoemd dat er sprake is van een of meer woningen die een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen. Het gaat om een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Het betreft hier een nog onbebouwde locatie aansluitend aan bestaande bebouwing die is aangewezen als potentiële locatie voor een ruimte voor ruimte woning. Het benutten van deze locatie in combinatie met het toepassen van de regeling ruimte voor ruimte is een positieve ontwikkeling. Ook aan de overzijde van de Ollandseweg heeft enige verdichting van woonbebouwing plaatsgevonden in combinatie met woningbouw in het kader van ruimte voor ruimte.

De bouw van één woning wordt in paragraaf 3.2. van de beleidsregel aangemerkt als een situatie waarin geen nader onderzoek nodig is naar maatregelen aan de bron (wegdek en verkeerskundig) en in de overdracht (geluidscherm/ wallen) om de geluidsbelasting te beperken. Dergelijk onderzoek is dus achterwege gebleven.

Overigens is het in deze situatie realiter niet mogelijk om afdoende maatregelen te treffen om de geluidsbelasting op de gevels van de woning te verlagen. Het plaatsen van een scherm is stedenbouwkundig gezien niet aanvaardbaar, omdat het in deze omgeving zou detoneren en een naar verhouding grote ruimtelijke ingreep zou betekenen. Bovendien zou het onvoldoende effectief zijn vanwege de doorgangen die nodig zijn om de achterliggende percelen te ontsluiten. Vervangen

van het wegdek door een meer geluidarm wegdek zou onvoldoende geluidsreductie opleveren en is naar verhouding een zeer kostbare maatregel, hetgeen overigens ook voor een scherm geldt.

3.9 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op geurgevoelige objecten zoals woningen. Daarnaast is er sprake van zogeheten omgekeerde werking, dat wil zeggen dat een nieuwe geurgevoelige bestemming alleen wordt toegelaten als er vanwege het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In oktober 2014 heeft de Omgevingsdienst Brabant Noordoost te Cuijk rapport uitgebracht over het onderzoek dat is gedaan naar geur en luchtkwaliteit binnen de gemeente. Hierbij is de geurbelasting vanwege veehouderijen en concentraties fijn stof in beeld gebracht. Onderstaande figuur is een uitsnede uit geurkaart 1 die de huidige geurbelasting zonder stoppers weergeeft. De witte ovaal geeft de bouwlocatie aan. De lichtgroene kleur betekent dat de achtergrondbelasting, dat is de geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving tussen 3 en 6 odour units ligt. Dat is aanvaardbaar.



Daarnaast is de voorgrondbelasting van belang, dat is de geurbelasting als gevolg van de dichtst bij gelegen veehouderij(en). Dat zijn in dit geval de veehouderij Kinderbos 5 (1842) en Ollandseweg 118 (1854). De afstand tot Kinderbos 5 is 390 meter en tot Ollandseweg 118 275 meter. Kinderbos 5 is geen intensieve veehouderij maar een grondgebonden rundveehouderij, Ollandseweg 118 is wel een intensieve veehouderij.

Het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant bevat de volgende informatie over de vergunde situatie op beide bedrijven.

5491 VH, Kinderbos 5, SINT-OEDENRODE

Beschikingsdatum: 23-02-2015
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	61	238	0	15	0	2
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	23	166	23	4	818,80	4
Totalen						84	404	23	19	818,80	6

De afstand tussen een geurgevoelig object als een woning en een rundveehouderij dient in het buitengebied 50 meter bedragen, deze afstand wordt ruimschoots gehaald.

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.1		bedrijf	0,13	1156	150	53	51	6242,40	65
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.1		bedrijf	0,13	560	73	25	24	3024	31
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.2		bedrijf	0,75	22	17	2	1	171,60	2
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.1		bedrijf	0,60	432	259	39	19	3369,60	32
Totalen						2170	499	119	95	12807,60	130

Voor een varkenshouderij geldt niet een bepaalde afstand maar voor dit soort bedrijven bepaalt de Wgv dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten in de omgeving niet groter mag zijn dan 14 odour units. Er liggen meerdere andere geurgevoelige objecten op veel korter afstand van deze veehouderij dan de geprojecteerde woning. Voor deze dichterbij gelegen woningen geldt de norm van 14 die door de veehouderij in acht moet worden genomen. Op basis hiervan en op basis van de afstand van het varkensbedrijf tot de locatie van de geprojecteerde woning, de vergunde geuremissie en de geurkaart voor de achtergrondbelasting is er geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. Overschrijding van de norm is op basis van deze gegevens uit te sluiten. Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt dus geen belemmering.

3.10 Gezondheidsaspecten in relatie tot geitenhouderijen

Het bouwperceel ligt op een afstand van ± 1850 meter van de geitenhouderij aan de Schootsedijk 47. Dit is om de volgende redenen van belang. Landelijk onderzoek² naar de gezondheidssituatie van mensen die in de omgeving van veehouderijen wonen heeft onder andere uitgewezen dat er een verband is tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Mede naar aanleiding hiervan heeft de provincie Noord- Brabant in juli 2017 een bouwstop voor geitenhouderijen ingevoerd. Het onderzoek heeft bij diverse overheden, waaronder de gemeente Meierijstad ook geleid tot terughoudendheid bij het toestaan van nieuwe plannen voor woningbouw binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen welke afstand uit gezondheidsoogpunt als risico- afstand wordt gezien. Maar er is nog nader onderzoek nodig is om tot een definitief en duidelijk afwegingskader te komen.

In afwachting daarvan hanteert de gemeente Meierijstad evenals andere gemeenten in de regio de gedragslijn dat elk initiatief op zijn eigen merites wordt beoordeeld. Met name plannen voor het huisvesten van kwetsbare personen, zoals ouderen en kinderen worden met grote terughoudendheid beoordeeld. Als het gaat om minder kwetsbare personen wordt met name gekeken naar factoren als de omvang van het bouwplan c.q. aantal te huisvesten personen en de afstand tot de geitenhouderijen in kwestie. Verder dienen de potentiële bewoners zich er van bewust te zijn dat er sprake kan zijn van een gezondheidsrisico.

In dit geval gaat het om het realiseren van een woning op een afstand van ± 1850 meter van een geitenhouderij, dus in de buitenste schil van de risicocontour wat de kans op gezondheidsproblemen aanmerkelijk vermindert. Een van de toekomstige bewoners is ter plaatse geboren en getogen en heeft nimmer de gezondheidsproblemen ondervonden waarover in het VGO wordt gesproken. Hij en zijn partner, die zelf huisarts is, nemen de volle verantwoordelijkheid om ter plaatse te gaan wonen.

² Onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), hoofdrapport 7 juli 2016 en aanvullend VGO- rapport 16 juni 2017

3.11 Luchtkwaliteit

Het bouwen van één nieuwe woning op deze plaats zal nauwelijks tot geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. Het aantal extra verkeersbewegingen is zeer beperkt. Het plan is zo kleinschalig dat het zonder meer valt onder het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM). Projecten die hieronder vallen, hoeven niet nader getoetst te worden aan de grenswaarden. Als het gaat om woningbouw hoeft er pas een toets plaats te vinden bij een project met meer dan 1500 woningen.

De luchtkwaliteit op de locatie zelf voldoet aan de normen, dit blijkt uit het onderzoek van de ODBN waaraan in de vorige paragraaf is gerefereerd

Onderstaande uitsnede is uit kaart 3, die de in 2014 bestaande situatie weergeeft. De donkergroene kleur geeft aan dat de locatie ligt in een gebied waar de jaargemiddelde concentratie fijnstof minder is dan $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat is aanmerkelijk lager dan de landelijke norm van 40.



Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

3.11 Parkeren en infrastructuur

De parkeernormen, die de gemeente hanteert, zijn opgenomen in bijlage 15 bij het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan uit 2009. Parkeren op eigen terrein is het uitgangspunt. Voor een woning geldt een parkeernorm van 1,8 voor eigen gebruik en 0,3 voor bezoekers, totaal dus 2,1. Deze parkeernormen worden gehanteerd voor nieuwe situaties, zoals hier het geval is.

Het perceel is ruim voldoende om aan de parkeernorm te voldoen. Het perceel wordt ontsloten op de Ollandseweg.

3.12 Waterhuishouding

3.12.1 Waterbeheerplan 'Waardevol water'

Het Waterschap hanteert als uitvloeisel van de Waterwet als strategisch document het waterbeheerplan "Waardevol Water". Dit plan beschrijft de doelstellingen en inspanningen van het waterschap in de periode 2016- 2021 aan de hand van een vijftal thema's.

Het waterbeleid met name gericht op de volgende doelstellingen:

- het voorkomen van verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en het tegengaan van verdroging en, waar dit mogelijk is, het bevorderen van vernatting.

De relatie van het onderhavige project tot de vijf in het plan genoemde thema's wordt hieronder kort uitgewerkt. Extra aandacht wordt besteed aan de vereiste hydrologisch neutrale uitvoering van het project.

- Droge voeten

Binnen dit thema is de voornaamste doelstelling om wateroverlast te voorkomen onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen.

De waterbergingsgebieden liggen op voldoende afstand van de locatie.

- Voldoende water

Zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater.

Het onderhavige project wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd en past dus binnen het uitgangspunt om voldoende waterveilig te stellen.

Natuurlijk water

Zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren.

De bestemming Wonen gaat niet ten koste van de sloten die aan het perceel grenzen.

Schoon water

Zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen.

De bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Mooi water

Stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het onderhavige project staat hier los van.

Conclusie

Er zijn geen waterhuishoudkundige bezwaren tegen de bouw van de woning met bijbehorende bebouwing en verharding. Het project wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd.

Watertoets hydrologisch neutraal ontwikkelen

Adviesbureau Milon heeft een watertoets opgesteld waarin is aangegeven hoe kan worden voldaan aan de eis van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

De bestaande en toekomstige oppervlakte bebouwing en verharding is in onderstaande tabel weergegeven.

	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Onverhard	1232	882
Verhard/ bebouwd	0	350
Totaal terrein	1232	1232

Het verhard oppervlak neemt toe met 350m². Er moet op eigen terrein een voorziening worden getroffen die voldoende capaciteit heeft om de hiermee corresponderende hoeveelheid hemelwater op te vangen zodat deze ter plaatse in de bodem kan infiltreren. De bergingseis is in overleg met de gemeente vastgesteld op 10 mm. Dit houdt in dat de bergingscapaciteit 1,75m³ moet zijn. De bodemgesteldheid is zodanig dat zowel bovengrondse als ondergrondse bergings- en infiltratievoorzieningen mogelijk zijn.

In eerste instantie opteerde de initiatiefnemer om achteraan het perceel een zaksloot aan te leggen. Maar omdat het voorste deel van het perceel lager ligt dan het achterste deel wordt deze optie mede op advies van het waterschap verlaten en wordt er in de voortuin een bergingsvijver met de vereiste capaciteit aangelegd

Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd naar het gemeentelijke drukriool, hierover worden bij de feitelijke realisering van de bebouwing nadere afspraken gemaakt met de gemeente.

4. Uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de financieel- economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het project is een particulier initiatief en komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening waarin het verhaal van de kosten die de gemeente voor dit project moet maken zoals voor ambtelijke begeleiding en het voeren van de voorgeschreven procedure is geregeld. Er zijn dus voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

Verder is er een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a van genoemde wet op grond waarvan de gemeente Sint-Oedenrode eventuele planschadeclaims kan verhalen op de initiatiefnemer.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Op basis van de Inspraakverordening van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode, die nog van toepassing is, hoeft geen inspraakprocedure te worden doorlopen bij de vaststelling van concrete besluiten waarbij geen gemeentelijk beleid wordt vastgesteld of gewijzigd. Daarvan is hier sprake. Er wordt dan ook geen inspraakprocedure gevolgd.

De gemeente Meierijstad volgt de gedragslijn dat bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen die afwijken van het geldende bestemmingsplan de zogeheten omgevingsdialoog wordt gevolgd. Dit houdt samengevat in dat de initiatiefnemer het plan voorlegt aan en bespreekt met de buurt zodat deze goed geïnformeerd wordt en een reactie kan geven. Op deze manier kunnen wensen en/ of knelpunten tijdig worden gesignaleerd. Van de omgevingsdialoog wordt een schriftelijk verslag gemaakt.

Om aan deze voorwaarde te voldoen, heeft de initiatiefnemer, de heer Schepens, de buurtgenoten schriftelijk of via e-mail in kennis gesteld van zijn voornemen en hen uitgenodigd voor een informatieve bijeenkomst op 19 december 2017. Het verslag hiervan is opgenomen op de volgende pagina.

Uit het verslag blijkt dat de omwonenden kunnen instemmen met de bouw van de woning.

Verslag bijeenkomst 19 december 2017.

Op 19 december 2017 hebben wij, als initiatiefnemers van een Ruimte voor Ruimte woning op het perceel kadastraal bekend Sint-Oedenrode, sectie R, nummer 442, nabij het perceel [Ollandseweg 98](#) te Sint-Oedenrode, een aantal omwonenden uitgenodigd voor een kennismaking en voorlichting over onze bouwplannen.

Voor deze bijeenkomst hebben wij de bewoners met zichtlijnen op de bouwlocatie uitgenodigd zoals gevisualiseerd op onderstaand kaartje.



Alle omwonenden hebben gebruik gemaakt van onze uitnodiging, met uitzondering van dhr. van Weert en fam. Asshauer.

Op deze avond hebben wij een toelichting gegeven op onze plannen en inzicht gegeven in de verslaglegging van onze ruimtelijke onderbouw. Verder hebben we de schetstekeningen van de woning getoond en daar uitleg bij gegeven.

Na het beantwoorden van een aantal vragen hebben de aanwezigen aangegeven geen probleem te hebben met onze plannen en ons succes gewenst met de verdere realisering.

Fam. [redacted] Ollandseweg 120	[Signature]
Fam. [redacted] Rijsingen 6	[Signature]
Dhr. [redacted] Rijsingen 4	[Signature]
Fam. [redacted] Rijsingen 9	[Signature]
Fam. [redacted] Rijsingen 13	[Signature]
Fam. [redacted] Rijsingen 15	[Signature]
Fam. [redacted] Ollandseweg 125	[Signature]
Fam. [redacted] Ollandseweg 98	[Signature]

5. Juridische aspecten

Voor het onderhavige project wordt, zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, de uitgebreide Wabo-procedure gevolgd. Het ontwerp- besluit wordt zes weken ter inzage gelegd waarna burgemeester en wethouders het besluit inzake het verlenen van de vergunning nemen.

Voordat het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd, heeft de initiatiefnemer voldaan aan alle verplichtingen inzake de aankoop van een bouwtitel in het kader van de regeling ruimte voor ruimte.

Het betreft hier een ontwikkeling conform eerder vastgesteld beleid (ruimte voor ruimte woning, bebouwingsconcentraties) zodat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet nodig is. Dit volgt uit punt 2.6 sub a van de Regeling instrumenten ruimtelijke ordening, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2017.

Bij een van de komende herzieningen van het bestemmingsplan buitengebied wordt het project als volgt opgenomen in het bestemmingsplan.

De bestemming Wonen krijgt een oppervlakte van 1200m² met daarin een bouwvlak voor één vrijstaande woning. De inhoud van een ruimte voor ruimte woning mag maximaal 900m³ zijn. De afmetingen van het bouwvlak zijn 20 x 19m¹. De dubbelbestemmingen Waarde- Archeologie 2 en Waterstaat- Attentiegebied EHS blijven gehandhaafd evenals de aanduiding cultuurhistorisch waardevol gebied.

De verbeelding en de benamingen zijn conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) opgesteld.

