

WIJZIGINGSPLAN

**Buitengebied Sint-Oedenrode,
wijziging Zijtaartseweg 6**

Plantoelichting

NL.IMRO.1948.BGV000BP0092019W-VG01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **Wijzigingsplan - Buitengebied Sint-Oedenrode, wijziging Zijtaartseweg 6**

Projectnummer: 2021.170
Versie: 19-04-2023

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**
Contactpersoon: De heer mr. David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situatie.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Doel wijzigingsplan	10
2. Beleidstoets	11
3. Milieu-hygiënische en planologische verantwoording	16
3.1 M.e.r.-beoordeling	16
3.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	16
3.3 Flora en fauna en stikstofdepositie	17
3.4 Waterparagraaf	18
3.5 Bodem.....	19
3.6 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	21
3.7 Bedrijven en milieuzonering	22
3.8 Akoestiek	23
3.9 Luchtkwaliteit	24
3.10 Externe veiligheid.....	27
3.11 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	29
3.12 Verkeer en parkeren.....	29
4. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	30
4.1 Landschappelijke inpassing	30
4.1 Landschappelijke kwaliteitsverbetering	30
5. Juridische aspecten.....	31
6. Uitvoeringsaspecten.....	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. Conclusies wijzigingsplan.....	33

Bijlagen

1. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek, Zijtaartseweg 6 te Sint-Oedenrode, referentie: 20211527.v02, 5 mei 2022
2. MILON, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Zijtaartseweg 6 te Sint-Oedenrode, projectnummer: 20221539, 29 september 2022
3. De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek bedrijven en milieuzonering, Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode, referentie: 20211389.v02, 9 mei 2022
4. De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek geurhinder veehouderijen, Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode, referentie: 20211390.v02, 13 september 2022
5. GV Advies, Landschappelijke inpassing en berekening kwaliteitsverbetering Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode, 8 november 2022
6. Omgevingsdialoog Zijtaartseweg 7 (en 5) geanonimiseerd

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om van het agrarische perceel met woning, gelegen aan de Zijtaartseweg 6 te Sint-Oedenrode, de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' in 'Wonen'. De gronden ter plaatse zijn in agrarisch gebruik en er is een (bedrijfs)woning met tuin en een bijgebouw aanwezig.

Het plangebied valt binnen een agrarische bestemming, maar het gebruik sluit reeds enkele jaren niet meer aan op deze bestemming. Derhalve heeft initiatiefnemer het plan opgepakt om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Initiatiefnemer heeft, gebruikmakend van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden, een wijzigingsplan laten opstellen en indienen bij de gemeente Meierijstad.

Deze plantoelichting maakt inzichtelijk wat de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen zijn van voorliggende planontwikkeling voor het plangebied en de directe omgeving ervan. Uit de plantoelichting blijkt hoe het voorgenomen plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving.

1.2 Situatie

Voorliggend wijzigingsplan heeft specifiek betrekking op de (bedrijfs)woning met tuin en een bijgebouw gelegen aan de Zijtaartseweg 6 te Sint-Oedenrode. De ligging en globale begrenzing van het perceel van de Zijtaartseweg 6 te Sint-Oedenrode zijn op navolgende luchtfoto aangeduid (bron: maps.google.nl).



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van de bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" en heeft daarin de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1 (hoge verwachting)' van kracht. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied' van toepassing op onderhavig plangebied. Het gehele plangebied is aangeduid als zijnde 'bouwvlak'.

Op hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" zijn de ligging en begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in het kader van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven, te exploiteren als bedrijfsmatige agrarische activiteiten, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven, intensieve kwekerijen, intensieve veehouderijen en veehouderijen;
- c. *tot en met i: niet van toepassing;*
- j. propaantanks (tot 5 m³) mits de veiligheidsafstand tenminste 7,5 meter bedraagt tussen een propaantank en een beperkt kwetsbaar object;
- k. *en l: niet van toepassing;*
- m. bedrijfswoningen;
- n. plattelandswoningen zoals aangegeven in Bijlage 3 'Plattelandswoningen' bij deze regels;
- o. mantelzorgwoningen zoals aangegeven in Bijlage 4 'Mantelzorgwoningen' bij deze regels;
- p. de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf;
- q. nevenactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 5 'Nevenactiviteiten' bij deze regels;
- r. agrarische activiteiten bij wijze van hobby;

- s. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- t. mestbewerking en -verwerking voor het eigen bedrijf;
- u. *niet van toepassing*;
- v. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- w. *tot en met dd: niet van toepassing*;
- ee. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen;
- ff. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - 1. en 2: *niet van toepassing*;
 - 3. cultuurhistorische waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied';
 - 4. *niet van toepassing*;
- gg. behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;
- hh. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en (kikker)poelen;
- ii. waterbassins binnen een bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterbassin';
- jj. groenvoorzieningen;
- kk. extensief recreatief medegebruik;
- ll. productiegerichte paardenhouderijen;
- mm. overige agrarische bedrijven.

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

Planvoornemen in relatie tot vigerend bestemmingsplan

Vanwege de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is het niet zonder meer toegestaan om gronden te gebruiken voor, of te wijzigen in, de bestemming 'Wonen'. Het wijzigen van de vigerende bestemming in de bestemming 'Wonen' is onder voorwaarden mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.7.21) welke de transformatie naar de bestemming 'Wonen' onder voorwaarden mogelijk maakt. Hierna is deze wijzigingsbevoegdheid overgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.
- b. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing teruggebracht te worden tot een gezamenlijke oppervlakte van 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, mag ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen 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 gezamenlijke maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m² waarbij alle bijgebouwen en overkappingen, met een oppervlakte groter dan 100 m², dienen te worden gesloopt.

- 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. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- 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 6 van de planregels.
- j. Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging buiten het bestemmingsvlak Wonen vallen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend.
- k. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Uit onderhavige plantoelichting blijkt dat aan de genoemde voorwaarden kan worden c.q. wordt voldaan. Op onderdelen zijn extra onderzoeken uitgevoerd of heeft er overleg met bevoegd gezag en/of deskundigen plaatsgevonden om tot het gewenste resultaat, met mogelijk maatregelen, te komen. Navolgend zijn de voorwaarden nogmaals benoemd en is cursief aan gegeven op welke manier met onderhavig planvoornemen invulling is gegeven aan de genoemde voorwaarde.

- a. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.
Het agrarische bouw-/bestemmingsvlak is 1:1 omgezet in een bouw-/bestemmingsvlak met de bestemming Wonen. Het bouw-/bestemmingsvlak omvat daarmee de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen en is daarmee per saldo derhalve op maat. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.
- b. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing teruggebracht te worden tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d.
Conform het bestemmingsplan is 100 m² toegestaan, al het overige is boventallig. Er is nu circa 250 m² aan bijgebouwen aanwezig. Van de m² boven de 100m² mag 25% worden teruggebouwd / blijven staan. Er is 150 m² teveel, hiervan kan 25% blijven staan. 25% van 150 m² is 37,50 m². Dit maakt een gezamenlijke toegestane oppervlakte van 137,50 m². Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.
- c. Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing, mag ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen 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 gezamenlijke maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m² waarbij alle bijgebouwen en overkappingen, met een oppervlakte groter dan 100 m², dienen te worden gesloopt.

Conform het bestemmingsplan is 100 m² toegestaan, al het overige is boventalig. Er is nu circa 250 m² aan bijgebouwen aanwezig. Van de m² boven de 100m² mag 25% worden teruggebouwd / blijven staan. Er is 150 m² teveel, hiervan kan 25% blijven staan. 25% van 150 m² is 37,50 m². Dit maakt een gezamenlijke toegestane oppervlakte van 137,50 m². Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

- d. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.

De aanwezige woning is niet gekenmerkt als cultuurhistorisch waardevol. Bovendien is het zo dat de woning in stand blijft. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

- e. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

De bestaande woning blijft in stand. De woonsituatie blijft aanvaardbaar uit het oogpunt van een milieuhygiënisch oogpunt. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan. Dit is aangetoond met inventarisatie en onderzoeksresultaten, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting.

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

Het agrarisch bedrijf is reeds beëindigd en hergebruik is reeds niet langer mogelijk, aangezien van de aanwezigheid van een milieuvergunning geen sprake meer is. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

- g. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

Er zijn geen onoverkomelijke milieuhygiënische beperkingen. Dit is aangetoond met inventarisatie en onderzoeksresultaten, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

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

Er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. Ook dit is aangetoond met inventarisatie en onderzoeksresultaten, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

- 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 van het landschap Sint-Oedenrode', zoals opgenomen in Bijlage 6 van de planregels.

In het kader van voorliggende planontwikkeling is behalve een goede landschappelijke inpassing ook landschappelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Dit is geregeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bij (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening.

Conform Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Sint-Oedenrode' behoort de voorliggende planontwikkeling – wijzigen Agrarisch naar Wonen – tot categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij wordt uitgegaan van 20% van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden (landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden).

De kwaliteitsverbetering in verband met onderhavige planontwikkeling is berekend aan de hand van de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap Sint-Oedenrode' en uitgewerkt in bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan, inclusief berekening kwaliteitsverbetering (zie bijlage 4). De kwaliteitsverbetering in het landschap vindt deels fysiek plaats op de planlocatie. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

- j. Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging buiten het bestemmingsvlak Wonen vallen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' toegekend.
Het bouw-/bestemmingsvlak omvat de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen en is daarmee derhalve op maat. Het bestemmingsvlak is daarmee beperkt tot de gronden die daadwerkelijk voor Wonen worden gebruikt. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.
- k. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Aanwezige waarden en kwaliteiten worden niet geschaad. Hiertoe zijn, voor zover nodig, vóór bestemmingswijziging reeds onderzoeken uitgevoerd. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

Tevens dient er getoetst te worden aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van nieuwe stedelijke bouw of nieuw stedelijk gebruik in het buitengebied. Onderstaand zijn de voorwaarden nogmaals opgesomd en is per voorwaarde aangegeven op welke manier aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- Ruimtelijke kwaliteitswinst (verwijderen vrijgekomen bebouwing): *de agrarische bedrijfsfunctie is reeds in feitelijke zin komen vervallen. Er is sprake van een nieuwe ruimtelijke invulling in de vorm van een woonbestemming;*
- Milieuwinst (afname geur, fijnstof, geluid): *de agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen;*
- Aanvullende winst (bijdrage aan ecologische verbindingzone, aanvullende landschapsversterking, verwijderen oppervlak bebouwing/verharding en/of een aangekochte bouwtitel bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte): *niet aan de orde;*
- Oplossen van ruimtelijk knelpunt (bijv. geitenproblematiek): *de agrarische bedrijfsfunctie is reeds in feitelijke zin komen vervallen, al was er niet direct sprake van een ruimtelijk knelpunt. Er is sprake van een nieuwe ruimtelijke invulling in de vorm van een woonbestemming;*
- Meervoudig of innovatief ruimtegebruik en / of vernieuwde woonvormen / doelgroepen zoals genoemd in de Woonvisie: *niet van toepassing;*
- Overeenstemming met de strategie vanuit de herijking van het woningbouwprogramma: *niet van toepassing;*
- Parkeerplaats(en) die volledig op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden: *parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Hier is reeds in de bestaande situatie ruimte genoeg voor aanwezig op het plangebied;*
- Bereikbaarheid, inrichting openbaar gebied en parkeren: *niet van toepassing;*
- Overeenstemming van het bouwvolume met de omgeving (maat en schaal der dingen): *niet van toepassing;*
- Geen beperking door de ligging van kabels en leidingen/riolering: *er zijn geen beperkingen aanwezig;*
- Duurzaamheid (bouwmaterialen, energie, etc): *Daar waar nieuwbouw of aanpassing plaatsvindt in het plangebied vindt deze op duurzame wijze plaats.*

1.4 Doel wijzigingsplan

Zoals reeds vermeld, vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" binnen het voorliggende plangebied. Onder voorwaarden is een wijziging van de bestemming ten behoeve van woningsplitsing mogelijk. Hiertoe is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt de ontwikkeling van de woning planologisch-juridisch geregeld. Met een hieraan ten grondslag liggend wijzigingsplan wordt aangetoond dat daarbij aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en wordt gemotiveerd waarom aan de gestelde voorwaarden voor wijziging wordt voldaan. In dit wijzigingsplan wordt stilgestaan bij de genoemde wijzigingsvoorwaarden.

De bestemming wordt gewijzigd, de bestaande woning blijft behouden. De vorm en uitstraling van het pand zal niet worden gewijzigd.

Het ten uitvoer brengen van de oprichting van de woning kan gerealiseerd worden, indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Tevens gelden de volgende drie voorwaarden:

1. het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming middels het opstellen van een wijzigingsplan als basis voor het doorvoeren van de planwijziging;
2. het met een wijzigingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het wijzigingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

2. Beleidstoets

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen. Zoals hierna met name uit hoofdstuk 3 zal blijken, past onderhavig planvoornemen binnen de voorwaarden en criteria, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.7.21 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4". In het kader van dit bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt.

Onderhavig wijzigingsplan borduurt voort op het zogenaamde moederplan: het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4". In dit bestemmingsplan zijn in principe alle beleidsstukken van de diverse overheidsniveaus behandeld en is er in ieder geval rekening gehouden met de diverse doelstellingen, ambities en voorwaarden. Dat betekent ook voor het beleid dat op gemeentelijk niveau is opgesteld. Hierna worden echter nog kort de belangrijkste planologische beleidskaders behandeld.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 3.

Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Sinds 2021 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). 20 De vier prioriteiten waar de NOVI zich op richt in de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onderhavige planontwikkeling heeft met name betrekking op de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. De transformatie van een agrarische bestemming naar een woonbestemming in het buitengebied draagt bij aan het leefbaar maken en houden van het buitengebied. Ter plaatse is de combinatie van landelijke functies, rust, natuur, recreatie en wonen leidend. Het teniet doen van de agrarische activiteiten, gecombineerd met het toevoegen van de woonbestemming, is een passende invulling van de locatie gelegen aan de Zijtaartseweg 6 te Sint-Oedenrode.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgestane ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

De Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant omschrijft het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: 'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'. Het voorgenomen bouwplan voldoet niet aan deze omschrijving. In het verlengde van de constatering dat er op grond van het Bro geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is er volgens de Omgevingsverordening ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling of een aanzet daartoe. Er is derhalve verder geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de

verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Onderhavige ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging met tenietdoening van overtollige bebouwing en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot wonen in het buitengebied.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

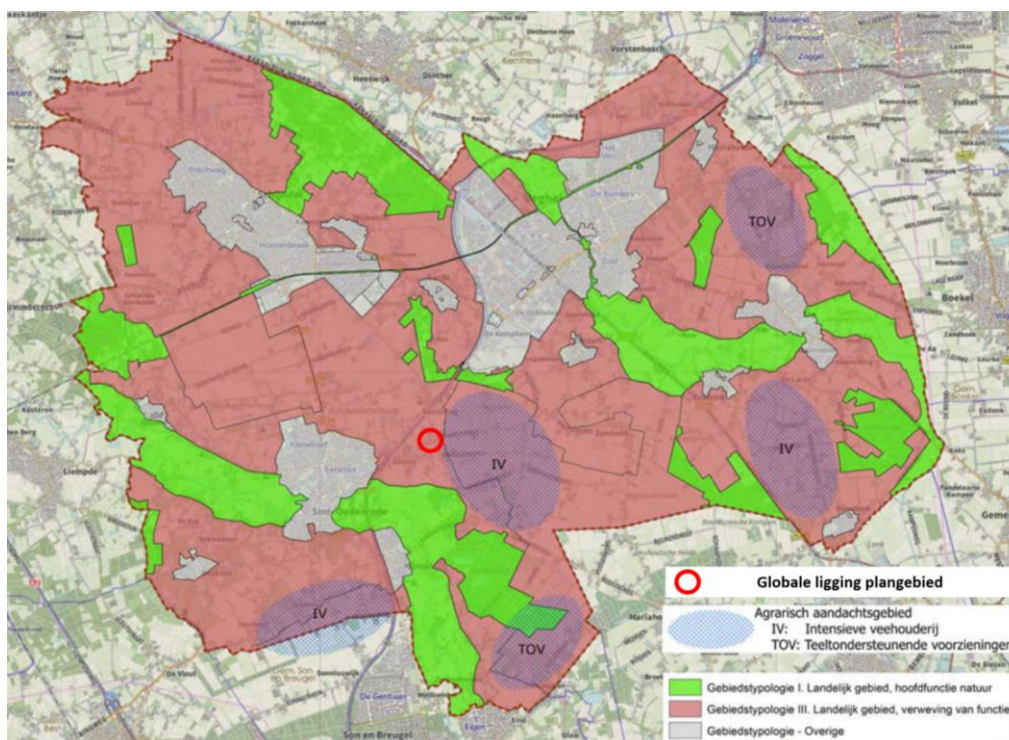
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)-doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 3.

Gemeentelijk beleid

Kansen voor Kwaliteit

Binnen de beleidskaart behorende bij het document 'Kansen voor Kwaliteit' is het plangebied aangeduid als zijnde onderdeel van het gebiedstype 'verweving van functies'. Navolgend kaartbeeld bevestigt dit.



Binnen het gebiedstype 'verweving van functies' speelt de landbouw een belangrijke rol. Maar in deze gebieden zijn de agrarische bedrijven niet de enige gebruikers. Door de tijd hebben agrarische bedrijven plaatsgemaakt voor nieuwe functies. In het gebied 'verweving van functies' zijn in principe alle functies mogelijk. Of een functie daadwerkelijk op een specifieke locatie haalbaar is, hangt af van de impact op de (directe) omgeving.

De (directe) omgeving is leidend voor de beoordeling van een initiatief. Dit betekent dat op een vrijkomende locatie in directe nabijheid van een gevoelige functie in principe alleen functies in een lage milieucategorie (1 en 2) zijn toegestaan. Daarentegen zijn er ook vrijkomende locaties in het buitengebied die relatief solitair liggen. Geen nabijheid van gevoelige functies. Op deze locaties zijn uitgaand van de (directe) omgeving misschien ook wel functies met een hogere milieucategorie (3.1 of 3.2) mogelijk.

Uit onderhavige plantoelichting blijkt dat de impact op de omgeving minimaal is. De woonfunctie ter plekke blijft behouden en een bestaande agrarische bestemming wordt teniet gedaan. Qua vorm en uitstraling van het plangebied vindt er een kwaliteitsimpuls plaats welke het plangebied een landschappelijke uitstraling zonder bedrijfsfunctie geeft. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de omgeving en sluit aan op ambities en uitgangspunt ten aanzien van de gebieden met een verweving van functies.

Stedelijk bouwen of gebruik in het buitengebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Gemeente Meierijstad stelt criteria voor het stedelijk bouwen of gebruik in het buitengebied. Voorwaarde is dat ingediende verzoeken een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onderstaand zijn deze voorwaarden opgesomd en per criterium aangegeven of en op welke manier onderhavig planvoornemen er invulling aan geeft.

- Ruimtelijke kwaliteitswinst (verwijderen vrijgekomen bebouwing);
- Milieuwinst (afname geur, fijnstof, geluid);
- Aanvullende winst (bijdrage aan ecologische verbindingszone, aanvullende landschapsversterking, verwijderen substantieel oppervlak bebouwing/verharding)

en/of een aangekochte bouwtitel bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte);

- Oplossen van ruimtelijk knelpunt (bijv. geitenproblematiek;
- Meervoudig of innovatief ruimtegebruik en / of vernieuwde woonvormen / doelgroepen zoals genoemd in de Woonvisie;
- Overeenstemming met de strategie vanuit de herijking van het woningbouwprogramma;
- Parkeerplaats(en) die volledig op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;
- Bereikbaarheid, inrichting openbaar gebied en parkeren;
- Overeenstemming van het bouwvolume met de omgeving (maat en schaal der dingen);
- Geen beperking door de ligging van kabels en leidingen/riolering;
- Duurzaamheid (bouwmaterialen, energie, etc).

Een agrarische bestemming met woning wordt omgezet naar een reguliere woonbestemming. Een en ander zal plaatsvinden met respect voor aanwezige ruimtelijke en milieu-hygiënische waarden en kwaliteiten en met een gedegen land(schapp)elijke inpassing van het geheel in de bestaande situatie. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Meierijstad voor Sint-Oedenrode.

3. Milieu-hygiënische en planologische verantwoording

3.1 M.e.r.-beoordeling

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om een bestemmingswijziging zonder de oprichting van nieuwe bouwwerken wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmings- of wijzigingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de toelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten mo-

numenten rekening is gehouden. De opsteller van de ruimtelijke onderbouwing is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

De voorgenomen plannen voorzien niet in bodem- en/of graafwerkzaamheden. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 (hoge verwachting)' is blijvend van kracht. Tevens is de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied' van toepassing op onderhavig plangebied. Ook deze blijft van kracht.

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Als met al kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het planvoornemen in de weg staan.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (wijzigings)plan.

3.3 Flora en fauna en stikstofdepositie

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Doorwerking plan(gebied)

Flora en fauna

Het gaat in onderhavige plan om bestaande bebouwing welke in functie wordt omgezet van bedrijfs- tot burgerwoning. Hierbij vinden geen significante ingrepen plaats aan de bebouwing en/of de directe omgeving waardoor er geen verstoring van flora en fauna plaatsvindt. Ecologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Stikstof

Gelet op de inhoud en omvang van het plan kan worden gesteld dat een verslechtering met betrekking tot stikstofdeposities op nabijgelegen kwetsbare gebieden mogelijk aan de orde is. Derhalve is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek uitgevoerd naar

de mogelijke stikstofdepositie van het planvoornemen. Het onderzoeksrapport inclusief bijlagen is als bijlage 1 aan deze plantoelichting toegevoegd. De conclusies van het onderzoek luidt letterlijk als volgt:

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de gebruiksfase van de ontwikkeling van het perceel aan de Zijtaartseweg 6 in Sint-Oedenrode de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening van de beoogde situatie (gebruiksfase) blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt dus geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

3.4 Waterparagraaf

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plan(gebied)

De ontwikkeling betreft de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierbij neemt het verhard oppervlak niet toe waardoor er geen wijziging plaatsvindt in de hydrologische situatie. Tevens vindt er geen wijziging plaats met betrekking tot de afvoer van hemel- en afvalwater.

In het kader van de watertoets bestaat er derhalve geen verplichting met betrekking tot hemelwaterberging.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

3.5 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitsel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(gebied)

Door MILON is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 aan deze plantoelichting toegevoegd. De conclusies van het onderzoek luidt letterlijk als volgt:

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

In het bodemonderzoek zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater aangetoond. Aanvullend bodemonderzoek of nader asbestonderzoek is niet noodzakelijk. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

In het asbestonderzoek ter plaatse van de afwateringszone van de schuur een gewogen asbestconcentratie gemeten van 242,1 mg/kg ds. en hiermee wordt de norm voor nader onderzoek overschreden. Uit de risicobeoordeling blijkt dat er een humane risico's aanwezig zijn. De locatie valt in de categorie 'onaanvaardbare risico's buiten'. Er dienen spoedig saneringsmaatregelen te worden getroffen op dat deel van de locatie waar sprake is van onaanvaardbare risico's ten gevolge van de aanwezigheid van de bodemverontreiniging met asbest. Formeel is een nader asbestonderzoek noodzakelijk maar mogelijk is directe sanering ook mogelijk. Omdat de bron van de verontreiniging de afwatering van een asbestdak is (afspoeling asbestvezels) wordt wel vaker voor dergelijke ge-

vallen, in overleg met het bevoegd gezag, een nader onderzoek overgeslagen en middels een praktische oplossing overgaan tot sanering van de afwateringszone. Middels een saneringsplan en onder milieukundige begeleiding dient de grond te worden gesaneerd. Voor deze werkwijze is goedkeuring nodig van het bevoegd gezag. Ook is onderzoek naar PFAS noodzakelijk voor de afvoer van de grond.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het wijzigen van de huidige agrarische bestemming in de bestemming Wonen onder voorwaarden mogelijk. Eén van deze voorwaarden (conform de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4.7.21) voor dit planvoornemen is dat $250 - 137,50 = 112,50 \text{ m}^2$ van de nog aanwezige schuur met asbestdakbedekking gesloopt dient te worden. In ieder geval minimaal $112,50 \text{ m}^2$ wordt gesloopt, maar het is nog niet precies duidelijk hoeveel m^2 en welk gedeelte zal worden gesloopt. Dat is de reden dat vooralsnog de volledige schuur is afgebeeld op de inrichtingstekening van het landschappelijke inpassingsplan.

Ten aanzien van de sterk verweerde asbestdakbedekking op de schuur kan het volgende worden opgemerkt. Deze sterk verweerde dakbedekking heeft volgens het uitgevoerde asbestonderzoek wel een spoedeisende asbestverontreiniging in de drupzones aan weerszijden van de schuur veroorzaakt. Het veroorzaken van deze asbestverontreiniging kan worden gezien als een handeling als bedoeld in artikel 6, lid 2 onder c van de Wet bodembescherming, te weten het op of in de bodem doen uitstromen van verontreinigd water of slib. Het gaat hier om met asbestvezels verontreinigd hemelwater dat vanaf het dak van de schuur uitstroomt op of in de bodem van de drupzones. Op grond van de zorgplicht artikel 13 Wet bodembescherming is de eigenaar verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. In dit geval betekent dit het nemen van twee mogelijke maatregelen:

1. het laten verwijderen van de asbesthoudende golfplaten van de schuur en vervangen door nieuwe dakbedekking;
2. het aanbrengen van dakgoten aan weerszijden van de schuur met afvoerpijpen naar een deugdelijke hemelwaterafvoervoorziening zoals bijvoorbeeld het openbaar riool. Uiteraard heeft de 1e maatregel de voorkeur omdat daarmee de verspreiding van asbestvezels direct wordt gestopt.

Initiatiefnemer zal zo snel mogelijk overgaan tot het treffen van één van de twee genoemde mogelijke maatregelen of kiezen voor een combinatie van beide maatregelen. Bij de combinatie moet gedacht worden aan het slopen van minimaal $112,50 \text{ m}^2$ van de schuur, inclusief dus het verwijderen van de asbesthoudende golfplaten, en het aanbrengen van dakgoten aan weerszijden van de schuur met afvoerpijpen naar een deugdelijke hemelwaterafvoervoorziening.

De kosten betreffen vooral aannemerskosten en afvoerkosten van grond. De milieukundige begeleidingskosten van het milieukundige adviesbureau zijn beperkt. Daarnaast zijn er nog kosten voor asbestinventarisatie, sloop en afvoer van materialen en het eventueel aanbrengen van goten, indien niet alles gesloopt wordt en het asbestdak dus gedeeltelijk aanwezig blijft. Initiatiefnemer zal voor de asbestsanering een melding conform het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) immobiel indienen via bodemloket@odzob.nl.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem – na het nemen van de noodzakelijke vervolgmaatregelen/-acties – geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

3.6 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering

Er zijn in/op en nabij het plangebied verder geen ondergrondse leidingen, hoogspanningslijnen, waterkeringen, straalpaden, molenbiotopen of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

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 of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Doorwerking plan(gebied)

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Door De Roever Omgevingsadvies is een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. In het onderzoeksrapport wordt de milieuzonering ten aanzien van het ruimtelijk plan beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de handreiking *Bedrijven en milieuzonering*. Navolgend is de conclusie van het onderzoek letterlijk overgenomen uit het onderzoeksrapport. De rapportage zelf is als bijlage 3 toegevoegd aan dit wijzigingsplan.

In dit onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied aan Zijtaartseweg 6 in Sint-Oedenrode onderzocht.

In hoofdstuk 3 is toegelicht dat het aspect geur vanwege de melkrundveehouderij aan Zijtaartseweg 7 nader moet worden onderzocht. Het aspect geur is nader onderzocht in het 'Onderzoek geurhinder veehouderijen Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode' met het kenmerk 20211390.v02 d.d. 9 mei 2022. Uit dat onderzoek blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan Zijtaartseweg 6 en dat veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad.

Verder is toegelicht dat ten aanzien van de overige milieubelastende functies in de omgeving sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van die functies niet worden geschaad.

In het onderzoek zijn inhoudelijke afwegingen gemaakt om af te wijken van de richtafstanden voor stof en geluid van het bedrijf aan Zijtaartseweg 7 en het aspect geluid van het Eversestraat 23. Deze aspecten hoeven niet nader te worden onderzocht.

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende functies.

Geurhinder (Wgv)

Aangezien die bestemmingswijziging wordt gerealiseerd in het landelijke gebied is er een onderzoek naar de mogelijke geurhinder op het plangebied uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 aan deze plantoelichting toegevoegd. De letterlijke conclusie van het onderzoek is als volgt:

In dit onderzoek is de geur van veehouderijen ten aanzien van het plan aan Zijtaartseweg 6 in Sint-Oedenrode onderzocht. In deze conclusie wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen, zoals gesteld in paragraaf 1.2.

In hoofdstuk 4 van dit rapport is toegelicht dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van veehouderijen niet worden geschaad

Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan. Daarnaast levert het plan, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering', ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

3.8 Akoestiek

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische

omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van spoorweg- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van voorliggend wijzigingsplan is een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai niet aan de orde. Er is immers geen sprake van de op-richting van een geluidgevoelig object. Er is enkel sprake van de herbestemming van een bestaande woning.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Conclusie

Vanuit het aspect akoestiek zijn er geen belemmeringen voor het plan.

3.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegenomen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een

afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3%. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking plan(gebied)

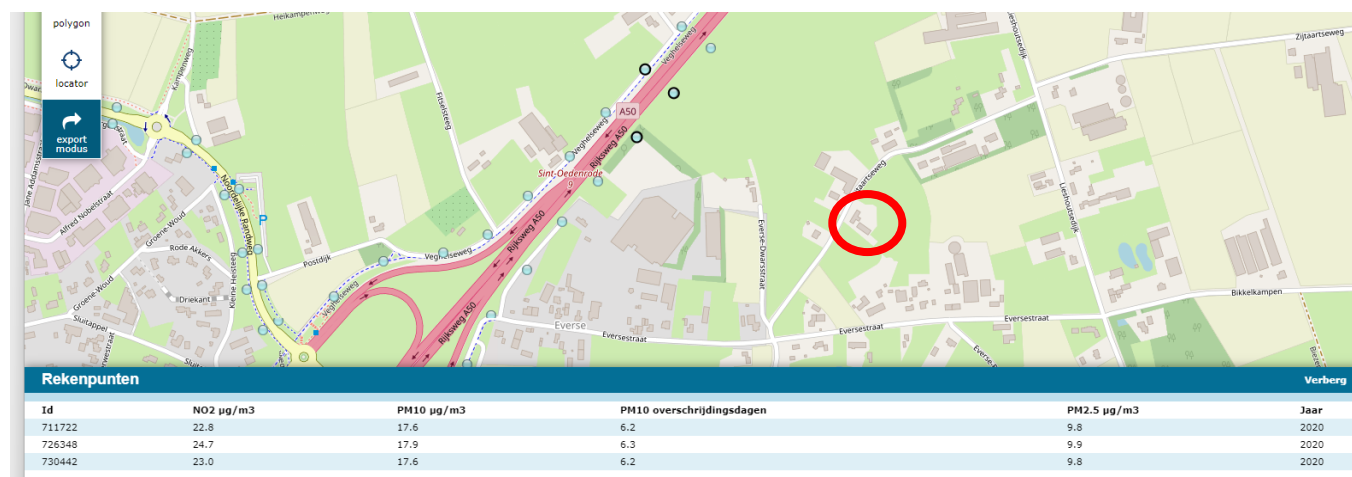
Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op de planlocatie. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij de planlocatie globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) boven 50 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

Op navolgende afbeelding, afkomstig van de NSL-monitoringstool, zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} vanaf de planlocatie weergegeven. Uit de afbeelding blijken de volgende concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.



Ter plaatse van de planlocatie, waar ook het rekenpunt uit de NSL-monitoringstool is gelegen, wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Gesteld kan worden dat op de planlocatie sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Meierijstad ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

3.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Doorwerking plan(gebied)

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor

onderhavig plan. Het plangebied is niet omsloten door bestaande bedrijvigheid en vormt op geen enkele wijze een risico voor kwetsbare objecten in de omgeving.

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Het plangebied ligt aan de Zijtaartseweg 6 te Sint-Oedenrode. Deze weg is echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10-6 contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaat geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Voorliggend plangebied kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Dit zijn locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel de ontwikkeling van een woning mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

3.11 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Het omgevingsaspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen is in principe niet relevant. Met het planvoornemen worden namelijk geen nieuwe woningen (gevoelige objecten) gerealiseerd. Ook met betrekking tot de bestaande agrarische bedrijfswoning wijzigt er niets in de gevoeligheid door het planvoornemen.

3.12 Verkeer en parkeren

De gemeente Meierijstad streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Uitgangspunt bij ruimtelijke plannen is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat om in onderhavige locatie om een bestaande woning welke in functie wordt omgezet van bedrijfs- tot burgerwoning. Er wordt derhalve geen nieuwe woning opgericht en voor de functiewijziging bestaat geen ander toetsingskader voor parkeren waaraan getoetst dient te worden. Daarnaast is er sprake van meer dan voldoende ruimte op eigen terrein voor parkeren alsmede een eigen garage behorende tot de woning.

Tevens blijft het perceel op de zelfde wijze ontsloten. Uit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan geen belemmeringen om de functiewijziging door te voeren.

4. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

4.1 Landschappelijke inpassing

Door GV Advies is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie [bijlage 5](#)). Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit van het plangebied en omgeving blijven ongewijzigd en het plangebied behoudt het land(schapp)elijke karakter.

Onderliggend initiatief doet geen afbreuk aan de representativiteit van de locatie. Verder blijft de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand. Zodoende is het initiatief niet van negatieve invloed op het ruimtelijke omgevingskader en levert het evenmin een negatieve invulling aan de waarborging van de land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de omgeving en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de land(schapp)elijke uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

4.1 Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Behalve landschappelijke inpassing is tevens landschappelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Door GV Advies is hier invulling aan gegeven. De uitkomst onderaan de streep is nihil:

Bestaande situatie Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode	
Bestemming: 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'	3200 m2
Waardering bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (en bouwvlak):	€ 25,00 € / m2
Bestemmingswaarde:	<u>€ 80.000,00</u>
Bestemmingswaarde bestaande situatie Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode:	<u>€ 80.000,00</u>
Nieuwe situatie Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode	
Bestemming 'Wonen'	1000 m2
Bijdrage wijziging bouwvlak agrarisch/agr verwant/agr techn hulpbedrijf naar Wonen (tot 1.000 m2):	€ 36,00 € / m2 (1)
Bestemming 'Wonen'	2200 m2
Waardering bestemming 'Wonen' onbebouwd:	€ 18,00 € / m2 (2)
Bestemmingswaarde nieuwe situatie Zijtaartseweg 6 Sint-Oedenrode:	<u>€ 75.600,00</u>
Investering kwaliteitsverbetering	
Bestemmingswinst (25% over verschil huidige- t.a.v. nieuwe bestemmingswaarde):	-€ 2.200,00
Planvorming:	€ 2.000,00 -
Realisatie beplanting (zie overzicht blz. 6/7):	€ 9.451,60 -
Sloop deel bestaande schuur (circa 120 m2 à €15), exacte deel n.t.b. :	€ 1.800,00
Uitkomst (nihil):	<u>-€ 15.451,60</u>

(1) Bijdrage per m2/m3/eenheid in Agrarisch met waarden, afgerond op hele euro's op basis van Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode'.

(2) Bijdrage m2 (woning onbebouwd), normbedrag is niet beschikbaar via Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode' waardoor er een aanname is gedaan voor het normbedrag van 50% over het normbedrag van de wijziging tot 1.000m2.

5. Juridische aspecten

Met dit wijzigingsplan blijven de vigerende regels van het onderliggende bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" onverkort van toepassing.

Het ontwerp-wijzigingsplan wordt inhoudelijk beoordeeld door de gemeente en voorgelegd aan het waterschap. Nadat er eventueel nog wijzigingen zijn aangebracht wordt het ontwerp-wijzigingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om door middel van een zienswijze op het plan te reageren. Nadat eventuele zienswijzen zijn verwerkt, wordt het plan door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Daarna ligt het plan wederom 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van beroep (evt. voorlopige voorziening) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na het doorlopen van de beroepsfase wordt het plan onherroepelijk.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van de planwijziging komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het wijzigingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is met de gemeente Meierijstad een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, is voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. Niet is gebleken van bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Voor de omgevingsdialoog met de eigenaren van de locatie aan de Zijtaartseweg 7 wordt verwezen naar [bijlage 6](#). Aan de Zijtaartseweg 5 woont de vader van de zoon die aan de Zijtaartseweg 7 woont. Vader is 88 jaar, daarom is de omgevingsdialoog gevoerd met de zoon. Bovendien is nummer 5 planologisch-juridisch gelinkt aan nummer 7.

7. Conclusies wijzigingsplan

Met onderhavig wijzigingsplan is aangetoond dat aan de voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 4.7.21 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4", wordt voldaan.

De beoogde ruimtelijke ingreep voorziet verder in een minimale verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. Het plan is eveneens niet of nauwelijks van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

Conclusie is dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

Er ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van het bouwplan zelfs verbetert.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige, land(schappelijke en architectonische karakteristiek en identiteit ter plaatse.