TOELICHTING

Bestemmingsplan

De Leijerweg 6-6A, Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad

KASTELIJN

RUIMTELIJK ADVIES

Gemeente Meierijstad

Bestemmingsplan

‘De Leijerweg 6-6A, Sint-Oedenrode’

TOELICHTING

Projectlocatie

Adres:	De Leijerweg 6-6A
Postcode:	5491 TK
Plaats:	Sint-Oedenrode

Gegevens adviesbureau

Naam:	Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon:	D.F.H. Kastelijn
Adres:	Bieslook 21
Postcode:	5491 KE
Plaats:	Sint-Oedenrode
Telefoon:	06 – 22786032
e-mail:	kastelijn@ruimtelijk-advies.nl

Naam document	*Bestemmingsplan ‘De Leijerweg 6-6A, Sint-Oedenrode’.*
IMRO Code	*NL.IMRO.1948.BGO000BP0032021P-VG01*
Versie	*Vaststelling: augustus 2022*
Auteur	*drs. D.F.H. Kastelijn*

Inhoud

1. INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Doel van het plan 7
1.5 Leeswijzer 7

2. PLANBESCHRIJVING 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Voorgenomen ontwikkeling 9
2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap 12
2.4 Omgevingsdialoog 14

3. BELEIDSKADER 15
3.1 Provinciaal beleid 15
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 15
3.1.2 Structuurvisie Ruimtelijk Ordening 2010 – Partiële herziening 2014 16
3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 16
3.2 Gemeentelijk beleid 22
3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 22
3.2.2 Kansen voor Kwaliteit 22
3.2.3 Regeling kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad 23

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN 25
4.1 M.e.r.-beoordeling 25
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 26
4.3 Flora en fauna 28
4.4 Water 33
4.5 Bodem 38
4.6 Kabels en leidingen 38
4.7 Bedrijven en milieuzonering 39
4.8 Geur 43
4.9 Gezondheid in relatie tot veehouderijen 46
4.10 Geluid 50
4.11 Luchtkwaliteit 54
4.12 Externe veiligheid 56
4.13 Infrastructuur en parkeren 60
4.14 Spuitzones 61
4.15 Hoogspanningslijnen 61

5. JURIDISCHE PLANOPZET 63
5.1 Plansystematiek 63
5.2 Opbouw van de regels 63
5.3 Bestemmingen 66

6. HAALBAARHEID EN PROCEDURE 68
6.1 Financieel 68
6.2 Maatschappelijk en procedure 68

BIJLAGE 1: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN – H8 ONTWERP
BIJLAGE 2: VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG
BIJLAGE 3: AERIUS BEREKENING GEBRUIKSFASE TOTAAL
BIJLAGE 4: AERIUS BEREKENING GEBRUIKSFASE WEGVERKEER
BIJLAGE 5: VERKENNEND BODEMONDERZOEK – MILON B.V.
BIJLAGE 6: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA – EXLAN B.V.
BIJLAGE 7 : ADVIES VEILIGHEIDSREGIO

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is recent eigenaar geworden van het perceel De Leijerweg 6-6A te Sint-Oedenrode. De locatie betreft een agrarisch bedrijfsperceel waar tot op heden een hoveniersbedrijf met boomkwekerij gevestigd is geweest. Initiatiefnemer is voornemens zich met zijn bedrijf TopGrass te vestigen op deze locatie. TopGrass betreft een hoveniersbedrijf dat gespecialiseerd is in de aanleg en het onderhoud van sportvelden en openbaar groen. Door de gemeente Meierijstad is kenbaar gemaakt dat dit bedrijf op basis van haar activiteiten wordt aangemerkt als een 'agrarisch verwant bedrijf'. Als gevolg hiervan is het noodzakelijk de bestemming van het bedrijfsperceel te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf.

De voorgenomen bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf past niet binnen de regels van het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'. Daar er binnen het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die voorgenoemde ontwikkeling mogelijk maken, is voor onderhavig initiatief een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het college van B&W van de gemeente Meierijstad heeft middels haar principebesluit d.d. 23 maart 2021 (kenmerk: PRO-2020-153) kenbaar gemaakt medewerking te verlenen aan de door initiatiefnemer voorgenomen ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om genoemde bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten noorden van de kern Sint-Oedenrode. Het plangebied bestaat uit een drietal kadastrale percelen en staat bekend als gemeente SINT-OEDENRODE - sectie S - nummers 213, 1276 en 1278. De drie percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 15.380 m^2. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied rood omkaderd weergegeven.

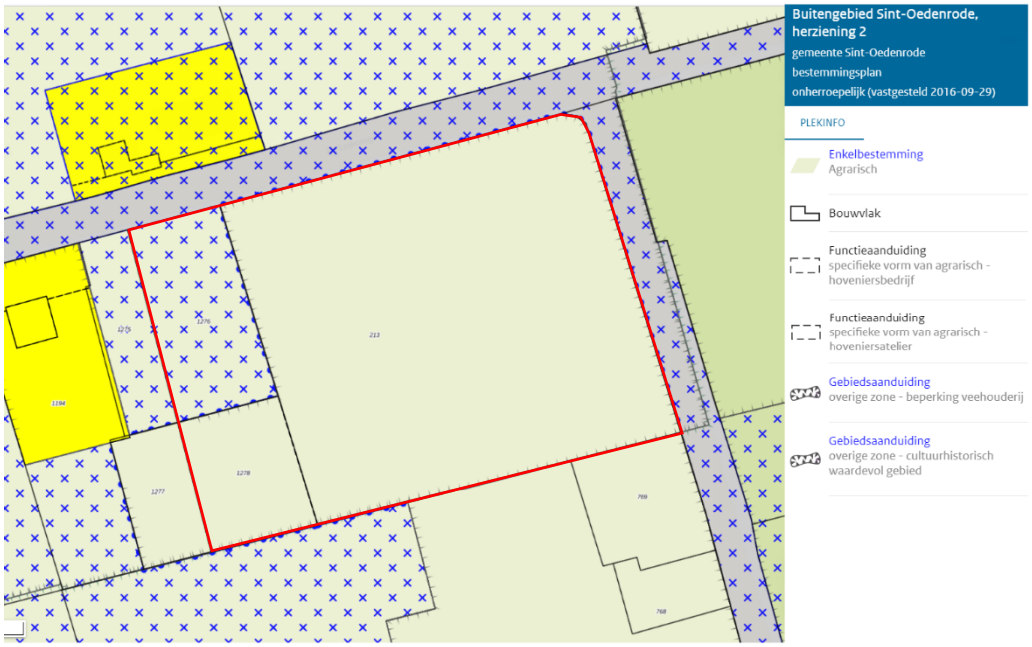
1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen de bestemmingsplannen Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 (v.w.b. de regels) en Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 (v.w.b. de plankaart) van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. Naast deze enkelbestemming zijn op de planlocatie tevens de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch -

hoveniersbedrijf' en 'specifieke vorm van agrarisch - hoveniersatelier' gelegen. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat ter plaatse van de planlocatie tevens 150 m^2 aan detailhandel is toegestaan. Tot slot zijn op de planlocatie de gebiedsaanduidingen 'overige zone - beperking veehouderij' en 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied' gelegen. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 met daarop de planlocatie rood omkaderd.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: www.kadastralekaart.nl).



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2.

Aanvullend vigeert voor het plangebied nog het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', waarin nadere voorwaarden m.b.t. de parkeernormen binnen Meierijstad zijn opgenomen. Tot slot is op 27 januari 2021 voor het gehele grondgebied van Meierijstad het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' vastgesteld. Dit plan heeft tot doel om een aantal regelingen, die tot op heden in de drie voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode een verschillende opzet kenden, gelijk te trekken voor de gemeente Meierijstad.

1.4 Doel van het plan

Door middel van onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 wordt de bestemming van de locatie De Leijerweg 6-6A te Sint-Oedenrode gewijzigd van Agrarisch naar Bedrijf ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf in de vorm van een hoveniersbedrijf in de aanleg en het onderhoud van sportvelden en openbaar groen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de bestaande situatie van het plangebied en de planbeschrijving nader weergegeven. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 3 geschetst. Met name het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan de orde. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten van het initiatief aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het plan nader toegelicht. Hoofdstuk 6 tot slot bespreekt de haalbaarheid van het plan en de te doorlopen procedure.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan De Leijerweg 6-6A te Sint-Oedenrode betreft een agrarisch bedrijfsperceel waar tot op heden Hoveniersbedrijf Leermakers gevestigd is geweest. Naast de opslag en stalling van materiaal en materieel in de bedrijfsloodsen en het uitvoeren van hovenierswerkzaamheden bij de klant op locatie, werden op de nabij gelegen kwekerij tevens bomen gekweekt die door het bedrijf werden toegepast bij de aanleg van tuinen. Vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd en de hiermee aanstaande beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, hebben de eigenaren van het bedrijf onlangs besloten het bedrijfsperceel te verkopen aan TopGrass.

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied een tweetal agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Dit betreffen een loods van 970 m^2 en een loods van 390 m^2. Daarnaast beschikt het bedrijf nog over een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoveniersatelier van 860 m^2 met een afwijkende goot- en bouwhoogte en de aanleg van een tweede bedrijfsinrit aan het Sterrebos. Deze vergunning is door de gemeente Meierijstad verleend d.d. 27 augustus 2018 (OV-2017-0248). Tot slot is op het perceel een bedrijfswoning aanwezig met een tweetal bijgebouwen van respectievelijk 32 m^2 en 10 m^2. Onderstaand is in figuur 2.1 een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Aanleiding
TopGrass betreft een hoveniersbedrijf dat gespecialiseerd is in de aanleg en het onderhoud van sportvelden en openbaar groen. Voor diverse sportclubs in de regio heeft het bedrijf de laatste jaren de sportvelden aangelegd en vernieuwd, waarbij combinaties zijn gemaakt tussen natuurgrasvelden en kunstgrasvelden. Vanaf haar oprichting in 2013 is TopGrass gevestigd in Sint-Oedenrode. De laatste jaren heeft het bedrijf een gestage groei doorgemaakt, met als gevolg dat op de huidige locatie sprake is van een fors gebrek aan (opslag)ruimte. Om de continuïteit en de toekomstbestendigheid van het bedrijf voor de komende jaren te waarborgen heeft TopGrass onlangs besloten het bedrijfsperceel aan De Leijerweg 6-6A te Sint-Oedenrode aan te kopen.

Initiatief
TopGrass is voornemens zich met haar bedrijfsactiviteiten te vestigen op de planlocatie. De twee bestaande loodsen van respectievelijk 970 m^2 en 390 m^2 worden hierbij in gebruik genomen ten behoeve van de opslag van zowel materieel (bussen, aanhangwagens, minigravers etc.) als materiaal dat benodigd is bij de aanleg en het onderhoud van de sportvelden en het openbaar groen. Daarnaast wordt uitvoering geven aan de verleende omgevingsvergunning bouwen om de van recht verkregen 860 m^2 bouwmeters te realiseren. Dit biedt het bedrijf de mogelijkheid om een personeelskantine, een vergaderruimte, een aantal werkplekken voor de binnendienst en extra opslagruimte voor materiaal in één bedrijfsgebouw te realiseren. Tevens blijft de nu voor het perceel reeds bestaande mogelijkheid tot 150 m^2 aan detailhandel behouden.

Aanvullend hebben de eigenaren van Hoveniersbedrijf Leermakers aan de verkoop van het bedrijfsperceel aan TopGrass de voorwaarde verbonden dat zij nog 10 jaar in de aanwezige bedrijfswoning kunnen blijven wonen. Dit verschaft de eigenaren de tijd om in alle rust een geschikte alternatieve (burger)woning te vinden. Aan deze voorwaarde wil TopGrass graag tegemoet gekomen.

Planologisch kader
Een hoveniersbedrijf wordt in de begripsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan aangemerkt als een 'agrarisch-verwant bedrijf'. In de huidige situatie is op het agrarisch bedrijfsperceel met Hoveniersbedrijf Leermakers reeds een hoveniersbedrijf gevestigd. Daar dit hoveniersbedrijf echter ook nog grondgebonden agrarische activiteiten uitvoerde (boomkwekerij), heeft dit bedrijf tot op heden binnen de agrarische bestemming geopereerd, met daarbij een functieaanduiding 'hoveniersbedrijf' opgenomen. Nu echter sprake is van een nieuwe eigenaar, heeft de gemeente Meierijstad kenbaar gemaakt het wenselijk te achten dat de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijke gebruik door TopGrass. Als gevolg hiervan wordt middels voorliggend bestemmingsplan de bestemming van het perceel gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf.

Nadere invulling voorgenomen ontwikkeling
Met de gemeente Meierijstad heeft in de principeverzoek-fase afstemming plaatsgevonden over de nadere invulling van de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente Meierijstad heeft hierbij onder meer aangegeven in haar buitengebied te streven naar een compactheid van bebouwing. Daarnaast is het vereist dat nieuwe initiatieven op een goede wijze landschappelijk worden ingepast.

Na afstemming met de gemeente Meierijstad is besloten de reeds vergunde derde bedrijfsloods te situeren aan de voorzijde van de twee bestaande bedrijfsloodsen. Hiermee vindt een clustering van de bedrijfsbebouwing op het bedrijfsperceel plaats, wat leidt tot de door de gemeente gewenste compactheid van bebouwing. Aansluitend worden een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd. Het voormalig agrarisch bouwvlak van 14.350 m^2 wordt hierbij teruggebracht tot een oppervlakte van 7.500 m^2. Daarnaast wordt aan de oostzijde van het perceel ca. 1.000 m^2 aan bestaande erfverharding verwijderd. Om zeker te stellen dat er in de toekomst op deze plaats geen uitbreiding van bebouwing en/of verharding meer mogelijk is, wordt tevens een derde van het perceel omgezet naar de bestemming 'Groen'. Dit gedeelte wordt aangewend voor de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap alsmede voor de erfinrichting van het perceel.



Figuur 2.2: Voorgenomen ontwikkeling plangebied.

Onderdeel van het plan vormt de aanplant van een hoogstamfruitboomgaard, omzoomd door een beukenhaag van 1,0 meter hoog. Naast een goede landschappelijke inpassing wordt hiermee tevens op de hoek De Leijerweg-

Sterrebos het open zicht hersteld. In de huidige situatie is op deze hoek vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid sprake van een onoverzichtelijke situatie. Tijdens de omgevingsdialoog hebben omwonenden aangegeven deze ontwikkeling erg op prijs te stellen. In samenspraak met de directe buren wordt daarnaast gekozen om aan de westzijde en delen van de noord- en zuidzijde van het perceel een erfafscheiding in de vorm van draadhekwerk met een maximale hoogte van 2,0 meter te plaatsen. Zowel vanuit het oogpunt van privacy voor omwonenden als vanuit het oogpunt van beveiliging van het bedrijfsperceel biedt dit draadhekwerk een wenselijke oplossing. De openheid van de hoek De Leijerweg-Sterrebos en van de boomgaard aan de oostzijde van het perceel komt hiermee niet in het gedrang. Figuur 2.2 geeft een situatieschets van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied weer.

Principebesluit
Genoemde afstemming heeft ertoe geleid dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad bij vergadering van 23 maart 2021 heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan bovengenoemd plan voor De Leijerweg 6-6a te Sint-Oedenrode. Aan dit besluit heeft het college nadere voorwaarden verbonden. Het college heeft besloten om principemedewerking te verlenen aan de volgende ontwikkeling:

I. Het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar bestemming bedrijf ten dienste van een hoveniersbedrijf gericht op beheer en onderhoud van sportvelden en het beheer van openbaar groen, bestaande uit de volgende aspecten:

- *Het realiseren van een bestemmingsvlak met een grootte van circa 10.000 m^2 en een bouwvlak van 7.500 m^2 ten behoeve van het bedrijf.*
- *Het in gebruik nemen van de bestaande loodsen (1.360 m^2) ten behoeve van stalling van materiaal en materieel van het bedrijf.*
- *Het realiseren van een nieuwe loods van 860 m^2 ten behoeve van een personeelskantine, vergaderruimte, een aantal werkplekken voor de binnendienst en extra opslagruimte voor het bedrijf.*
- *Het realiseren van 5.100 m^2 aan groen/landschap.*

II. De bedrijfswoning een aanduiding persoonsgebondenovergangsrecht geven voor de duur van 10 jaar.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met bovengenoemd collegebesluit, waarbij de aan dit besluit verbonden voorwaarden in acht worden genomen.

2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In haar regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' geeft de gemeente Meierijstad nadere invulling aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

a. categorie 1: geen inspanning;
b. categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
c. categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden.

In de regeling is de wijziging van de bestemming Agrarisch bedrijf naar Bedrijf ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf, zonder vergroting van het bouwvlak, aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3. Dit betekent dat voor onderhavig initiatief een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is op basis van de forfaitaire methode. Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 is het plangebied gelegen binnen primair agrarisch gebied, waardoor dient te worden uitgegaan van 20% van de grondwaardevermeerdering.

Om de vereiste tegenprestatie te bepalen is een berekening uitgevoerd van de grondwaarde van het perceel in de bestaande situatie en in de toekomstige situatie. Deze berekening is opgenomen in figuur 2.3. In haar regeling Kwaliteitsverbetering Meierijstad heeft de gemeente Meierijstad de grondwaarde voor agrarische verwante bedrijvigheid (onbebouwd) vastgesteld op €40,-- per m^2. De toe te voegen bouwmeters worden à €80,-- per m^2 gewaardeerd. In onderhavig geval is de bedrijfsbebouwing dan wel reeds aanwezig dan wel reeds vergund. Er worden middels voorliggend plan dan ook géén extra bouwmeters toegevoegd ten opzichte van de reeds vergunde situatie. Als gevolg van voorliggend initiatief wijzigt daarmee enkel de grondwaarde binnen het plangebied (van 'agrarisch' naar 'bedrijf – agrarisch verwant'). In eerste instantie volgt uit de berekening dat er sprake is van een grondwaardevermeerdering van ruim € 66.000,--. Van dit bedrag dient 20% te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan onder meer door een fysieke tegenprestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Voor onderhavig initiatief wordt gekozen om een derde van het perceel om te zetten in de bestemming 'Groen'. Daarnaast worden diverse inheemse beplanting aangeplant, waaronder houtsingels en beukenhaag. De in het plan opgenomen hoogstamfruitboomgaard dient als erfinrichting en wordt dan ook niet meegenomen in de berekening van de te leveren kwaliteitsverbetering.

Door initiatiefnemer is aan H8 Ontwerp opdracht verstrekt voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan. Middels de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode van de gemeente Meierijstad. In de planregels (voorwaardelijke verplichting) en de te sluiten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad wordt de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan geborgd. In figuur 2.4 is een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

Berekening Kwaliteitsverbetering Landschap					
Bestaande situatie	**Opp.**		**Prijs per m2**		**Totaal**
Agrarisch met bouwvlak	13.465	m²	€ 25,00	€	336.625
Agrarisch	1.915	m²	€ 7,00	€	13.405
Totale oppervlakte perceel	15.380	m²		€	350.030
Toekomstige situatie	**Opp.**		**Prijs per m2**		**Totaal**
Bedrijf agrarisch verwant	10.280	m²	€ 40,00	€	411.200
Groen	5.100	m²	€ 1,00	€	5.100
Totale oppervlakte perceel	15.380	m²		€	416.300
Grondwaardevermeerdering				€	66.270
Gelegen in primair agrarisch gebied					20%
Vereiste investering kwaliteitsverbetering				**€**	**13.254**

Figuur 2.3: Berekening Kwaliteitsverbetering landschap De Leijerweg 6-6A Sint-Oedenrode.



Figuur 2.4: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan (bron: H8 Ontwerp).

2.4 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van voorliggend initiatief heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden. Door initiatiefnemer zijn omwonenden uitgenodigd voor een bijeenkomst op de locatie De Leijerweg 6-6A. Tijdens deze bijeenkomst heeft initiatiefnemer, samen met de heer Leermakers, de voorgenomen ontwikkeling toegelicht aan de eigenaren van de volgende omliggende percelen:

- De Leijerweg 5
- De Leijerweg 9
- De Leijerweg 4
- Sterrebos 1
- Sterrebos 4 en 4a

De omwonenden hebben allen aangegeven positief te staan tegenover het voorgenomen plan, waarbij niemand zich heeft uitgesproken tegen het plan. Van de omgevingsdialoog is een verslag gemaakt dat in concept is gedeeld met de omwonenden. Hierbij is aan omwonenden de kans geboden eventuele op- of aanmerkingen op het conceptverslag door te geven, zodat deze verwerkt konden worden in de definitieve versie van het verslag. Hiervan is door omwonenden geen gebruik gemaakt. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting.

3. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een kleinschalige wijziging waardoor rijksbelangen niet in het geding zijn. Het Rijk gaat er vanuit dat het beleid dat provincie en gemeenten opstellen past binnen het Rijksbeleid. Een toets aan het rijksbeleid kan dan ook achterwege blijven. Het plan wordt wel getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het plangebied past binnen de bestaande regelgeving.

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelijking"). Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Onderhavig initiatief betreft de omzetting van een bestaand agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf, waarbij de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet wordt opgebreid ten opzichte van de reeds vergunde situatie. Jurisprudentie (ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442) heeft uitgewezen dat de uitbreiding van een bedrijfsgebouw met 400 m² niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is hiermee bij voorliggend initiatief dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciaal bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: ''werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit''. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet – ongeacht de omvang – hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan een slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Middels de bestemmingswijziging wordt invulling gegeven aan een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie. De nieuw te vestigen functie van hoveniersbedrijf is een functie die bij passend is in het buitengebied. Daarnaast wordt een flink gedeelte van het perceel aangewend voor landschappelijke inpassing wat de omgevingskwaliteit ten goede komt.

3.1.2 Structuurvisie Ruimtelijk Ordening 2010 – Partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De visie is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de SVRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De Interim omgevingsverordening is één van deze uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit de SVRO in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plan is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan getoetst dient te worden.

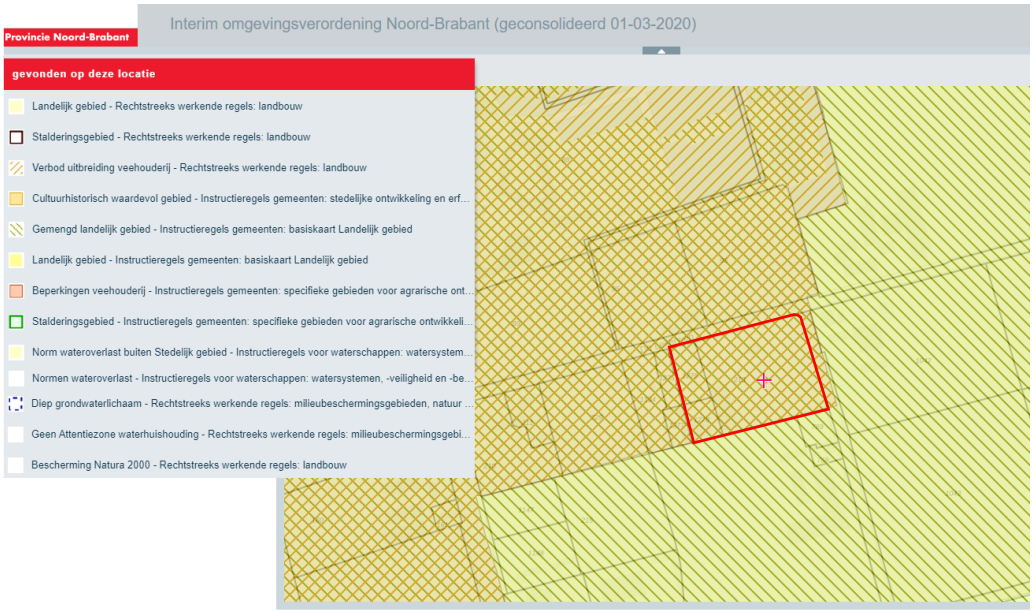
3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. In tegenstelling tot de nu van kracht zijnde interim verordening worden in de definitieve omgevingsverordening ook beleidswijzigingen verwerkt.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de Interim omgevingsverordening respecteren. Concreet betekent dat de Verordening de maximale speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning voor initiatieven (de afwegingsruimte). De Verordening start met het centraal stellen van de kwaliteitsopgave in Brabant. Voor elke ontwikkeling geldt dat niet alleen onderbouwd moet worden hoe het plan bijdraagt aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar dat zelfs elke ontwikkeling

gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Ongeacht de ontwikkeling, dient in ieder geval zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt te worden gehanteerd én het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

In de Interim omgevingsverordening zijn twee typen regels opgenomen. De zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten gelden voor burgers en bedrijven. Deze regels bevatten voorwaarden om zo’n activiteit te verrichten en geven ook aan of bijvoorbeeld eerst een melding gedaan moet worden voordat gestart mag worden met het uitvoeren van deze activiteit. De zogenaamde instructieregels gelden voor bestuursorganen van de overheid. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. In figuur 3.1 is een uitsnede weergegeven van de integrale plankaart van de Interim omgevingsverordening met daarop het plangebied rood omkaderd.



Figuur 3.1: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: Provincie Noord-Brabant).

Uit figuur 3.1 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het Landelijk Gebied en meer specifiek het Gemengd landelijk gebied. Binnen het Gemengd Landelijk Gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij zijn, naast de ontwikkeling van de landbouw, tevens andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen van belang. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheids-

planologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Voor zover zo'n ontwikkelingsrichting al niet is opgenomen in bestaande plannen of daaruit afgeleid kan worden, kan zo'n ontwikkelingsrichting redelijk snel en eenvoudig samen met betrokkenen gemaakt worden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Vervolgens biedt dit houvast bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of een wijzigingsbesluit.

Voorliggend initiatief betreft de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf, zijnde een hoveniersbedrijf, op een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. In Artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor niet-agrarische functies in het Landelijk Gebied. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;

Op de planlocatie is in de huidige situatie binnen de agrarische bestemming reeds een hoveniersbedrijf met boomkwekerij gevestigd. Het plangebied is gelegen in een gebied dat door de gemeente Meierijstad in het kader van haar Omgevingsvisie is aangemerkt als 'Gebiedstypologie iii. Landelijk gebied, verweving van functies (LGVF)'. De gebiedstypologie iii. LGVF laat een veelheid aan functies toe zonder het landschap teniet te doen. Thema's die benoemd zijn voor dit gebiedstype zijn: Landschap, Niet-agrarische bedrijven, Wonen, Openbaar gebied en Energie. De vestiging van een hoveniersbedrijf op een bestaand bouwperceel en de hiermee gepaard gaande bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf - agrarisch verwant' is dan ook een ontwikkeling die past binnen de door de gemeente Meierijstad vastgestelde ontwikkelingsrichting voor het plangebied en haar omgeving. Een hoveniersbedrijf wordt, mede gelet op de beperkte milieu-impact van deze activiteit, gezien als een functie die bij uitstek passend is binnen het gemengd landelijk gebied.

2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

In voorliggende toelichting wordt uitgebreid ingegaan op deze aspecten. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op

de voorwaarden zoals door de gemeente Meierijstad gesteld en geen afbreuk doet aan de genoemde aspecten.

3. **hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.**
   Als gevolg van voorliggende ontwikkeling wordt ca. 1.000 m^2 aan bestaande erfverharding verwijderd. Op de plek waar deze erfverharding momenteel gesitueerd is wordt de bestemming gewijzigd naar 'Groen' en aangewend voor een landschappelijke inpassing. Het betreft een oppervlakte van 5.100 m^2 (één derde van het bedrijfsperceel) die onder meer benut wordt voor de aanplant van diverse houtsingels en circa 150 meter beukenhaag. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Daarnaast is in de huidige situatie op het bedrijfsperceel sprake van de buitenopslag van diverse goederen. In voorliggend bestemmingsplan is vastgelegd dat buitenopslag expliciet niet is toegestaan. De twee op de planlocatie aanwezige bedrijfsloodsen worden hiertoe in gebruik genomen ten behoeve van de binnenopslag van het aanwezige materieel en materiaal. De aanwezige bebouwing wordt hiermee benut voor de nieuwe functie, waarmee er geen sprake van (sloop van) overtollige leegstaande bebouwing.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
Het bouwperceel wordt niet gesplitst als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Op het bedrijfsperceel zijn twee loodsen aanwezig. Beide loodsen verkeren nog in een goede staat en worden in gebruik genomen ten behoeve van de opslag van materieel en materiaal van het hoveniersbedrijf. Er is hiermee geen sprake van overtollige bebouwing die gesloopt wordt.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:
1. een kantoor met baliefunctie;
2. lawaaisport;
3. mestbewerking
Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van de bovengenoemde activiteiten.

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
De omvang van de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van het hoveniersbedrijf is in de regels van voorliggend bestemmingsplan begrensd op 2.220 m^2. De omvang is hiermee beperkt en passend in haar omgeving.

b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
In de regels van voorliggend bestemmingsplan is nader gespecificeerd dat op het bedrijfsperceel enkel de vestiging van een hoveniersbedrijf in de aanleg en het onderhoud van sportvelden en openbaar groen mogelijk is.

c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
Buitenopslag is niet toegestaan. Dit is expliciet vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
De omvang van het hoveniersbedrijf is in voorliggend bestemmingsplan begrensd op maximaal 2.220 m^2. Dit betreft de totale oppervlakte van de reeds aanwezige en reeds vergunde bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling ten alle tijden passend blijft binnen haar omgeving.

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
In de huidige situatie is op het bedrijfsperceel reeds een hoveniersbedrijf gevestigd. Een hoveniersbedrijf wordt aangemerkt als een agrarisch-verwant bedrijf en is vanwege de aard van haar activiteiten bij uitstek een functie die passend is binnen het gemengde landelijke omgeving i.p.v. op een bedrijventerrein.

b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m^2;
In de huidige situatie is, zoals aangegeven in hoofdstuk 1.3 van voorliggende toelichting, binnen het plangebied 150 m^2 aan detailhandel toegestaan. Deze mogelijkheid blijft behouden. Er wordt hiermee voldaan aan de maximaal toegestane omvang van 200 m^2 verkoopvloeroppervlakte.

c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
Niet van toepassing.

De voorgenomen bestemmingswijziging van Agrarisch naar Bedrijf ten behoeve van een agrarisch-verwant bedrijf (hoveniersbedrijf) voldoet aan bovenstaande voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening. Hiermee past de ontwikkeling binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening voor niet-agrarische functies in het landelijk gebied.

Artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:

a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;

Er worden middels het plan geen extra bouwmeters mogelijk gemaakt ten opzichte van de reeds vergunde situatie. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied gelegen binnen de regio Meierij en meer specifiek binnen het cultuurhistorische landschap het Groene Woud. Binnen het Groene Woud is het plangebied gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak Schijndelse en Rooijsche Heide. Voorliggende ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard, dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het Groene Woud en/of de Schijndelse en Rooijsche Heide in (de omgeving van) het plangebied. De bestaande rationele verkavelingsstructuur wijzigt als gevolg van voorliggende ontwikkeling niet. Het gebruik van het bestaande agrarische bedrijfsperceel ten behoeve van een hoveniersbedrijf heeft daarnaast geen nadelige invloed op de aanwezige waarden van het op voldoende afstand gelegen cultuurhistorische kloostercomplex Damiaancollege.

b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De bescherming is via een aanduiding op de plankaart en in de regels geborgd.

Overige aanduidingen

Uit figuur 3.1 blijkt tevens dat het plangebied is gelegen binnen het 'stalderingsgebied' en dat daarnaast de aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' op het plangebied gelegen is. Binnen het stalderingsgebied heeft de provincie Noord-Brabant strengere regels opgesteld voor de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij. Binnen gebieden met de aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' is de toename van bestaande gebouwen of bestaande bouwwerken bij een veehouderij niet toegestaan. Voor onderhavig initiatief is geen sprake van de vestiging van een hokdierhouderij of de uitbreiding van een veehouderij. Beide aanduidingen vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Daarnaast blijkt uit figuur 3.1 dat de aanduiding 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' op het plangebied is gelegen. Deze norm betreft een instructieregel voor het waterschap en bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Voor het plangebied is waterschap De Dommel de waterbeheerder. Waterschap De Dommel heeft in haar beleid nadere invulling aan deze normen. Zoals nader toegelicht in hoofdstuk 4.7 van voorliggende toelichting neemt het verhard oppervlak als gevolg van voorliggend initiatief niet toe en wordt hiermee voldaan aan het beleid van waterschap De Dommel.

Uit figuur 3.1 is ook op te maken dat het plangebied is gelegen binnen het 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. In hoofdstuk 4.2 van voorliggende toelichting is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant opgenomen. Uit de nadere toelichting in hoofdstuk 4.2 blijkt dat er als gevolg van voorliggende ontwikkeling geen afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden in (de omgeving van) het plangebied.

Tot slot is in Interim omgevingsverordening in Artikel 3.9 vastgelegd dat wanneer een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, deze ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Voor onderhavig initiatief wordt voldaan aan deze kwaliteitsverbetering van het landschap. In hoofdstuk 2.3 van voorliggende toelichting alsmede in bijlage 1 is de gevraagde landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.

De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de door de provincie Noord-Brabant vastgestelde kaders in de Interim omgevingsverordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4

Het plangebied is (v.w.b. de regels) gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4. Het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 is op 29 maart 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode. Het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 biedt geen mogelijkheid om het voorgenomen initiatief aan De Leijerweg 6-6A mogelijk te maken. Gekozen wordt dan ook om de ontwikkeling mogelijk te maken middels een partiële herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.2.2 Kansen voor Kwaliteit

Gemeente Meierijstad is qua oppervlakte de op één na grootste gemeente van Noord-Brabant en bestaat uit 13 kernen en een groot buitengebied. Een buitengebied dat van oorsprong hoofdzakelijk een agrarische functie heeft. Veel agrarische bedrijven hebben zich verspreid in het buitengebied van Meierijstad gevestigd en ontwikkeld. In de afgelopen jaren zijn veel van deze agrarische bedrijven gestopt en ook de komende jaren zullen naar verwachting nog veel bedrijven gaan stoppen. Dit zorgt voor steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing. Volgens een onderzoek van Wageningen Environ-mental Research (WENR) is Meierijstad in Brabant met afstand de nummer één als het gaat om het verwachte aantal vierkante meters vrijkomende agrarische bebouwing de

komende 10 jaar. Leegstand van deze vrijkomende bebouwing kan grote gevolgen hebben voor de kwaliteit van het buitengebied, maar biedt ook kansen om het buitengebied leefbaar en vitaal te houden.

In het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' is gekomen tot een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing, waarbij de (directe) omgeving leidend is, een verbetering van de kwaliteit vereist is en de direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken. De gemeente Meierijstad staat open voor nieuwe initiatieven ('nodigt uit'), maar stelt tegelijk eisen aan (het behoud en de versterking van) de omgevingskwaliteit. Hierbij is de uitdaging om een goede balans te vinden tussen (duurzame) economische functies en een veilige en kwalitatieve leefomgeving. De gemeente wil hergebruik faciliteren, daar waar dit passend is, en sloop stimuleren. De aanpak sluit aan bij de ambitie zoals geformuleerd in de Mijlpalen van Meierijstad. Hierin is opgenomen dat gemeente Meierijstad een aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving is om te wonen, te werken en te recreëren. Een ruimtelijke balans tussen wonen, werken en leven. De gemeente Meierijstad geeft behalve aan de agrarische sector als belangrijke economische drager, ruimte aan andere vormen van economie in het buitengebied, passend bij de aard, schaal en gewenste kwaliteit van het landelijk gebied.

Voorliggende ontwikkeling sluit aan op bovengenoemde kaders uit het rapport ‘Kansen voor Kwaliteit. Middels de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing op de bedrijfslocatie. Een hoveniersbedrijf is een functie die qua aard en omvang passend is binnen de omgeving waarin het plangebied gelegen is. De ontwikkeling leidt daarnaast tot een verbetering van de omgevingskwaliteit door middel van de verwijdering van erfverharding en een robuuste landschappelijke inpassing aan het Sterrebos. Tot slot zijn middels een uitgebreide omgevingsdialoog omwonenden betrokken bij het plan.

3.2.3 Regeling kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad

De Gemeente Meierijstad is bezig met het opstellen van de rapportage 'Richtlijnen landschappelijke inpassing en regeling kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad'. De kaders uit deze rapportage zullen de afzonderlijke regelingen voor kwaliteitsverbetering van de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gaan vervangen. De gemeente Meierijstad vindt het belangrijk dat een initiatief bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarmee wordt voortgeborduurd op het beleid van de provincie Noord-Brabant, die een belangrijke rol speelt bij de (her)ontwikkeling van het Brabantse buitengebied. Een belangrijk regelinstrument hiervoor is de interim omgevingsverordening. Tegelijkertijd heeft de gemeente Meierijstad recent het afwegingskader ‘Kansen voor Kwaliteit’ opgesteld om invulling te kunnen geven aan specifiek de binnen de gemeente vrijvallende Agrarische bebouwing (VAB). Nadere uitwerking van deze rapportage dient nog plaats te vinden

Bij voorliggend initiatief wordt, zoals nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.3 van voorliggende toelichting, aangesloten bij de richtlijnen voor landschappelijk inpassing en de door de gemeente Meierijstad gehanteerde systematiek uit de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad.

4. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het project. Aangetoond dient te worden dat de realisatie van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieu-effectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kader stellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011, de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde.

De voorgenomen ontwikkeling komt het meest overeen met de in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen activiteit: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De beoogde bestemmingswijziging naar Bedrijf ten behoeve van de uitoefening van een hoveniersbedrijf met een maximale oppervlakte van 2.220 m^2 aan bedrijfsbebouwing betreft een activiteit die onder de grenswaarde ligt zoals opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. onder categorie 11.2.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn zoals aangegeven echter indicatieve waarden. Uit jurisprudentie blijkt dat het oordeel of een ruimtelijke ontwikkeling wel of niet aangemerkt kan worden als een stedelijk ontwikkelingsproject onder andere afhangt van de aard en omvang van het plan/voornemen en de vraag of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Uit rechtbankuitspraken zijn hiertoe de volgende algemeen geformuleerde criteria af te leiden:

- <u>Plaats van het project/activiteit:</u>
  Het projectgebied ligt in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Voor de beoogde ontwikkeling zijn in voorliggende toelichting meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht. Het projectgebied is gelegen in

een gemengd (landelijk) gebied waarin sprake van een verscheidenheid aan bestemmingen zoals burgerwoningen, reguliere bedrijvigheid en agrarische bedrijvigheid.

- Wijkt de branche waarbinnen het project valt, qua ruimtelijke impact af van de branches die zijn toegestaan:
  In de huidige situatie is binnen het projectgebied reeds een hoveniersbedrijf met bijbehorend hoveniersatelier toegestaan. Daarnaast biedt het agrarisch bouwvlak in de huidige situatie de mogelijkheid tot het exploiteren van een (grondgebonden) agrarisch bedrijf. De mogelijkheid tot het exploiteren van een agrarisch bedrijf komt als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging van het projectgebied te vervallen.
- Aantal vierkante meters dat wordt beoogd voor het project in relatie tot het aantal vierkante meters dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan:
  In de huidige situatie zijn binnen het plangebied een tweetal vergunde agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig van respectievelijk 970 m^2 en 390 m^2. Daarnaast beschikt het bedrijf nog over een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfspand van 860 m^2. De totaal vergunde vierkante meters aan bedrijfsbebouwing in de huidige situatie bedraagt hiermee 2.220 m^2. Het project ziet in de nieuwe situatie toe op een begrenzing van het aantal toegestane vierkante meters aan bedrijfsbebouwing binnen het projectgebied op deze reeds vergunde 2.220 m^2, waarmee het beoogde aantal vierkante meters niet toeneemt.
- Kenmerken van de (mogelijke) nadelige milieueffecten:
  Uit voorliggende toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

Bovenstaande toetsing aan de uit jurisprudentie af te leiden criteria maakt duidelijk dat er bij voorliggend intiatief geen sprake is van "D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is het Besluit milieueffectrapportage dan ook niet van toepassing.

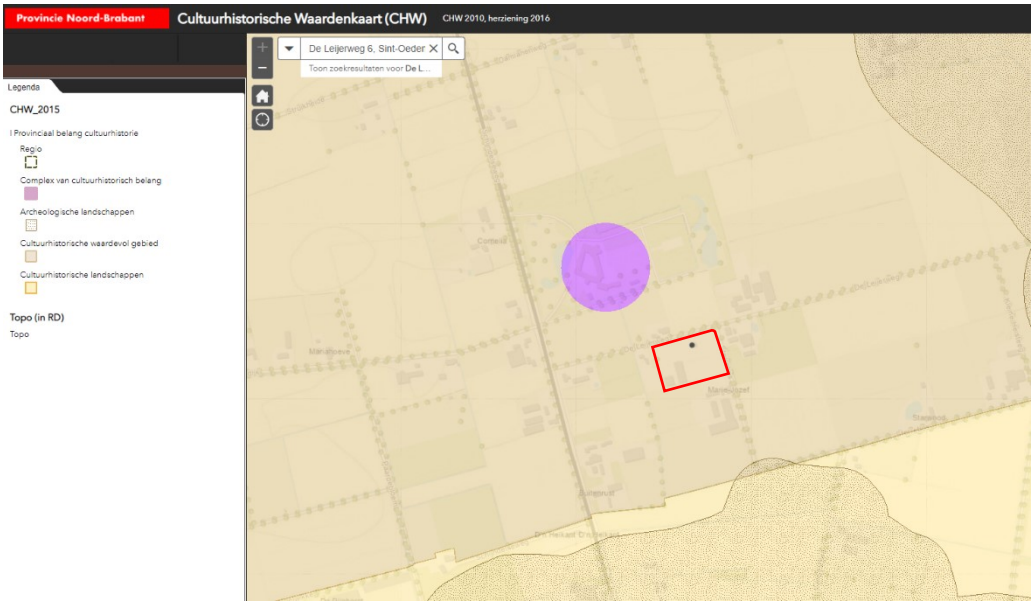
4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het bestemmingsplan zijn aan het plangebied géén archeologische dubbelbestemmingen toegekend, zoals blijkt uit figuur 1.2 van voorliggende toelichting. Er zijn hiermee dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vanuit het aspect archeologie.

Cultuurhistorie
Volgens de Erfgoedwet dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het aanwezige culturele erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zoals aangegeven in hoofdstuk 3.1.3 van voorliggende toelichting is het plangebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Onderstaand is in figuur 4.1 een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgenomen, met daarop het plangebied rood omkaderd.



Figuur 4.1: Uitsnede CHW-kaart (bron: Provincie Noord-Brabant).

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied gelegen binnen de regio Meierij en meer specifiek binnen het cultuurhistorische landschap het Groene Woud. Binnen het Groene Woud is het plangebied gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak Schijndelse en Rooijsche Heide. Dit gebied bestaat uit grootschalige heideontginningen met een rationeel patroon van wegen en waterlopen. Het bodemgebruik is bouwland en grasland. Waarden en kenmerken van dit gebied zijn de rastervormige structuur van wegen en waterlopen, het open landschap en de onverharde paden. Op circa 150 meter van het plangebied is het kloostercomplex Damiaancollege gelegen. Dit betreft een complex van cultuurhistorisch belang. Binnen het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten aanwezig.

Voorliggende ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard, dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het Groene Woud en/of de Schijndelse en Rooijsche Heide in (de omgeving van) het plangebied. De bestaande rationele verkavelingsstructuur wijzigt als gevolg van voorliggende ontwikkeling niet. Het gebruik van het bestaande agrarische bedrijfsperceel ten behoeve van een hoveniersbedrijf heeft daarnaast geen nadelige invloed op de aanwezige waarden van het op voldoende afstand gelegen cultuurhistorische kloostercomplex Damiaancollege. Tot slot vindt er als gevolg voor voorliggende ontwikkeling eveneens géén sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing plaats. Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor onderhavig initiatief.

4.3 Flora en fauna

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora en fauna.

Soortenbescherming
Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats waarin beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. De activiteiten binnen het plangebied kunnen echter wel van invloed zijn op mogelijk aldaar aanwezige beschermde soorten. In dit kader wordt door het bevoegde gezag een toets aan de soortenbescherming noodzakelijk geacht. Bij de uitvoering van de voorgenomen ingrepen moet rekening worden gehouden met het huidige voorkomen van de, op grond van de Wet natuurbescherming, beschermde soorten. Als de voorgenomen ingreep leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, moet vrijstelling of ontheffing worden verkregen. Door initiatiefnemer is opdracht verleend aan Exlan B.V. voor het uitvoeren van genoemde quickscan Flora en Fauna. Hierbij is op verzoek van het bevoegd gezag extra aandacht besteed aan het eventuele gebruik van de hedera helix als verblijfplaats voor uilen. De conclusies van deze quickscan zijn hieronder opgenomen:

<u>Conclusie</u>
Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Gebiedsbescherming
Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina en Oisterwijkse Vennen´. Dit gebied ligt op een afstand van ca. 11,5 kilometer van het plangebied. Daarnaast maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De effecten die voortvloeien uit het plan (zoals onder andere verstoring door licht, geluid en optische verstoring) zorgen, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, niet voor significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie
Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad in de zogenaamde 'voortoets' te bezien of een passende beoordeling van het plan moet worden gemaakt. Dit is het geval indien het risico bestaat dat het plan – al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten – significante gevolgen heeft voor één of andere meerdere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden als de stikstofdepositie niet

meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit kan worden aangetoond middels een AERIUS-berekening.

De ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een (reeds bestaand) hoveniersbedrijf. Voor wat betreft de aanlegfase is als onderdeel van het plan sprake van de bouw van een door de gemeente Meierijstad reeds vergunde bedrijfsloods (OV-2017-0248). Op 1 juli 2021 is de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Stikstofwet) in werking getreden. Belangrijk onderdeel van het Besluit is de bouwvrijstelling. Kort gezegd houdt deze vrijstelling in dat de aanlegfase van ontwikkelingen vrijgesteld is van de vergunningplicht Wet natuurbescherming en dat voor deze fase geen stikstofberekening meer nodig is. Hiermee kan voor onderhavig plan voor wat betreft de aanlegfase een stikstofberekening achterwege blijven. Voor wat betreft de gebruiksfase dient als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen wel een stikstofberekening te worden uitgevoerd.

Gebruiksfase
De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) afkomstig van het plangebied vinden in de gebruiksfase plaats door een tweetal type bronnen namelijk:
- verkeersbewegingen van en naar het plangebied;
- de stookinstallaties binnen het plangebied.

Ten behoeve van het in beeld brengen van de stikstofdepositie voor de gebruiksfase dient uitgegaan te worden van de maximale planlogische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In (de regels van) het bestemmingsplan zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de wijziging van de bestemming Bedrijf naar een andere bestemming zoals Agrarisch t.b.v. een veehouderij. Wél zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt de ruimte een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het uitoefenen van een andere bedrijfsactiviteit, zolang dit bedrijf naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort. Dit geldt ook voor toegestane stikstofdepositie, waardoor deze afwijkingsbevoegdheid niet ter zake doet. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om in de toekomst de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing met 15% uit te breiden. Deze situatie kan dan ook worden beschouwd als de maximale planologisch mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het klein gedeelte van het plangebied met de bestemming 'Agrarisch' is niet in gebruik voor de productiefunctie en wordt dan ook niet machinaal bewerkt.

Verkeersbewegingen

Zoals in figuur 4.12 van voorliggende toelichting nader weergegeven zal de vestiging van TopGrass op het bedrijfsperceel leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Op basis van een ruime schatting zullen in de nieuwe situatie maximaal 30 personenauto's/bestelbusjes per etmaal en 2 vrachtwagens per etmaal de bedrijfslocatie bezoeken. Ten behoeve van de bedrijfswoning bezoeken daarnaast 4 personenauto's per etmaal de bedrijfslocatie. Per dag bedraagt het totaal aantal personenauto's (licht verkeer) hiermee maximaal 34 stuks en het aantal vrachtwagens (middelzwaar verkeer) maximaal 2 stuks. In het kader van de maximale planologische mogelijkheden wordt echter uitgegaan van 39 personenauto's (licht verkeer) en 3 vrachtwagens (middelzwaar verkeer) per dag.

Stookinstallaties

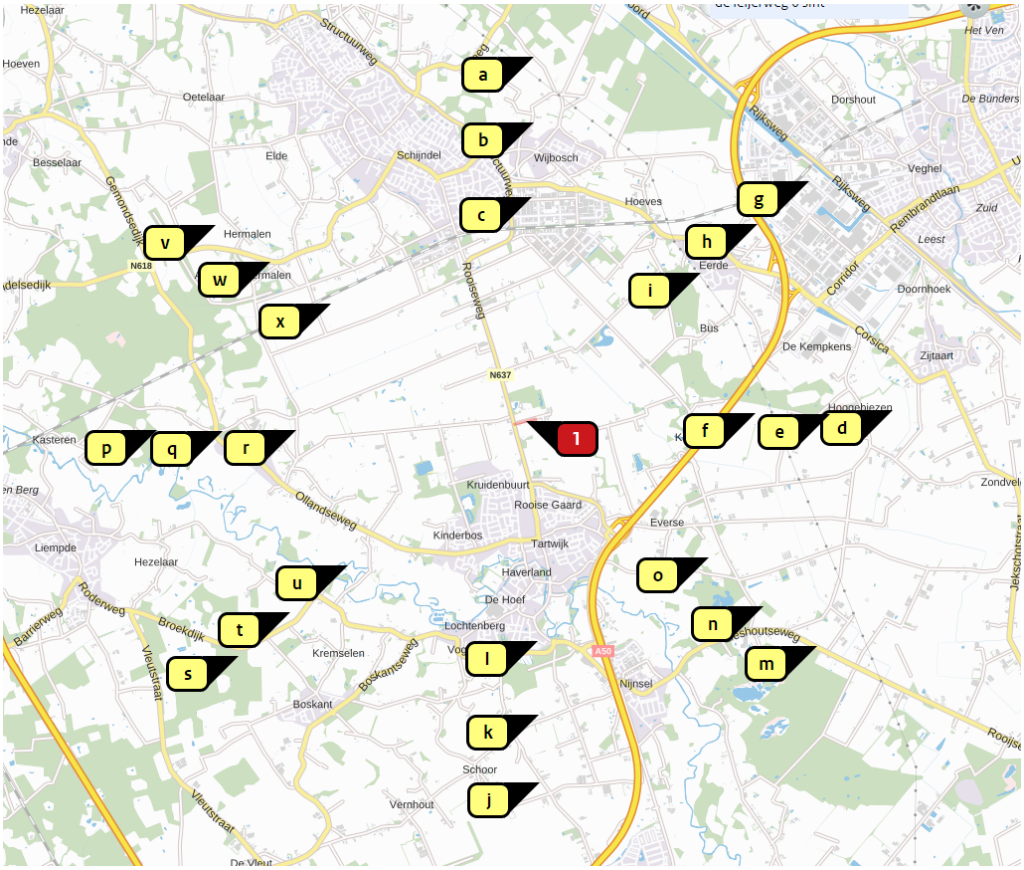
Binnen het plangebied zijn in de eindsituatie 3 bedrijfsloodsen en 1 bedrijfswoning aanwezig. De woning wordt verwarmd met aardgaas. In de twee bestaande loodsen is geen stookinstallatie aanwezig. Hoewel de nieuw te bouwen loods (inclusief kantoorruimte) zeer waarschijnlijk gasloos wordt opgericht, wordt voor het berekenen van de toename van stikstofdepositie worst-case uitgegaan van de verwarming van beide gebouwen (woning én bedrijfsloods) middels een aardgasketel. De norm voor de emissie NOx ten gevolge van Wonen bedraagt 3,0 kg per jaar per woning. In onderhavig geval wordt, vanwege het feit dat het hier gaat om een vrijstaande woning en een kantoorruimte, gerekend dat per jaar gezamenlijk 6,0 NOx vrijkomt. De maximale planologische mogelijkheden binnen het plangebied wijzigen niets aan de aanwezige stookinstallaties.

Berekening

Op basis van bovenstaande gegevens is middels het programma AERIUS Calculator 2020 de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. Hierbij is rekening gehouden met de tussenuitspraak 'ViA15' van de ABRvS van 20 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:105) waarin geoordeeld is dat AERIUS Calculator onvoldoende geschikt is om de bijdrage van vervoersbewegingen aan de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden op meer dan 5 kilometer afstand van de bron te berekenen.

Gevolg van de tussenuitspraak in de zaak ViA15 is dat er in praktijk een losse, aanvullende AERIUS-berekening op basis van SRM2 met alleen wegverkeer moet worden gemaakt. Deze extra berekening wordt vervolgens samen met de volledige berekening aangeleverd bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag controleert beide berekeningen en neemt uiteindelijk het besluit op de volledige berekening, met de extra berekening als achtergronddocument ter onderbouwing dat de maximale rekenafstand van 5 km voor wegverkeer geen rol speelt in de beoordeling van het depositie-effect van het project.

Dit houdt in dat er in onderhavig geval zowel een AERIUS berekening voor de totale gebruiksfase als voor enkel het wegverkeer (met maximale rekenafstand 5 km) is uitgevoerd. De rekenpunten voor de berekening van enkel het wegverkeer op basis van SRM2 zijn weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3: Overzicht rekenpunten wegverkeer AERIUS.

Uit de AERIUS berekening van de totale gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat door de gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Ter onderbouwing is de aanvullende AERIUS berekening van enkel het wegverkeer op basis van SRM2 toegevoegd aan voorliggende toelichting. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden door de gebruiksfase van het plan.

Het aspect flora en fauna vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het Waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer

Beleidskader
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' van het Waterschap de Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en

oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

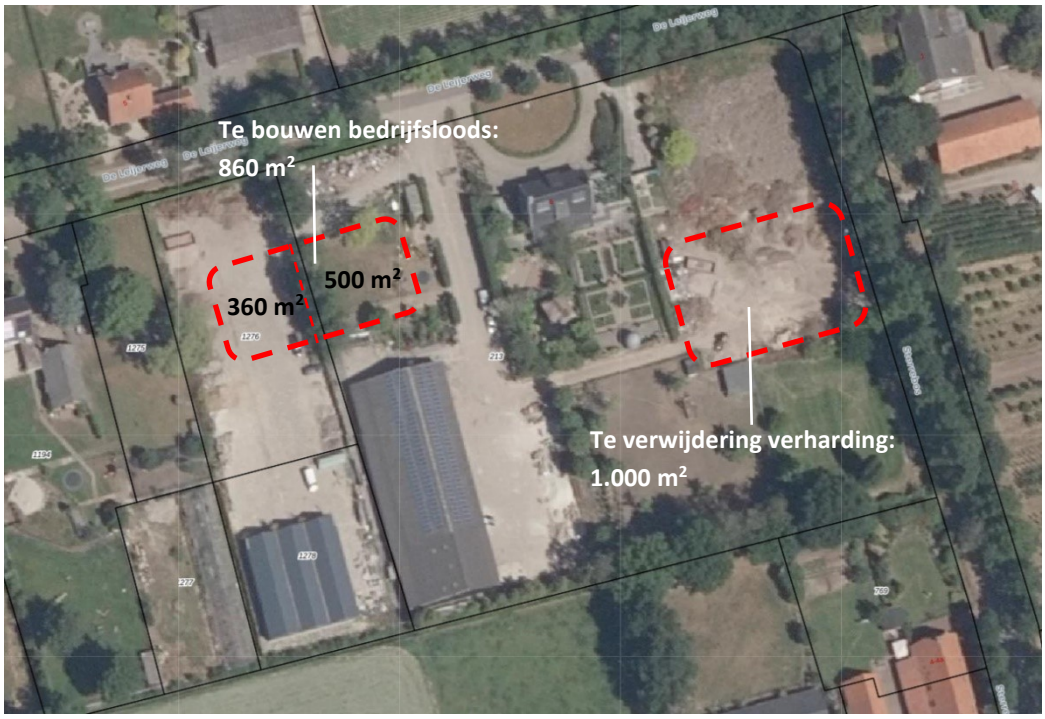
- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel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

Keur Waterschap de Dommel 2015.

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en

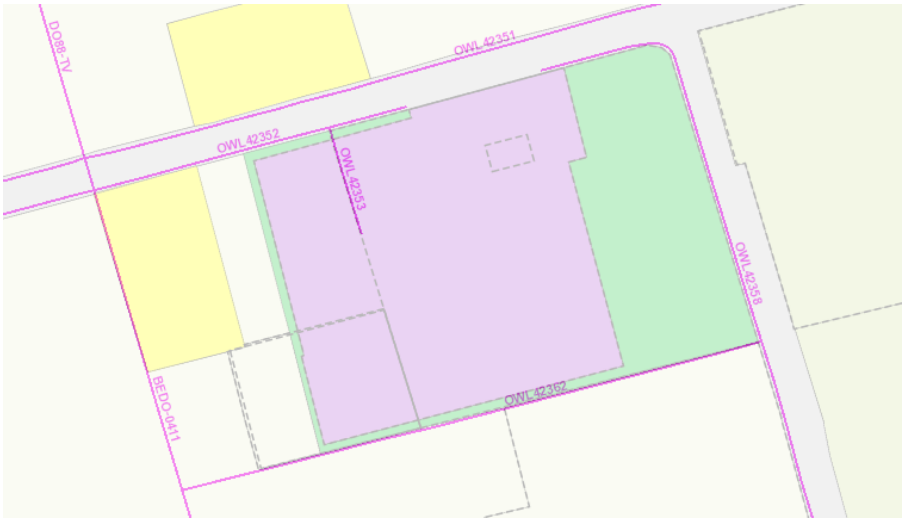
optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.



Figuur 4.4: Toevoeging en verwijdering verharding plangebied.

In onderhavige situatie wordt één nieuwe bedrijfsloods van 860 m^2 opgericht. De plek waar de nieuwe bedrijfsloods wordt opgericht is in de bestaande situatie gedeeltelijk verhard met klinkers en gedeeltelijk in gebruik als speeltuin bij de woning. Als gevolg van bouw van de bedrijfsloods neemt het verhard oppervlak ter plaatse toe met ca. 500 m^2. Als onderdeel van de ontwikkeling wordt daarnaast aan de oostzijde van het bedrijfsperceel ca. 1.000 m^2 aan verharding verwijderd ten behoeve van de aanplant van een hoogstamfruitboomgaard. In figuur 4.4 zijn beide ontwikkelingen nader weergegeven. Per saldo neemt het verhard oppervlak als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dan ook met 500 m^2 af. Compensatie is op basis van het huidige beleid niet aan de orde omdat deze onder de ondergrens valt, die door het waterschap De Dommel wordt gehanteerd.

Verplichte watervergunning bij aanpassen of dempen B-watergang
Zowel aan de noord- als zuidkant van het plangebied zijn B-watergangen gelegen. Op het terrein ligt een B-watergang (OWL42353) op de locatie waar een nieuw bedrijfsgebouw is gepland. Bij het aanpassen of dempen van een B-watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd door de initiatiefnemer. De maatregel mag geen wateroverlast veroorzaken.



Kenmerken huidige watersysteem
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Zoals bovenstaand aangegeven neemt als gevolg van voorliggend initiatief het verhard oppervlak per saldo af. Voor de kenmerken van het plangebied is gebruik gemaakt van de bodematlas van de provincie Noord-Brabant.

<u>Bodem en grondwater</u>
De bodem in het plangebied bestaat uit een smeltrivierafzetting van leem en zand met zanddek. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op een diepte van circa 40-80 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op een diepte van 160-180 centimeter onder maaiveld. Dergelijke grondwaterstanden komen overeen met Grondwatertrap (GT) VI.

<u>Oppervlaktewater</u>
In het plangebied zijn een tweetal oppervlaktewateren in de vorm van watergangen aanwezig. Zowel aan de noordzijde van het plangebied als centraal binnen plangebied zijn een tweetal sloten gelegen, welke beide B-water-gangen betreffen.

<u>Riolering</u>
In het buitengebied van Sint-Oedenrode is voor het grootste gedeelte drukriolering aanwezig. Vuilwater wordt afgevoerd via de drukriolering. Drukriolering

heeft een beperkte capaciteit en is daarom niet geschikt voor de afvoer van hemelwater. Afvloeiend hemelwater dient derhalve niet afgevoerd te worden via de riolering waardoor vuilwater en hemelwater van elkaar gescheiden zijn. Gezien het feit dat de ontwikkeling van slechts één woning kleinschalig van aard is, zal de huidige capaciteit van het rioleringsstelsel de toename aan waterafvoer kunnen verwerken en behoeft dus geen aanpassing. De kosten voor aansluiting op het rioleringsstelsel zijn uiteraard voor de initiatiefnemer.

Waardevol Water in Meierijstad (VGRP+ 2017-2022)
De gemeente Meierijstad heeft per september 2017 een water- en rioleringsplan (VGRP+ Meierijstad) vastgesteld. In het plan streeft de gemeente ernaar dat nieuwbouwplannen hydrologish neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Uit onderstaande tabel, zoals opgenomen in het VGRP+, blijkt dat de gemeente Meierijstad ook voor ontwikkelingen onder de 2.000 m^2 (0 tot 10.000 m^2) compenserende maatregelen benodigd acht. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

Toename afstromend verhard oppervlak	Toelichting
0 - 10.000 m^2	60mm berging
> 10.000 m^2	De wijze van hemelwaterverwerking dient in een waterhuishoudkundig plan (whp) te worden onderbouwd. De richtlijnen voor het whp zijn omschreven in de Hydrologische uitgangspunten van het Waterschap. Voor de eventuele afvoer naar oppervlaktewater is een Watervergunning vereist.

Figuur 4.5: Tabel uitgangspunten afvoer hemelwater door toename verhard oppervlak (bron: VGRP+ Meierijstad).

Zoals bovenstaand aangegeven neemt als gevolg van voorliggend initiatief het verhard oppervlak per saldo niet toe. Bij de nieuw te bouwen woning met bijgebouw wordt het hemelwater gescheiden afgevoerd van het afvalwater. Het afvalwater wordt afgevoerd op de aanwezige gemeentelijke drukriolering. Ten behoeve van het hemelwater wordt voorgesteld om bij de bouw van de bedrijfsloods grindkoffers toe te passen. Op deze manier vindt berging en infiltratie van dit hemelwater in de bodem plaats. Voor de woning, het bijgebouw en de erfverharding geldt dat voorzien dien te worden in een infiltratievoorziening met een capaciteit van: 650*0,06 = 39 m^3. Een nadere definitieve keuze voor de toe te passen infiltrerende maatregelen dient gemaakt te worden bij de uitwerking van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor de woning en het bijgebouw.

Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht moet in planvorming rekening gehouden worden met bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Daarnaast is in de Woningwet (Artikel 8) vastgelegd dat niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond. Om de gezondheid en veiligheid van mensen die wonen en werken in een gebouw te garanderen, verplicht de Woningwet dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in bepaalde gevallen een bodemonderzoeksrapport moet worden aangeleverd.

In aanvulling hierop is in de Bouwverordening van de gemeente Meierijstad geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit door middel van onderzoek de bodemkwaliteit te worden vastgesteld. Ook bij nieuw gebruik voor gevoelige functies, zoals voorliggende bestemmingswijziging, kan bodemonderzoek nodig zijn.
Bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt de bestemming gewijzigd van Agrarisch naar Bedrijf ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Door initiatiefnemer is aan Milon B.V. opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn hieronder samengevat opgenomen en luiden als volgt:

Conclusies en aanbevelingen
Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehaltes en concentraties aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Ter plaatse is geen indicatief asbestgehalte boven de norm van nader onderzoek aangetroffen. De locatie is daarmee onverdacht op het voorkomen van een verontreiniging met asbest. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk

Met het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek is afdoende onderzoek gedaan om inzicht krijgen in de bodemkwaliteit ter plaatse van de geplande herinrichting van het bedrijf. Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart en het bestemmingsplan geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident.

Als gevolg van voorliggend plan is geen sprake van nieuwe aansluitingen op de nutsvoorzieningen. De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Het aspect kabels en leidingen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Wettelijk kader
De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

Omgevingstype
In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. De VNG-handreiking hanteert daarom twee omgevingstypen, te weten 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

<u>Rustige woonwijk en rustig buitengebied</u>
"Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en 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."

<u>Gemengd gebied</u>
"Een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd."

Rondom het plangebied is sprake van een verscheidenheid aan bestemmingen zoals burgerwoningen, reguliere bedrijvigheid en agrarische bedrijvigheid. Zo zijn binnen een straal van 250 meter van het plangebied naast het hoveniersbedrijf onder meer een tweetal melkveehouderijen, een boomkwekerij, een klompenfabriek, een garagebedrijf, een koel- en opslagbedrijf, een therapeutische centrum en meerdere burgerwoningen gelegen. In figuur 4.6 is een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode opgenomen, met daarop de verschillende bestemmingen en functies in de nabijheid van het plangebied weergegeven. In en rondom het plangebied is dan ook sprake is van een omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Wanneer sprake is van een omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dit is mogelijk omdat een gemengd gebied vaak al een hogere milieubelasting kent. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter.

Op basis van het voor het perceel vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4’ worden in onderhavig hoofdstuk de aanwezigheid van milieubelastende functies in de nabijheid van het plangebied onderzocht. Aangegeven wordt welke afstanden uit de VNG brochure van toepassing zijn en getoetst wordt of hieraan kan worden voldaan. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt of met de beoogde ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.



5.

Figuur 4.6: Kaart met bestemmingen en functies rondom plangebied De Leijerweg 6-6A.

Milieuzonering als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling
Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt de vestiging van een hoveniersbedrijf op het bedrijfsperceel gemaakt. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd op 2.220 m^2, waarbij buitenopslag niet is toegestaan. Een hoveniersbedrijf met een b.o. groter dan 500 m^2 wordt conform de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 3.1. De grootste richtafstand in gemengd gebied bedraagt hiermee 30 meter voor wat betreft geluid, zoals weergegeven in figuur 4.7.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een drietal woningen gelegen aan De Leijerweg 4, De Leijerweg 5 en Sterrebos 4. Het betreffen respectievelijk twee burgerwoningen en een agrarische bedrijfswoning.

De afstand tussen de bestemmingsgrens 'Bedrijf' en de gevel van de naastgelegen burgerwoning aan De Leijerweg 4 bedraagt 32 meter. Hiermee wordt ten opzichte van deze woning aan de grootste richtafstand van 30 meter (voor geluid) voldaan.

De afstand tussen de bestemmingsgrens 'Bedrijf' en de tegenover gelegen burgerwoning aan De Leijerweg 5 bedraagt 20 meter. Hiermee wordt ten opzichte van deze woning niet aan de richtafstand van 20 meter (voor geluid) voldaan. Het aspect geluid wordt in hoofdstuk 4.10 van voorliggende toelichting dan ook nader onderzocht.

De afstand tussen de bestemmingsgrens 'Bedrijf' en de agrarische bedrijfswoning aan Sterrebos 4 bedraagt 48 meter. Hiermee wordt in de huidige situatie ruimschoots aan de grootste richtafstand van 30 meter (voor geluid) voldaan. Om te bepalen of aan de richtafstand wordt voldaan dient echter uitgegaan te worden van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het agrarisch bouwvlak van het perceel Sterrebos 4 loopt tot de grens van het plangebied, waarbij middels de bestemmingsplanregels is bepaald dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 meter. Daarnaast heeft de binnen het plangebied beoogde groenstrook, met bestemming ´Groen´, een breedte van 5 meter. Hiermee wordt ten alle tijden een afstand van 10 meter in acht gehouden tussen de bestemmingsgrens 'Bedrijf' en een eventueel te herbouwen agrarische bedrijfswoning (of andere verblijfsruimte) aan Sterrebos 4. Formeel wordt

hiermee dus niet aan de richtafstand van 30 meter voor geluid voldaan. Het aspect geluid wordt in hoofdstuk 4.10 van voorliggende toelichting dan ook nader onderzocht.

VNG – Bedrijven en milieuzonering		richtafstand in meters				Milieucat.
id	Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	
8.	Hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m^2	10	0	30	0	3.1

Figuur 4.7: Milieuzonering aannemersbedrijf *(bron: VNG 2009, Bedrijven en milieuzonering).*

Tot slot wordt als gevolg van het plan voor de bedrijfswoning, zoals opgenomen onder het persoonsgebonden overgangsrecht in de planregels, voor een periode van maximaal 10 jaar, het gebruik van deze woning door derden toegelaten. Deze derden zijn specifiek vastgelegd in de planregels, namelijk de personen die op het moment van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Meierijstad als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het adres De Leijerweg 6-6A te Sint-Oedenrode. Dit betreffen de huidige eigenaren van de woning, die de woning in 2001 zelf gebouwd hebben en hier de afgelopen 20 jaaar hebben gewoond. Zij hebben tot op dit moment op de planlocatie eveneens de afgelopen 20 jaar een hoveniersbedrijf geexploiteerd. De feitelijke situatie wijzigt hierdoor als gevolg van voorliggend plan niet. Het persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen als overbrugging voor de huidige eigenaren om op zoek te gaan naar geschikte vervangende woonruimte.

Milieuzonering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling
De bedrijfswoning blijft als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in zijn huidige vorm gehandhaafd (bestaand gevoelig object). De twee bestaande bedrijfsloodsen worden gebruikt voor opslag en zijn daarmee geen gevoelige objecten. In de nieuw te bouwen bedrijfsloods worden een aantal werkplekken voor de binnendienst gecreëerd, waarmee er in dit gebouw gedurende een langere periode per dag mensen zullen verblijven. Hiermee wordt de te bouwen bedrijfsloods wel aangemerkt als nieuw gevoelig object en dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldoende afstand wordt aangehouden tussen deze loods en omliggende bedrijven.

In onderstaande tabel zijn de hindercontouren van de bedrijfsmatige functies binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied aangegeven. De nummering van de bedrijven komt overeen met in figuur 4.6 opgenomen nummers. De hindercontouren komen voort uit de voor de functie van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG handreiking. Betreffende richtafstanden zijn gemeten vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming 'Bedrijf' (of andere milieubelastende functie) rust tot aan de gevel van de nieuw te bouwen bedrijfsloods aan De Leijerweg 6-6A. De afstanden gelden voor het zogenaamde gemengd gebied. Overschrijdingen van de richtafstanden zijn vetgedrukt.

Bedrijf			Richtafstand in meters				Afstand
id	adres	bestemming – functie	geur	Stof	geluid	gevaar	feitelijk
1	Sterrebos 4-4a	Agrarisch - melkvee	50	10	10	0	65 m.
2.	Sterrebos 1	Agrarisch - boomteelt	0	0	10	0	104 m.
3.	De Leijerweg 9	Agrarisch - melkvee	50	10	10	0	130 m.
4.	Schijndelseweg 46	Maatschapp. - kliniek	0	0	10	0	160 m.
5.	Schijndelseweg 36	Bedrijf - klompenfabriek	0	10	50	0	195 m.
6.	Schijndelseweg 57	Bedrijf - koelbedrijf	10	0	30	30	270 m.
7.	Schijndelseweg 53	Bedrijf - garagebedrijf	0	0	10	0	280 m.

Figuur 4.8: Overzicht en toetsing richtafstanden.

Uit figuur 4.8 volgt dat voor alle omliggende bedrijven voldaan wordt aan de geldende richtafstanden tot de gevel van de nieuwe bedrijfsloods. Hiermee kan gevoeglijk aangenomen worden dat ter plaatse van de bedrijfsloods sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de omliggende bedrijvigheid.

4.8 Geur

Per 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door veehouderijbedrijven. Voor een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- Bestaande bedrijven door het plan niet worden belemmerd in huidige of toekomstige bedrijfsvoering;
- Er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het eerste punt wordt de zogenaamde toets op de 'omgekeerde werking' toegepast. Daarbij wordt uitgegaan van de geurnormen en de richtafstanden uit de Wet geurhinder (Wgv) of de gemeentelijke verordening. Voor het tweede punt moet worden getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of de gemeentelijke beleidsregel.

Individuele geurhinder
De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze wettelijke normen voor de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de Wgv zijn door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode overgenomen in haar 'Verordening geurhinder en veehouderij'.

Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, zoals varkens, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Deze bedraagt maximaal:
- 3,0 ou_e/m^3 binnen de bebouwde kom

- 14,0 ou_e/m^3 buiten de bebouwde kom

Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:
- ten minste 100 meter binnen de bebouwde kom
- ten minste 50 meter buiten de bebouwde kom

Bij voorliggend initiatief wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bedrijfswoning en wordt mogelijk gemaakt een nieuwe bedrijfsloods op te richten waarin een aantal werkplekken voor de binnendienst worden gecreëerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn, zoals blijkt uit figuur 4.8, een tweetal melkveebedrijven gelegen. Op basis van de Wgv dient ten opzichte van deze bedrijven een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom te worden aangehouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Deze afstand wordt in het kader van de omgekeerde werking gemeten vanaf de rand van het bouwvlak van beide bedrijven tot de gevel van de bedrijfswoning dan wel de bedrijfsloods. Aan de afstand van 50 meter wordt met respectievelijk 65 meter en 100 meter in de huidige situatie ruimschoots voldaan.

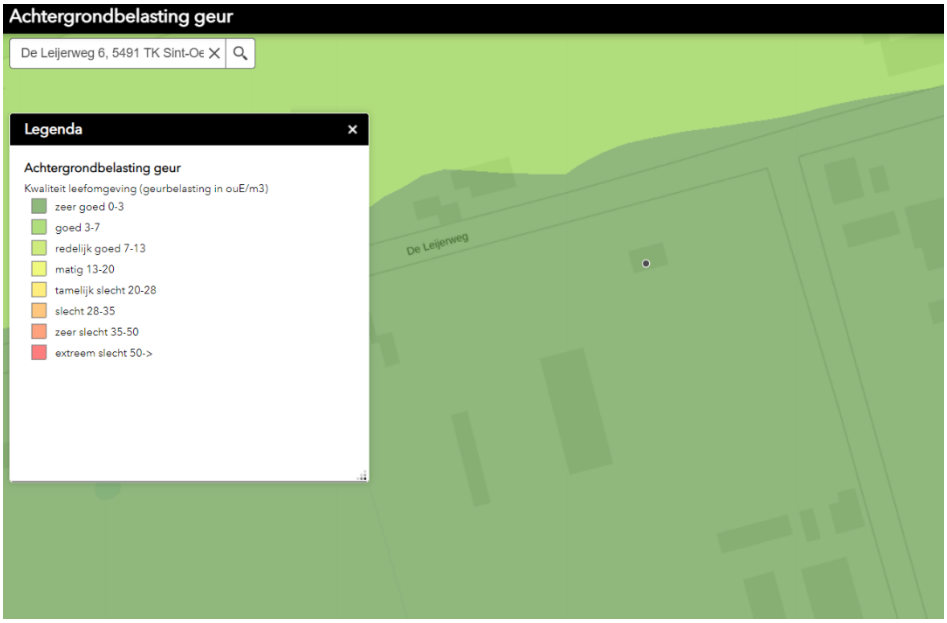
Het bouwvlak op de planlocatie is op een kortere afstand dan 50 meter gelegen van de rand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan Sterrebos 4-4A. Binnen een afstand van 50 meter vanaf de rand van het bouwvlak van Sterrebos 4-4A mogen (op de planlocatie) geen geurgevoelige objecten worden opgericht. Dit houdt in dat in deze zone van 50 meter door het bedrijf wel (opslag)loodsen kunnen worden gebouwd, maar geen verblijfsruimtes. De huidige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is in de planregels vastgelegd als zijnde de maximaal toegestane oppervlakte. Mocht in de toekomst bijvoorbeeld een bestaande bedrijfsloods worden afgebroken en herbouwd, dan dient met deze afstand van 50 meter rekening gehouden dan wel mogen in de te herbouwen bedrijfsloods geen verblijfruimtes worden gerealiseerd. Ten tijden van een aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor zo een bedrijfsloods wordt aan deze afstand dan wel aan het feit of sprake is verblijfsruimtes binnen deze loods getoetst.

Hiermee worden beide agrarische bedrijven niet beperkt in gebruiks- dan wel ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van voorliggend plan.

Gecumuleerde geurhinder
Om aan te tonen dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de gecumuleerde geurbelasting van alle omliggende veehouderijen, wordt getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of gemeentelijke beleidsregel. Voor de achtergrondbelasting zijn in de Interim omgevingsverordening normen opgenomen. De gemeente Meierijstad heeft geen eigen waarden in haar beleid opgenomen, waardoor de volgende toetswaarden worden aangehouden:
- 10 ou_e/m^3 voor objecten in de bebouwde kom;

- 20 ou_e/m^3 voor objecten in het buitengebied.

Door de Omgevingsdiensten Zuid-Oost Brabant is onlangs een actuele geurkaart van de achtergrondbelasting in diverse Brabantse gemeenten, waaronder Meierijstad, opgesteld. In figuur 4.8 is een uitsnede van deze geurkaart opgenomen. Zoals uit figuur 4.9 blijkt is ter plaatse van de planlocatie sprake van een achtergrondbelasting in de range van 0-3 ou_e/m^3. De wettelijke norm van 20 ou_e/m^3 wordt hiermee niet overschreden.



Figuur 4.9: Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting (Bron: Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant).

Om het woon- en leefklimaat te beoordelen hanteert het RIVM voor de achtergrondbelasting geur de milieukwaliteitscriteria zoals opgenomen in figuur 4.10. De achtergrondbelasting ter plaatse van de drie woningen valt in de categorie 1-3 ou_e/m^3. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondbelasting kan dan ook als zeer goed worden beoordeeld.

Achtergrondbelasting (ou_e/m^3)	Mogelijke kans op geurhinder (%)	Beoordeling leefklimaat
1-3	<5	zeer goed
4-8	5-10	goed
9-13	10-15	redelijk goed
14-20	15-30	matig
21-28	20-25	tamelijk slecht
29-38	25-30	slecht

39-50	30-35	zeer slecht
51-65	35-40	extreem slecht

Figuur 4.10: Classificatie achtergrondbelasting (RIVM).

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect geur geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.9 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Door middel van toetsing aan het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) kan beoordeeld worden of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Het stappenplan 2.0 wordt hieronder weergegeven, waarbij per stap een nadere toetsing plaatsvindt.

1. *Voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand.*

   Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de blootstelling aan endotoxine heeft de Gezondheidsraad een advieswaarde van 30 EU/m^3 vastgesteld. De advieswaarde van de Gezondheidsraad voor endotoxine is een instrument ter bescherming van de gezondheid van omwonenden van veehouderijen.

   Rondom de planlocatie zijn binnen een straal van 1,0 kilometer vier varkenshouderijen gelegen. Deze varkenshouderijen en hun jaarlijkse PM_{10} (endotoxine) emissie zijn weergegeven in figuur 4.11. Op basis van de vergunde fijnstofemissie kan door middel van onderstaande vergelijkingen worden berekend binnen welke afstand naar verwachting de advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden.

- *Vleeskuikens (variabele emissie): p1= 6.46065585; p2= 0.49242746; formule: y=p1*x^p2;*
- *Leghennen (constante emissie) : p1= 14.1291356; p2= 0.31511434; formule: y=p1*x^p2;*
- *Vleesvarkens (constante emissie): p1= 60.0608184; p2= 231.712643; formule: y=p1*ln(x)-p2 ;*

  (y=afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar)

id	Adres	Type bedrijf	Richtafstand Endotoxine	Werkelijke Afstand
1.	Schijndelseweg 75	Varkens: 328 kg. PM_{10}/jaar	115 m.	560 m.
2.	Kampenweg 4	Varkens: 181 kg. PM_{10}/jaar	81 m.	990 m.
3.	Damianenweg 1A	Varkens: 241 kg. PM_{10}/jaar	98 m.	790 m.

4.	Damianenweg 5	Varkens: 576 kg. PM_{10}/jaar	150 m.	910 m.

Figuur 4.11: Richtafstanden Endotoxine.

Bovenstaande richtafstanden worden conform het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' aangehouden vanaf het emissiepunt van het bedrijf, zoals opgenomen in Web-BVB, tot aan de gevel van een gevoelig object. Hierbij wordt geen rekening gehouden met meteo-omstandigheden, daar de mogelijkheden om dit te doen vooralsnog ontbreken. Zoals weergegeven in figuur 4.11 wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden voor endotoxine.

2. *Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;*

De voorgenomen ontwikkeling betreft de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming in een bedrijfsbestemming. Hierbij vindt geen toename in emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak plaats.

3. *Geurbelasting; toetsen aan een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;*

a. <u>Wettelijke uitgangspunten</u>
In hoofdstuk 4.2 van voorliggende toelichting heeft een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Wgv plaatsgevonden. Op de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

b. <u>Gezondheidskundige uitgangspunten</u>
Naast een toets op sec de wettelijke aspecten kan ook gekeken worden naar een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015) op dit moment het best beschikbare beeld geeft voor deze gezondheidskundige beoordeling. Bij de beoordeling van de geurbelasting hanteert de GGD het uitgangspunt dat maximaal 12% (woonkern) en 20% (buitengebied) geurgehinderd mag zijn. Dit betekent dat de gezondheidskundige advieswaarden voor het buitengebied door de GGD landelijk wordt gesteld op respectievelijk 5,0 OU/m^3 voor de voorgrond en 10,0 OU/m^3 voor de achtergrond. Zoals blijkt uit de toetsing uit hoofdstuk 4.8 van voorliggende toelichting worden aan deze gezondheidskundige advieswaarden voldaan.

4. *Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;*

   Niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nieuwe situaties van het gemengd houden van varkens en pluimvee.

5. *Geitenhouderij: binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;*

   a. Geitenhouderijen
      Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De provincie heeft een verbod van uitbreiding van geitenhouderijen ingevoerd. In het kader van de omgekeerde werking (gevoelige functies rond geitenhouderijen) wordt bekeken of er zich binnen 2 kilometer van het plan bedrijven met geiten bevinden.

      Binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie bevinden zich geen geitenhouderijen waar meer dan 50 geiten gehouden worden. Er is dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar volksgezondheidsrisico ter plaatse van de planlocatie.

   b. Pluimveehouderijen
      Ook voor pluimveehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen. Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt namelijk dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Echter moet worden benadrukt dat het hier om een hypothese gaat, en dat causaliteit nog niet door onderzoekers is vastgesteld. Met deze onderzoeksresultaten dient rekening te worden gehouden bij de ontwikkeling en uitbreiding van pluimveehouderijen of de bouw van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van pluimveehouderijen.
      Binnen een straal van 1 kilometer van de planlocatie bevinden zich echter geen pluimveehouderijen . Er is dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar volksgezondheidsrisico ter plaatse van de planlocatie.

   c. Overige veehouderijen
      Ook voor overige veehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen, namelijk 250 meter ten opzichte van gevoelige functies.

      Op het naastgelegen Sterrebos 4 bevindt zich een (niet intensieve) veehouderij waar sprake is van het houden van melkrundvee. Alsmede binnen 250 meter gelegen is het bedrijf aan de Leijerweg 9. Hier geldt de

aanduiding veehouderij en er is sprake van het houden van melkrundvee.

6. *De aanwezigheid van mestbewerking en mestverwerking;*

   Niet van toepassing.

7. *De ongerustheid bij omwonenden;*

   Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. De voorgenomen omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming in een bedrijfsbestemming ten behoeve van een hoveniersbedrijf betreft geen ontwikkeling die leidt tot een toenemende onrust over de volksgezondheid.

Uit het stappenplan volgt in principe dat niet wordt voldaan aan stap 5. Het stappenplan is bedoeld om situaties te toetsen waarin sprake is van (nieuwe) gevoelige objecten en/of veehouderijen. Met de beoogde ontwikkeling feitelijk geen wijzigingen plaats waarmee het aantal blootgestelden toeneemt binnen het plangebied. Met het plan vindt geen wijziging plaats die het aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. Voornoemde opmerkingen leiden dan ook niet tot de conclusie dat advies aangevraagd dient te worden bij de GGD. Derhalve kan dit aspect als akkoord worden beoordeeld.

Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad
Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. De ontwikkeling moet getoetst worden aan dit afwegingskader. Concreet betekent dit dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:

- *Een uitbreiding van het aantal geiten in bestaande stallen of gebouwen wordt niet toegestaan, tenzij er geen gezondheidskundige bezwaren daarvoor zijn.*

  Bij voorliggende ontwikkeling is geen sprake van de uitbreiding van het aantal geiten.

- *Binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen doet zich, vooralsnog, een extra risico voor. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt*

daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.

Binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie zijn geen geitenhouderijen gevestigd.

- *Aanvragers van plannen en nieuwe potentiële bewoners in het gebied worden geïnformeerd over het risico. Ook wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen.*

  Het plangebied is niet gelegen in het genoemde gebied met geitenhouderijen.

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.10 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid zijn het wegverkeer en de bedrijven van belang. Voor het wegverkeerslawaai vormt de Wet geluidhinder het toetsingskader en voor de bedrijven de Wet milieubeheer (waaronder het Activiteitenbesluit). Daarnaast moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaai
De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh opgericht. Het nieuwe bedrijfsgebouw inclusief kantoorruimte zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wgh. Daarnaast hoeft op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh de bestaande bedrijfswoning niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh.

Industrielawaai
Voor wat betreft het industrielawaai op de bedrijfswoning afkomstig van de bedrijven die rondom het plangebied gelegen zijn, wordt zoals aangegeven in hoofdstuk figuur 4.8 voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden. Hiermee kan worden aangenomen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van het industrielawaai van omliggende bedrijven.

Uit hoofdstuk 4.7 blijkt dat aan de richtafstand van 30 meter voor geluid voor een hoveniersbedrijf (omgevingstype 'gemengd gebied') uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet wordt voldaan ten opzichte van de tegenover gelegen burgerwoning aan De Leijerweg 5. De afstand van de bestemmingsgrens 'Bedrijf' aan De Leijerweg 6-6A tot de woning aan De Leijerweg 5 bedraagt namelijk 20 meter. Daarnaast wordt ook niet aan de richtafstand van 30 meter voldaan ten opzichte van de agrarische bedrijfswoning aan Sterrebos 4-4A. De afstand van de bestemmingsgrens 'Bedrijf' aan De Leijerweg 6-6A tot de woning aan Sterrebos 4-4A bedraagt weliswaar 48 meter, echter de afstand tot het meest dichtbij gelegen gedeelte van de tuin behorende bij deze agrarische bedrijfswoning bedraagt 20 meter.

Om aan te tonen dat voor geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van de woning gelegen aan De Leijerweg 5 en ter hoogte van de woning aan Sterrebos 4-4A, is het stappenplan van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' doorlopen. Het stappenplan is weergegeven in bijlage 5.3 (blz 194/195) van de VNG-brochure. Onderstaand zijn de relevante aspecten uit dit stappenplan weergegeven.

<u>Stappenplan geluid VNG-brochure:</u>

1. *Indien de richtafstanden niet worden overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven. Het bouwplan is dan mogelijk.*

   <u>De Leijerweg 5</u>
   De richtafstand van 30 meter wordt met een werkelijke afstand van 20 meter tussen de bestemmingsgrens 'Bedrijf' en de woning aan De Leijerweg 5 licht overschreden.

   <u>Sterrebos 4-4A</u>
   De richtafstand van 30 meter wordt met een werkelijke afstand van 48 meter tussen de bestemmingsgrens 'Bedrijf' en de agrarische bedrijfswoning aan Sterrebos 4-4A niet overschreden. De werkelijke afstand tussen de bestemmingsgrens 'Bedrijf' en de uiterste grens van de (privé)tuin behorende bij deze agrarische bedrijfswoning bedraagt echter 20 meter, waarmee de richtafstand van 30 meter wél licht wordt overschreden.

2. *Indien stap 1 niet toereikend is:*
   - *Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:*
     - *50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ (etmaalwaarde);*
     - *70 dB(A) maximale geluidniveaus L_{Amax} (etmaalwaarde);*
     - *50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).*
   - *Vrijstelling is dan mogelijk.*

Om aan te tonen dat kan worden voldaan aan de normstelling uit Stap 2 dient inzicht te worden gegeven in de relevante bedrijfsactiviteiten van de inrichting. Om aannemelijk te maken dat ter hoogte van de woningen gelegen aan De Leijerweg 5 en Sterrebos 4-4A sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid, wordt onderstaand inzicht gegeven in de relevante transportbewegingen en bedrijfsactiviteiten en de periodes waarin deze activiteiten plaatsvinden op het terrein.

Transportbewegingen per dag		
Periode	**Aantal**	**Type**
Dag (06.00u – 19.00u)	20	Personenauto
	10	Bestelbus met aanhanger
	2	Vrachtauto
Avond (19.00u – 23.00u)	0	-
Nacht (23.00u – 06.00u)	0	-

Figuur 4.12: Dagelijkse verkeersbewegingen hoveniersbedrijf.

Het bedrijf betreft een hoveniersbedrijf in de aanleg en het onderhoud van sportvelden en openbaar groen. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats op locatie bij de klant, veelal een gemeentelijk sportpark. De activiteiten op het bedrijfsperceel beperken zich dan ook tot het laden en lossen van materialen en de stalling van materieel zoals bussen en aanhangers. Op het terrein zijn verder geen andere geluidrelevante bronnen aanwezig. Door de gemeente Meierijstad is daarnaast aan de ontwikkeling de voorwaarde gesteld dat buitenopslag niet is toegestaan. Deze voorwaarde is tevens vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Er vinden hiermee buiten dan ook geen geluidrelevante werkzaamheden plaats. De relevante activiteiten met betrekking tot geluid in en rondom het plangebied beperken zich hiermee tot enkel de transportbewegingen. Deze transportbewegingen vinden alleen in de dagperiode (tussen 06.00u en 19.00u) plaats. De bedrijfslocatie is zowel 's avonds als 's nachts (af)gesloten. De bestelbusjes en aanhangers die aan het einde van de middag terugkeren op de bedrijfslocatie worden (vanwege diefstal) binnen in de bedrijfsloodsen gestald.
Het laden en lossen van materialen op de bedrijfslocatie kent een zeer beperkte omvang. In bijna alle gevallen worden de benodigde materialen ten behoeve van de aanlegwerkzaamheden rechtstreeks op de projectlocatie geleverd. Sporadisch zullen op de bedrijfslocatie door een leverancier met een vrachtauto materialen geleverd worden. De leveringen vinden niet dagelijks plaats. Desondanks is in figuur 4.12 uitgegaan van een scenario van 2 transportbewegingen met een vrachtauto per dag in de dagperiode.

Naast een sporadische levering van materiaal, verzamelen uiteraard 's ochtends de medewerkers zich op de bedrijfslocatie voor vertrek richting klant c.q. projectlocatie. Het betreft hier maximaal 5 bestelbusjes met aanhanger

die 's ochtends vertrekken en aan het einde van de middag weer terugkeren op de bedrijfslocatie. Het gaat hierbij om 10 transportbewegingen met een bestelbusje met aanhanger per dag in de dagperiode.

Tot slot arriveren 's ochtends de medewerkers van het bedrijf met hun personenauto's op de bedrijfslocatie en vertrekken aan het einde van de middag weer richting huis. Het betreft hier zowel de medewerkers buitendienst als enkele medewerkers van de binnendienst. In totaal gaat het om maximaal 10 medewerkers. Als gevolg hiervan vinden er 20 bewegingen met een personenauto per dag in de dagperiode plaats.

<u>De Leijerweg 5</u>
Er is voor het perceel sprake van één bedrijfsinrit die op ruim 50 meter van de woning aan De Leijerweg 5 gelegen is. Laden en lossen van de materialen vindt primair plaats tussen de bedrijfsloodsen in en incidenteel aan de zuidzijde van het perceel, op een afstand van ten minste 60 meter van de woning aan De Leijerweg 5. Tot slot zorgt de nieuw te realiseren bedrijfsloods, die met haar voorgevel op 35 meter van de woning aan De Leijerweg 5 wordt opgericht, voor een afschermende werking ten aanzien van mogelijk geluid op de gevel van de woning.

<u>Sterrebos 4-4A</u>
Er is voor het perceel sprake van één bedrijfsinrit die op ca. 130 meter van de woning aan Sterrebos 4-4A gelegen is. Laden en lossen van de materialen vindt primair plaats tussen de bedrijfsloodsen in en incidenteel aan de zuidzijde van het perceel, op een afstand van ten minste 65 meter van de (privé)tuin behorende bij de agrarische bedrijfswoning aan Sterrebos 4-4A. Tot slot zorgen de twee reeds bestaande bedrijfsloodsen, die met hun gevels op ten minste 65 meter van tuin aan Sterrebos 4 zijn gelegen, voor een afschermende werking ten aanzien van mogelijk geluid in deze tuin en op de gevel van de woning.

Hiermee is ten aanzien van de woningen gelegen aan De Leijerweg 5 en Sterrebos 4-4A voldoende gemotiveerd dat het aspect geluid geen belemmering is voor het planvoornemen. Er wordt weliswaar niet voldaan aan de richtafstanden, maar uit de beschouwing volgt dat het voldoende aannemelijk is dat kan worden voldaan aan de normstelling uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit omdat uit de ruimtelijke motivering het volgende volgt:

- Alle activiteiten vinden plaats in de dagperiode (06.00-19.00 uur).
- Het aantal transportbewegingen is zeer beperkt: maximaal 20 personenwagenbewegingen, 10 bestelbus met aanhanger bewegingen en 2 vrachtwagenbewegingen.

- De in- en uitrit ligt op voldoende afstand van beide woningen. Deze afstand is meer dan 40 meter. Piekgeluiden van voertuigbewegingen in de dagperiode blijven binnen de normstelling van 70 dB(A).
- Het geluid richting de woning aan De Leijerweg 5 zal worden afgeschermd door een nieuw te realiseren bedrijfsloods.
- Het geluid richting de tuin en woning aan Sterrebos 4-4A wordt grotendeels afgeschermd door de twee reeds bestaande bedrijfsloodsen.
- Er vindt geen buitenopslag plaats.
- De buitenactiviteiten beperken zich tot laad- en losactiviteiten en stalling van materiaal zoals bussen en aanhangers.

Voor wat betreft het aspect geluid zijn er hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.11 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. Als onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM) opgenomen. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze regeling is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen.

Met behulp van de NIBM-tool is de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling in kaart gebracht. Hiervoor zijn de getallen met betrekking tot de verkeersbewegingen van het hoveniersbedrijf gehanteerd zoals opgenomen in figuur 4.1. De verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfswoning zijn ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. De uitkomst van de berekening van de NIBM-tool is in figuur 4.12 weergegeven. Uit figuur 4.13 volgt dat voorliggend initiatief een bijdrage van niet in betekende mate heeft op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	32
	Aandeel vrachtverkeer	6,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,04**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

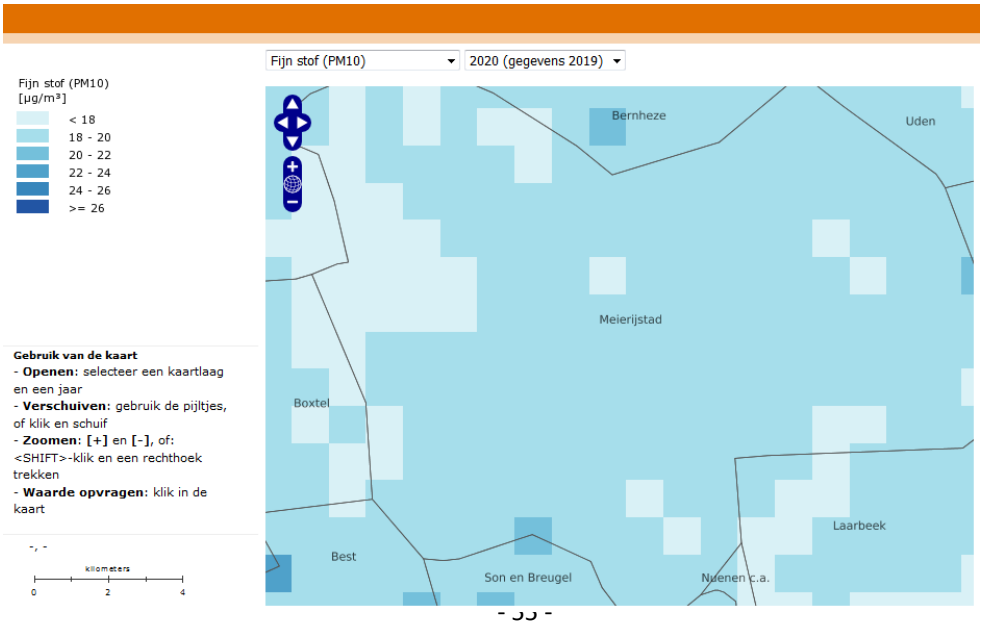
Figuur 4.13: Uitkomst berekening NIBM-tool 2020 (bron: www.infomill.nl)

Met behulp van de NIBM-tool is de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling in kaart gebracht. Hiervoor zijn de getallen met betrekking tot de verkeersbewegingen van het hoveniersbedrijf gehanteerd zoals opgenomen in figuur 4.1. De verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfswoning zijn ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. De uitkomst van de berekening van de NIBM-tool is in figuur 4.12 weergegeven. Uit figuur 4.13 volgt dat voorliggend initiatief een bijdrage van niet in betekende mate heeft op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

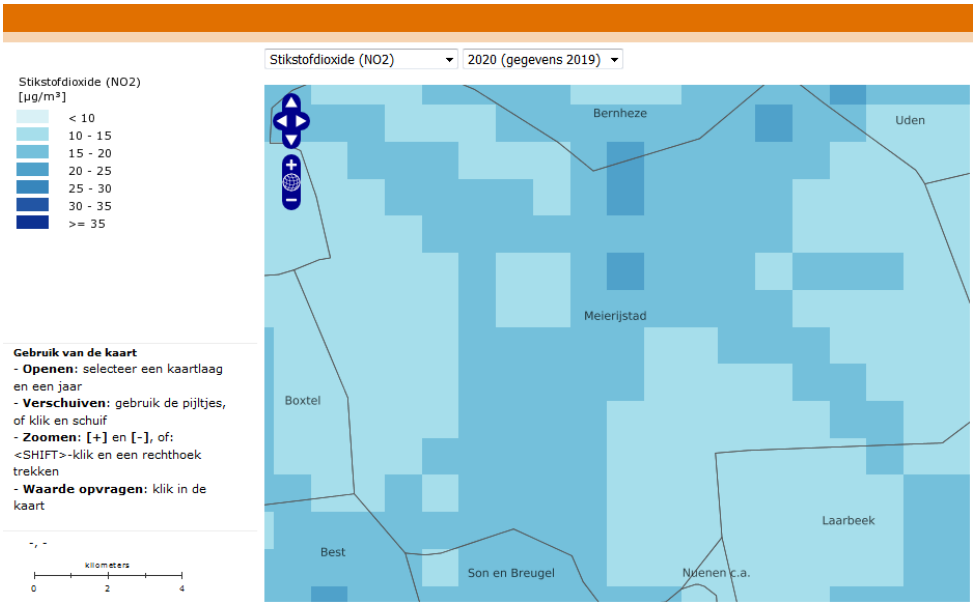
Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. De bestaande bedrijfswoning blijf gehandhaafd. In de nieuwe situatie is daarmee sprake van één bestaand gevoelig object. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) ter plaatse van het plangebied zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM zoals opgenomen in figuur 4.14 en figuur 4.15.

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 15 en 20 µg/m^3. De norm bedraagt 40 µg/m^3 en op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 31,2 µg/m^3. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 10 en 15 µg/m^3. De norm bedraagt 40 µg/m^3. De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.



Figuur 4.14: GCN-kaart RIVM fijnstof (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.15: GCN-kaart RIVM stikfstofdioxide (bron: geodata.rivm.nl)

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 15 en 20 µg/m^3. De norm bedraagt 40 µg/m^3 en op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 31,2 µg/m^3. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 10 en 15 µg/m^3. De norm bedraagt 40 µg/m^3. De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.12 Externe veiligheid

Wettelijk kader
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee

kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

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

Beschouwing risicobronnen
Met behulp van de risicokaart is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Op circa 1.800 meter afstand van het plangebied ligt het Basisnet-wegtraject A50: afrit 10 (Eerde) – A58 (Eindhoven) wegvak B132. Volgens de tellingen van Rijkswaterstaat worden over Basisnettraject gevaarlijke stoffen vervoerd uit de categorieën LF1, LF2, GF3 en LT2 *(bron: Rijkswaterstaat (2019), Lijst wegvakken data* tellingen & Basisnet). Daarnaast ligt het plangebied op circa 250 meter afstand van de Schijndelseweg N637. Over de N637 worden gevaarlijke stoffen vervoerd uit de categorie GF3. Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Daarnaast zijn in en in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen gelegen.

Verantwoording groepsrisico
Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2 over de rijksweg A50 heeft een invloedsgebied van 880 meter *(bron: RIVM (2017), Handreiking risicoanalyse transport, p.19 tabel 4-2)*. Het invloedsgebied reikt niet over het

plangebied, waarmee een verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3 over de N637 heeft een invloedsgebied van 355 meter *(bron: RIVM (2017), Handreiking risicoanalyse transport, p. 19 tabel 4-2.)*. Het invloedsgebied reikt over het plangebied. Conform Art. 7 Bevt dient het groepsrisico (beperkt) verantwoord te worden voor het scenario BLEVE.

Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. LPG komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Bestrijdbaarheid
De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

1. *Is het rampscenario te bestrijden?*
   Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de Schijndelseweg is het scenario's BLEVE (explosie) van een propaantankwagen (gebaseerd op vervoerseenheid 25 m^3 welke vooral voor het bevoorraden van propaan tanks in landelijke gebieden worden ingezet) denkbaar. Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. LPG komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. De kans hierop is erg klein. Een BLEVE is alleen te voorkomen door het effectief koelen van de tankwagen. De watervoorziening ter plaatse is hiervoor onvoldoende. Voor de Veiligheidsregio heeft de beoogde ontwikkeling,vanwege de geringe omvang hiervan, geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten. Extra maatregelen ten aanzien van de bestrijding van het rampscenario zijn dan ook niet nodig.

2. *Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?*
   Rond het plangebied zijn voldoende aan- en afvoerroutes beschikbaar voor de inzet van hulpdiensten.

Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario.

1. *Mogelijkheden zelfredzaamheid*

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn goed. Er zijn geen aanwijzingen dat binnen het plangebied niet – of verminderd – zelfredzame personen aanwezig zullen zijn. De aanwezige personen binnen het plangebied worden geacht zich zelfstandig in veiligheid te kunnen brengen. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

2. *Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?*
   Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang dat het plangebied:
   - *goed te alarmeren is;*
     In geval van een calamiteit kan NL-alert worden ingezet. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.
   - *goed te schuilen c.q. te ontvluchten is.*
     Voor het scenario BLEVE geldt, dat tot globaal 200 meter van de risicobron - door de schokgolf explosie (instortingsgevaar gebouw) - schuilen binnen de bebouwing niet veilig geacht wordt. Ontvluchten van de bron af is hier de beste optie. In de nabijheid van het plangebied zijn voldoende vluchtwegen van de risicobron af. Buiten deze 200 meter zone kan in eerste instantie wel het beste geschuild worden binnen de bebouwing. Wel moet men uit de buurt blijven van ramen en deuren met glas (versplinterd). Na de explosie kan men het beste vluchten, omdat mogelijk secundaire branden kunnen ontstaan als gevolg van de explosie.

Het plangebied bevindt zich op circa 250 meter van de weg. Vanaf deze afstand is het niet aannemelijk dat er slachtoffers vallen als gevolg van een incident. Een nader advies is in het kader van externe veiligheid niet noodzakelijk.

Activiteitenbesluit
Tot slot zijn in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' ook de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit betrokken bij de externe veiligheidsanalyse. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele propaantanks, waarvan de meeste dichtbij gelegen is gesitueerd aan Langesteeg 18 op ca. 450 meter van het plangebied. De veiligheidsafstanden van deze tanks zijn echter beperkt en reiken niet tot het plangebied. De propaantanks vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conform Art. 9 Bevt is advies opgevraagd bij de Veiligheidsregio. Dit advies is verwerkt in bovenstaande paragraaf bij de verantwoording van het groepsrisico. Tevens is het advies als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting.

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit externe veiligheid voor onderhavig initiatief.

4.13 Infrastructuur en parkeren

In de huidige situatie is op het bedrijfsperceel een hoveniersbedrijf met boomkwekerij gevestigd. Bij de voorgenomen ontwikkeling vestigt zich opnieuw een hoveniersbedrijf op het perceel, echter dan binnen de agrarisch verwante bedrijfsbestemming. Vanwege het feit dat het nieuwe hoveniersbedrijf beschikt over een aantal medewerkers in de binnendienst vindt er ten opzichte van de huidige situatie een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen met personenauto's plaats. Daartegenover staat echter dat de verkeersbewegingen met tractoren t.b.v. de bewerking van de agrarische gronden voor de boomteelt komen te vervallen. Het totaal aantal verkeersbewegingen ten behoeve van het hoveniersbedrijf in de nieuwe situatie is opgenomen in figuur 4.12 van voorliggende toelichting. De verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfswoning blijven ongewijzigd.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de situatie verkeerskundig nauwelijks wijzigt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De beschikbare capaciteit van de omliggende infrastructuur is met de huidige intensiteiten ruim voldoende om de toekomstige minimale toename van het aantal bewegingen van licht verkeer vlot en veilig te verwerken.

Op eigen terrein is en blijft voldoende ruimte voor parkeren. In haar nota ´Parkeernormen Meierijstad 2018´ heeft de gemeente Meierijstad de parkeernormen vastgelegd voor verscheidene functies waaronder wonen en werken. Het hoveniersbedrijf kan worden aangemerkt als een 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Voor het buitengebied van Sint-Oedenrode geldt voor dit type bedrijven een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo. Middels voorliggende ontwikkeling wordt in totaal 2.220 m^2 bvo mogelijk gemaakt. Dit houdt in dat voorzien dient te worden in 23 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het materieel (bussen, aanhangers etc.) van het hoveniersbedrijf wordt iedere avond binnen in de bedrijfsloodsen geparkeerd, met name vanuit het oogpunt van diefstal. Zoals aangegeven worden de loodsen enkel gebruikt voor de opslag en stalling van materiaal en materieel. In de drie loodsen zijn hiervoor gezamenlijk 11 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast worden buiten op het bedrijfsperceel 12 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. Het bedrijfsperceel is meer dan voldoende groot om deze parkeerplaatsen kwijt te kunnen. Aanvullend zijn aan de voorzijde van de bedrijfswoning nog eens een drietal bestaande parkeerplekken

aanwezig. Hiermee wordt eveneens voldaan aan de parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning in het buitengebied van Sint-Oedenrode, zoals door de gemeente Meierijstad vastgelegd in haar nota ´Parkeernormen Meierijstad 2018'.

Het aspect infrastructuur en parkeren vormt hiermee geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.14 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen (zoals woningen) en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Uit diezelfde rechtspraak volgt dat dit een locatie specifiek onderzoek moeten zijn.

De agrarische gronden ten zuiden van de planlocatie zijn in eigendom van het melkveebedrijf aan Sterrebos 1. Deze gronden worden niet gebruikt ten behoeve van boomteelt maar wel ten behoeve van akkerbouw. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook hier gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. Met het plan worden echter geen gevoelige functies toegevoegd en vinden er geen wijzigingen ten aanzien van het aspect spuitzones plaats die het woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden.

Het aspect spuitzones vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.15 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De laatste jaren is hier meer aandacht voor, mede omdat er statistische aanwijzingen zijn (dus geen aangetoond oorzakelijk verband) dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van kinderen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om

zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de magneetveldzone. Dit betekent dat, zoals hierboven reeds aangegeven is, voorkomen moet worden dat er gevoelige functies binnen een zone van een hoogspanningslijn komen te liggen. Is dit wel het geval, dan moet een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Het RIVM heeft een kaart ontwikkeld waarop indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie op ruime afstand van de hoogspanningslijnen is gelegen, buiten de indicatieve zone.

Het aspect hoogspanningslijnen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5. Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch – planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de systematiek en de inhoud van de bestemmingen van het bestemmingsplan.

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'De Leijerweg 6-6A, Sint-Oedenrode' is conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgesteld. Naast de wettelijke eisen uit de Wro is in dit bestemmingsplan, om de consistentie met de vigerende bestemmingsplannen te waarborgen, voor de opzet en inhoud van de regels aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' en 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' van de gemeente Meierijstad. Tevens voldoet het plan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

1. Inleidende regels

Begrippen:
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

2. Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:
De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:
In de bouwregels worden voor alle belangrijkste bouwwerken (hoofd-gebouwen), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd.

Nadere eisen:
Een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen. Deze regeling heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Conform de jurisprudentie dienen de regels al een primaire eis te bevatten.

Afwijken van de bouwregels:
In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels:
In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik/welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Afwijken van de gebruiksregels:
In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
In een aantal enkelbestemmingen en het merendeel van de dubbel-bestemmingen is een (aanleg)vergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van een leiding, binnen de beschermingszone van de natte natuurparel en ter bescherming van eventueel aanwezige

archeologische waarden Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of
en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

Wijzigingsbevoegdheid:
In deze bepaling is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid die bij de bestemming zelf is opgenomen, is uitsluitend van toepassing op die bestemming.

3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels:
In dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent bebouwingsgrenzen en geluidzones.

Algemene gebruiksregels:
In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels:
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels:
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de mogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige procedureregels:
In deze artikelen zijn algemene procedureregels opgenomen voor het stellen van nadere eisen.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:
In dit artikel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel:
Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch
De voor 'Agrarisch´ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in het kader van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, in de vorm van grondgebonden agrarische bodemexploitatie. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden, landschapswaarden en de waterhuishoudkundige waarden in het algemeen, groenvoorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Binnen de bestemming 'Agrarisch´ mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.

Bedrijf
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een hoveniersbedrijf in de aanleg en het onderhoud van sportvelden en openbaar groen met bijbehorende voorzieningen, één bedrijfswoning, aan huis verbonden beroepen en bedrijven, 150 m^2 detailhandel, paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden en voor groenvoorzieningen. Daarnaast mag ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van bedrijf - persoonsgebonden overgangsrecht' het gebruik van de bedrijfswoning als niet-bedrijfswoning voor een periode van maximaal 10 jaar worden voortgezet door diegene(n) die de woning gebruikt of gebruiken ten tijde van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Zodra het gebruik door de bestaande gebruiker(s) wordt beëindigd vervalt genoemd recht op het gebruik.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke bouwregels opgenomen, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Eén van deze bouwregels betreft de maximum gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 2.220 m^2.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels.

Groen
De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, het behoud, herstel en ontwikkeling van houtopstanden, het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Binnen de bestemming ‘Groen’ mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd. Daarnaast is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bos en/of andere grote houtopstanden en natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie te verwijderen of te rooien (vellen).

6. Haalbaarheid en procedure

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Meierijstad en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk en procedure

Het bestemmingsplan 'De Leijerweg 6-6A, Sint-Oedenrode' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Daarnaast is vooroverleg bij de provincie aangevraagd middels het e-formulier.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.