Bestemmingsplan

# Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutseweg 49

MEIERIJSTAD
beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

| | |
|---|---|
| | Toelichting |
| Betreffende | Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutseweg 49 |
| Planstatus | vastgesteld |
| Projectnummer | NL.IMRO.1948.BGO000BP0012023P-VG01 |
| Datum | |

# Inhoudsopgave

**Toelichting** **5**

# Toelichting

**Gemeente Meierijstad**

# Bestemmingsplan

# ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutseweg 49’

# TOELICHTING

**Projectlocatie**

| | |
|---|---|
| Adres: | Lieshoutseweg 49 |
| Postcode: | 5491 RP |
| 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 ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutseweg 49’.* |
| ***IMRO Code*** | *NL.IMRO.1948.BGO000BP0012023P* |
| ***Versie*** | *Vastgesteld: december 2023* |
| ***Auteur*** | *drs. D.F.H. Kastelijn* |

# Inhoud


**1. INLEIDING 4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging planlocatie 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Doel van het plan 6
1.5 Leeswijzer 6

**2. PLANBESCHRIJVING 7**
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling 7
2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap 8
2.4 Omgevingsdialoog 10

**3. BELEIDSKADER 11**
3.1 Provinciaal beleid 11
3.1.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 11
3.2 Gemeentelijk beleid 17
3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 17
3.2.2 Bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit 19

**4. RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN 21**
4.1 M.e.r.-beoordeling 21
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 21
4.3 Flora en fauna 22
4.4 Waterparagraaf 24
4.5 Bodem 28
4.6 Kabels en leidingen 29
4.7 Bedrijven en milieuzonering 29
4.8 Geurhinder 30
4.9 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen 32
4.10 Akoestiek 32
4.11 Luchtkwaliteit 33
4.12 Externe veiligheid 35
4.13 Spuitzones 37
4.14 Hoogspanningslijnen 37
4.15 Infrastructuur en parkeren 38

**5. JURIDISCHE PLANOPZET 39**
5.1 Plansystematiek 39
5.2 Opbouw van de regels 39
5.3 Bestemmingen 42

**6. HAALBAARHEID EN PROCEDURE 44**
6.1 Economische haalbaarheid 44
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid 44
6.3 Procedure 44

**BIJLAGE 1:** LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN - KVH LANDSCHAPSONTWERP

**BIJLAGE 2:** AERIUS BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE AANLEGFASE

**BIJLAGE 3:** VERKENNEND BODEMONDERZOEK - INPIJL-BLOKPOEL

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is enige tijd geleden eigenaar geworden van het perceel Lieshoutseweg 49 te Sint-Oedenrode. Op het perceel is een agrarische bedrijfswoning met enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bijgebouwen gelegen. Daar initiatiefnemer niet voornemens is op de locatie in de toekomst nog een agrarisch bedrijf te exploiteren, wordt middels voorliggend plan de ter plaatse vigerende bestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden’ gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’.

De planlocatie is gelegen in de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Sint-Oedenrode’ (voor wat betreft de plankaart) en ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4’ (voor wat betreft de regels) van de gemeente Meierijstad en heeft hierin de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’. De voorgenomen bestemmingswijziging past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Daar er binnen het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 geen wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die voorgenoemde ontwikkeling mogelijk maken, is voor onderhavig initiatief een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Middels haar brief d.d. 25 mei 2020 kenbaar gemaakt medewerking te verlenen aan de door initiatiefnemer voorgenomen ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de bestemmingswijziging naar ‘Wonen’ mogelijk te maken.

Figuur 1.1: Ligging planlocatie.

## 1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten oosten van de kern Nijnsel. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente SINT-OEDEN-RODE, sectie L, perceelnummers 32 en 34. In figuur 1.1 is de ligging van de plan-locatie weergegeven.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4’ en heeft hierin de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden’. Daarnaast zijn op de planlocatie de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 1’, ‘Waarde - Archeologie 3’ en ‘Waterstaat - Attentiegebied EHS’ gelegen. Tevens gelden ter plaatse de ge-biedsaanduidingen ‘bebouwingsconcentratie 8’, ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’, ‘aardkundig waardevol’, ‘leefgebied struweelvogels’, ‘reconstructie-wetzone - extensiveringsgebied’, ‘overige zone - beperking veehouderij’ en ‘overige zone - groenblauwe mantel’. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de plan-kaart behorende bij het vigerende bestemmingsplan met daarop het huidige agrarisch bouwvlak uitgelicht.

Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode’.

Naast bovengenoemd bestemmingsplan is op 27 januari 2021 tevens 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.

Tot slot vigeert voor het gehele grondgebied van Meierijstad aanvullend nog het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', waarin nadere voorwaarden m.b.t. de parkeernormen binnen Meierijstad zijn opgenomen.

## 1.4 Doel van het plan

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen, inclusief bijlagen;
- voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden, inclusief bijlagen.

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

## 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 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn op de planlocatie een agrarische bedrijfswoning en een drietal (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen c.q. bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 391 m$^2$ aanwezig. Daarnaast is op het perceel een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van ruim 4.000 m$^2$ gelegen. De agrarische activiteiten op de locatie zijn al enige tijd gestaakt en de milieuvergunning is in 2012 reeds ingetrokken.

De woning is in 2012 herbouwd, waarbij in 2016 direct achter de woning een nieuwe garage van 93 m$^2$ is opgericht. Daarnaast is aan de voorzijde van het perceel, vóór de voorgevel van de woning, een bijgebouw van 63 m$^2$ aanwezig. Aan de achterzijde van het perceel tot slot is een agrarische opslagschuur met overkapping van in totaal 135 m$^2$ aanwezig. Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruik gemaakt van één bestaande inrit aan de Lieshoutseweg. Onderstaande luchtfoto geeft een impressie van de bestaande situatie op de planlocatie.

Figuur 2.1: Luchtfoto bestaande situatie planlocatie.

## 2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Daar initiatiefnemer niet meer voornemens is op de planlocatie een agrarisch bedrijf te exploiteren, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van

'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' in 'Wonen'. Als gevolg hiervan wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het nieuwe bouwvlak wordt fors verkleind en strak om de bestaande woning gesitueerd. Daarnaast wordt een bestemmingsvlak 'Wonen' op maat gerealiseerd van ca. 3.065 m$^2$.

Als onderdeel van het plan wordt het voormalige agrarische bijgebouw van 63 m$^2$ aan de voorzijde van het perceel gesloopt. Dit zorgt ervoor dat de aanwezige bebouwing meer geclusterd op het perceel komt te liggen. Tevens wordt van de bestaande agrarische opslagloods de overkapping aan de achterzijde met een oppervlakte van 31 m$^2$ gesloopt. In totaal wordt hiermee 94 m$^2$ aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op het perceel resteert 197 m$^2$ aan bijgebouwen bij de burgerwoning in de vorm van een garage (93 m$^2$) en een opslagschuur (104 m$^2$). In onderstaande figuur is de verbeelding van de nieuwe situatie van de planlocatie weergegeven.

Figuur 2.1: Nieuwe situatie planlocatie.

## 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' heeft de gemeente Meierijstad

nadere invulling gegeven 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.

De wijziging van de bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) in de bestemming Wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 $m^2$, overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 $m^2$ voormalige bedrijfsbebouwing resteert is in bijlage 1 van de regeling opgenomen onder categorie 2. Bij onderhavig initiatief wordt het bestemmingsvlak Wonen verkleind tot 3.065 $m^2$ en wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing teruggebracht tot in totaal 197 $m^2$. Dit betekent dat het initiatief valt onder categorie 2 en hiermee een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan is vereist.

De gemeente Meierijstad heeft in haar bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' in Artikel 7.3 een regeling opgenomen dat via sloopbonus de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 $m^2$ kan worden vergroot tot maximaal 300 $m^2$. Hierbij geldt dat voor iedere vierkante die gesloopt wordt, de toegstane oppervlakte aan bijgebouwen met 0,5 $m^2$ mag worden vergroot. Voor onderhavig initiatief resteert na sloop van de overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing 197 $m^2$ aan bijgebouwen bij de woning. De voorgenomen sloop van 94 $m^2$ aan bebouwing maakt het mogelijk om deze 47 $m^2$ extra aan bijgebouwen (bovenop de rechtstreeks toegestane 150 $m^2$) te handhaven.

In opdracht van initiatiefnemer is door KvH Tuin- en landschapsontwerp een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de planlocatie. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 toegevoegd aan voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan. Middels 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. Middels een kwalitatieve verplichting in de regels van het bestemmingsplan, alsmede in de te sluiten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad, wordt de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan geborgd.

## 2.4 Omgevingsdialoog

In het kader van voorliggend initiatief heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden van het perceel Lieshoutseweg 49. Door initiatiefnemers is de beoogde ontwikkeling besproken met de eigenaren van de volgende percelen:

- Lieshoutseweg 47
- Lieshoutseweg 47A
- Lieshoutseweg 51
- Lieshoutseweg 53
- Lieshoutseweg 60
- Lieshoutseweg 60B

De eigenaren van bovenstaande percelen hebben allen aangegeven positief te staan tegenover de voorgenomen ontwikkeling. De ondertekende verslagformulieren van de omgevingsdialoog zijn ter kennisneming toegezonden aan de gemeente Meierijstad.

# 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. Jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015: 2921) heeft uitgewezen dat de toevoeging van 11 woningen niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, echter de toevoeging van 12 woningen wel (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015: 953). Bij voorliggend initiatief wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, waarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.

## 3.1 Provinciaal beleid

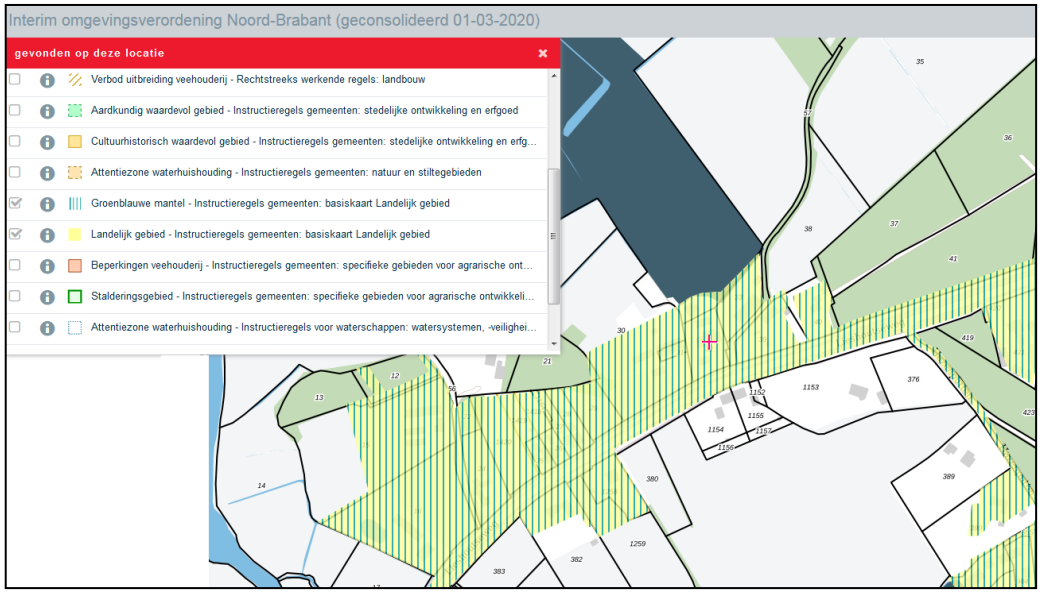
De provincie Noord-Brabant speelt een belangrijke rol bij de (her)ontwikkeling van het buitengebied. In haar omgevingsvisie heeft de provincie aangegeven dat ze een provinciaal belang heeft in het buitengebied vanwege de kwaliteiten, de infrastructuur en de economische ontwikkeling van Brabant. Dit beleid heeft ze in concrete regels vormgegeven in de Interim omgevingsverordening. Deze omgevingsverordening bepaalt voor een groot deel de flexibiliteit in afwegingsruimte voor gemeenten, ook voor Meierijstad, en dient dan ook als uitgangspunt.

### 3.1.1 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 meest recent geconsolideerde versie dateert van 3 januari 2020. De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op

provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

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.



Figuur 3.1: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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 je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen. 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 de planlocatie weergegeven.

*Landelijk gebied*
Uit figuur 3.1 blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen het Landelijk gebied en meer specifiek de Groenblauwe mantel. Het beleid richt zich er binnen de Groenblauwe mantel op om volop ruimte te bieden voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies. Bijvoorbeeld in geval van stedelijke ontwikkeling die vanwege de groen-rood verhouding juist bijdraagt aan de ontwikkeling van de kwaliteiten van gebied.

In Artikel 3.68 en Artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor Wonen in Landelijk gebied. Primair geldt (Artikel 3.68) dat enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Artikel 3.69 maakt het hierbij mogelijk om een bestaande bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken. Dit artikel luidt als volgt:

***Art. 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen***

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

**c. het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:**
   1. **er geen splitsing in meerder woonfuncties plaatsvindt;**
      De woonboerderij wordt bij onderhavig initiatief niet gesplitst. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van (slechts) één woning.
   2. **overtollige bebouwing wordt gesloopt**.
      Bij de voorgenomen ontwikkeling worden een bestaand agrarisch bijgebouw en een overkapping aan een agrarische opslagloods gesloopt, zoals nader beschreven in hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting. In totaal wordt 94 $m^2$ aan overtollige bebouwing gesloopt .

De voorgenomen bestemmingswijziging ten behoeve van de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning voldoet hiermee aan bovenstaande voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening. Hiermee past de ontwikkeling binnen de regels voor burgerwoningen in het Landelijk gebied zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening.

*Groenblauwe mantel*
Uit figuur 3.1 blijkt tevens dat het plangebied is gelegen binnen de Groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Binnen de groenblauwe mantel zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. In Artikel 3.32 van de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel. Dit artikel luidt als volgt:

***Art. 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel***

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

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

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

De Interim Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om niet-agrarische functies binnen het landelijk gebied te vestigen. Hierbij dient te worden gekeken naar de omgeving en dient er een bijdrage te worden geleverd aan ruimtelijke kwaliteit. Onderhavig initiatief betreft de beëindiging van een agrarische bedrijfslocatie en de omzetting naar ´Wonen´. Zoals in het inpassingsplan is betoogd wordt met onderhavige ontwikkeling geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt ook voldaan aan de doelstellingen van de Groenblauwe mantel, waarbij de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied waar nodig worden behouden en waar mogelijk worden versterkt door de voorgenomen inrichtingsmaatregelen. Er wordt een fysieke bijdrage geleverd in de vorm van het toevoegen van natuur en/of landschapselementen ter plaatse van het plangebied, alsmede het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

### *Art. 3.26 Attentiezone waterhuishouding*

**Lid 1**
**Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.**

**Lid 2**
**Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:**

a. **het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;**
b. **de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;**
c. **het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;**
d. **het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten**.

Aan de planlocatie is in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' toegekend. Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door veranderingen van bodemopbouw of het dorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. De aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' is in onderhavig geval opgenomen ter bescherming van het Dommeldal bij Dommelbeemden

Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarische functie beëindigd. Hierbij worden 2 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 94 m$^2$ gesloopt. Het eerste gebouw van 63 m$^2$ is gelegen in de voortuin van de woning. De gronden ter plaatse worden als (voor)tuin ingericht. Het tweede gebouw van 31 m$^2$ is gesitueerd achterop het perceel. De gronden ter plaatse van dit gebouw worden betrokken bij de aansluitende agrarische gronden. Het bebouwd oppervlak neemt hiermee als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling af. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de (grond)waterstand. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de regels die gelden binnen de 'Attentiezone waterhuishouding'.

### *Art. 3.28 Aardkundig waardevol gebied*

Daarnaast zijn de gronden binnen het plangebied in de Interim omgevingsverordening gelegen binnen ´Aardkundig waardevol gebied´. Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied:

- is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant;
- stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Het plangebied is gelegen binnen het aardkundig waardevol gebied: Dommel, Vresselsche Bosch, Breugelse Beemden, Nuenens Broek. Het Dommeldal tussen Sint-Oedenrode en Breugel is een karakteristiek beekdallandschap met graslanden, broekbosjes, afgesneden meanders en mooie overgangen naar de oude akkercomplexen op de hogere gronden langs het dal. Voorliggend initiatief gaat uit van de bestaande opstallen, waarbij twee kleinere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Het aantasten of beroeren van aardkundige waarden ligt met het initiatief niet voor de hand. Voor zover waarden aanwezig zijn zullen deze beschermd blijven zoals dat tot op heden al het geval was. De locatie krijgt in de verbeelding en de planregels de noodzakelijk bescherming met een tweetal archeologische dubbelbestemmingen en de gebiedsaanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol'.

### *Art. 3.29 Cultuurhistorisch waardevol gebied*

Tot slot is de voorgenomen ontwikkeling gelegen binnen cultuurhistorisch waardevol gebied (artikel 3.29 IOV). Derhalve is met de landschappelijke inpassing onderzocht of de inpassing een versterking van de erfgoedwaarden in het gebied kan betekenen en is er een gebiedsbeschrijving en historische kenschets opgesteld. Zoals in het landschappelijk inpassingsplan beschreven ligt het plangebied binnen een oude zandontginning nabij het Dommeldal. In het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze waarden en kenmerken en met het inbrengen van maatregelen ter versterking daarvan.

*Stalderingsgebied*
Daarnaast blijkt uit figuur 3.1 dat de planlocatie gelegen is binnen het 'stalderingsgebied'. Binnen het stalderingsgebied heeft de provincie Noord-Brabant strengere regels opgesteld voor de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij. Voor onderhavig initiatief is echter geen sprake van de vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij, waardoor deze aanduiding niet van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling.

*Kwaliteitsverbetering landschap*
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 van voorliggende toelichting alsmede in bijlage 1 is de gevraagde kwaliteitsverbetering van het landschap nader uitgewerkt.

**Conclusie**
De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de door de provincie Noord-Brabant vastgestelde kaders in de Interim omgevingsverordening. Er zijn hiermee vanuit provinciaal beleid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## 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 Meierijstad. In het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 is in artikel 5.7.20 wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bestemmingswijziging naar Wonen mogelijk te maken. Hoewel voorliggend initiatief mogelijk wordt gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan, wordt voor de toetsing aangesloten bij de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.7.20. Onderstaand is genoemd artikel opgenomen, waarbij een nadere toetsing aan de in het artikel genoemde voorwaarden plaatsvindt.

**Art. 5.7.20 Wijzigen naar Wonen**

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

a. **Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.**
   Er wordt een bestemmingsvlak op maat gerealiseerd met een oppervlakte 3.480 $m^2$. Daarnaast wordt het bouwvlak fors verkleind en komt strak om de woning te liggen, zoals weergegeven in figuur 2.2.

b. **De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing teruggebracht te worden tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c. of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d.**
De gemeente Meierijstad heeft op 27 januari 2021 voor haar hele grondgebied het bestemmingsplan ´Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen in het buitengebied van Meierijstad, in lijn met het Bor Bijlage II Artikel 2, maximaal 150 m² mag bedragen. In genoemd bestemmingsplan is in artikel 7.15 tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken door middel van sloop-bonus. Onderstaand vindt een nadere toetsing aan de in het artikel genoemde voorwaarden plaatsvindt. Middels sloop van 94 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert voor onderhavig initiatief 197 m² aan bijgebouwen bij de woning.

c. **Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing, mag ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de gezamenlijke maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m² waarbij alle bijgebouwen en overkappingen, met een oppervlakte groter dan 100 m², dienen te worden gesloopt.**
Zie motivering onder b. Middels sloop van 94 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt voor onderhavig initiatief de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning vergroot van 150 m² naar 197 m².

d. **Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.**
Niet van toepassing.

e. **De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.**
Ter plaatse van de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Toetsing van het woon- en leefklimaat vindt plaats in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

f. **Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.**
Het voormalige agrarische bedrijf ter plaatse is reeds verschillende jaren beeindigd. De milieuvergunning is in 2012 ingetrokken. Middels de bestemmingwijziging naar Wonen wordt agrarisch hergebruik uitgesloten.

g. **Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.**
Er is als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen. Toetsing aan de relevante milieuhygiënische aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

h. **De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.**
Rondom de planlocatie zijn enkel burgerwoningen gelegen. Deze burgerwoningen worden niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling zorgt er juist voor dat agrarisch hergebruik op de planlocatie niet meer mogelijk is. Het meest dichtbij gelegen bedrijf betreft de rundveehouderij aan Vresselseweg 3 op ruim 475 meter van de planlocatie, waarbij tussen dit bedrijf en de planlocatie reeds meerdere burgerwoningen gelegen zijn die eerder belemmerend zijn voor het bedrijf.

i. **De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatiev mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 6 van de planregels.**
Zoals nader uitgewerkt in hoofdstuk 2 en bijlage 1 bij voorliggende toelichting wordt voor onderhavig initiatief voldaan aan de vereisten van de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode. Hierbij worden diverse landschapselementen aangeplant en beheerd.

j. **De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.**
Zoals nader toegelicht in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting worden de in het gebied aanwezige waarden niet aangetast als gevolg van de bestemmingswijziging naar Wonen.

k. **Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak Wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' toegekend.**
De gronden buiten het bestemmingsvlak Wonen hebben de reeds de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschaspwaarden'.

### 3.2.2 Bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit

Voor het plangebied vigeert tevens het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit. Het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit is op 27 januari 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Meierijstad. In dit bestemmingsplan is in artikel 7.15 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken door middel van sloop-bonus. Hoewel voorliggend initiatief mogelijk wordt gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan, wordt voor de toetsing aangesloten bij de voorwaarden zoals opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid in artikel 7.15. Onderstaand is genoemd artikel opgenomen, waarbij een nadere toetsing aan de in het artikel genoemde voorwaarden plaatsvindt.

## 7.15 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4 onder b, en een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. **alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;**
   Bij voorliggend initiatief wordt een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw van 94 $m^2$ gesloopt waarmee, op de 2 te behouden bijbehorende bouwwerken na, alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.
b. **cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;**
   Op de locatie is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.
c. **voor iedere $m^2$ aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per $m^2$ sloop er een vergroting van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken plaats kan vinden van 0,5 $m^2$;**
   Het te slopen voormalig agrarisch bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 94 $m^2$. Hiermee kan een vergroting van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van: 94 * 0,5 = 47 $m^2$ plaatsvinden.
d. **de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning na toepassing van deze regeling bedraagt 300 $m^2$;**
   Op basis van het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' bedraagt de regulier toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning 150 $m^2$. Bij voorliggend initiatief wordt middels sloop van 94 $m^2$ aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning vergroot van 150 $m^2$ naar 197 $m^2$.
e. **de overige bepalingen uit artikel 7.4 blijven onverminderd van toepassing.**
   Aan de overige bepalingen zoals opgenomen in artikel 7.4 van het bestemmingsplan wordt bij voorliggend initiatief voldaan.

**Conclusie**
De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de door de gemeente Meierijstad vastgestelde beleidskaders.

# 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. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011, de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.. De omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning valt niet onder onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een aanmeldnotitie M.e.r. is hiermee niet noodzakelijk.

**Conclusie**
Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in bijlage C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een aanmeldnotitie M.e.r. is hiermee niet noodzakelijk.

## 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

*Archeologie*
In het bestemmingsplan zijn aan het plangebied de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' toegekend. Deze dubbelbestemmingen houden in dat voor het bouwen op deze gronden voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en 50 $m^2$ een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Dit rapport kan achterwege gelaten worden wanneer door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de beoogde grond voor het bouwen reeds verstoord is. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van bouwactiviteiten. De grond wordt als gevolg van voorliggend initiatief dan ook niet geroerd.

Het is echter mogelijk dat er ook in aldus vrijgegeven plangebieden tijdens graafwerkzaamheden losse archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen. Het gaat hierbij om vondsten waarvan men weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het om een archeologisch monument gaat. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 is de vinder verplicht dit te melden.

**Conclusie**
Er zijn hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vanuit het aspect archeologie.

*Cultuurhistorie*
Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is, 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.

Het plangebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op deze kaart gelegen binnen de regio Meierij. In de regio Meierij liggen de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang: Groene Woud, Beerse en Baardwijkse Overlaat, Loonse en Drunense Duinen, Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg. Het plangebied is gelegen binnen het Groene Woud. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen.

**Conclusie**
Er zijn 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 worden een bestaand bijgebouw en een overkapping gesloopt. De overkapping bestaat enkel uit een aantal staanders met golfplaten. Het bijgebouw is opgebouwd uit enkelsteense muren. Initiatiefnemer heeft visueel geen uilen in de gebouwen aangetroffen of andere vogelsoorten. Door de enkelsteense muren lijkt het gebouw niet geschikt voor

vleermuizen, mussen en uilen. Het plan is voorgelegd aan de ecoloog van de gemeente Meierijstad. De gemeente Meierijstad heeft hierbij het volgende geadviseerd:

- *Voordat een vergunning verleend kan worden voor sloopwerkzaamheden en bouwwerkzaamheden is een flora & Fauna Quick Scan noodzakelijk.*
- *Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van de bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Om verstoring van niet jaarrond beschermde broedvogels te voorkomen dient eventueel te verwijderen opgaande beplanting buiten de periode maart-juli plaats te vinden.*

Initiatiefnemer geeft opvolging aan bovenstaand advies bij het plaatsen van buitenverlichting. Daarnaast zal opgaande beplanting buiten de periode maart-juli worden verwijderd. Op het moment dat initiatiefnemer na vaststelling van het bestemmingsplan een sloopmelding indient zal de gemeente en/of ODBN toezien op de aanlevering van de benodigde quickscan Flora en Fauna, voordat de vergunning voor de activiteit slopen wordt verleend.

*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 ruim 9 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 de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Deze bestemmingswijziging leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op of rondom het perceel (gebruiksfase) of tot de bouw van nieuwe bebouwing (aanlegfase). Als onderdeel van het plan worden echter wel een bestaande overkapping en een bijgebouw gesloopt. Dit

betreffen kleine ingrepen die in één dag zijn uitgevoerd. Voor de sloopactiviteiten dient desondanks de mogelijke stikstofdepositie in beeld gebracht worden middels AERIUS Calculator.

Aanlegfase
Voor de invoer van stikstof belastende machines die gebruikt worden voor de sloop van de overkapping en het bijgebouw en de afvoer van het puin is gebruik gemaakt van een ruime inschatting voor zowel het verbruik van de machines als de duur van het project. Voor de invoer zijn de machines en draaiuren genomen zoals opgenomen in figuur 4.1. Voor de vrachtwagen geldt overigens dat deze i.v.m. aan- en afvoer geen volledige dag op locatie aanwezig is, maar hooguit 0,5 dag. In deze 0,5 dag staat de vrachtwagen voor het grootste gedeelte stil. Dit betreft namelijk het moment van het laden van de vrachtwagen. Het werkelijke brandstofverbruik ligt hiermee dus veel lager.

| **Type werktuig** | **Klasse** | **Verbruik/dag** (L) | **n-dagen** | **Totale verbruik** (L) |
|---|---|---|---|---|
| Mobiele kraan | Stage IV, 56-75 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. R | 100 | 1 | 100 |
| Vrachtwagen | Stage IV, 130-560 kW, bouwjaar 2014/01 Cat. Q | 60 | 1 | 60 |
| **Totaal** | | | | **160** |

Op basis van bovenstaande gegevens m.b.t. de inzet van materieel en de verkeersbewegingen is middels het programma AERIUS Calculator 2019A de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de sloop van de woning. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende toelichting.

Uit de berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat door de sloop van de woning de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden door de realisatiefase van het plan.

**Conclusie**
Er zijn hiermee geen belemmeringen in het kader van flora en fauna ten aanzien van het initiatief te verwachten.

## 4.4 Waterparagraaf

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 Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap de Dommel, de Keur Waterschap De Dommel 2015, het Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027 van de provincie Noord-Brabant, 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.

*Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027 (RWP)*
Het Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans. In dit PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, en dan vooral de onderdelen water en milieu en de relatie onderling. Daarbij ligt de nadruk op de relatie van Brabant met gezondheid en veiligheid (onderdeel van het sociaal-cultureel kapitaal). Ook wordt aandacht besteed aan groene groei (de relatie met economisch kapitaal). Gezondheid en veiligheid horen bij dit plan omdat die de drijvende kracht zijn achter al het milieu- en waterbeleid. Gezondheid wordt hierbij breed op ingezet; een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Economie verdient aandacht omdat economische activiteiten onze fysieke leefomgeving niet alleen sterk beïnvloeden, maar tegelijkertijd ook afhankelijk zijn van onze fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld omdat voor een economische activiteit bepaalde grondstoffen nodig zijn. Door aandacht te geven aan de drie P's en de relaties daartussen, wordt de provincie duurzamer. In één beweging wordt het economische, ecologische én het sociaal-culturele kapitaal verbeterd. Gelijktijdig, en zonder nadelen of minpunten af te wentelen op andere kapitalen, andere generaties of andere gebieden en landen.

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal

Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor water-systeemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingszones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

*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.

Omdat bij voorliggend initiatief het totaal verhard oppervlak in het plangebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling toeneemt met minder dan 500 $m^2$

is het gemeentelijk beleid voor hydrologisch neutraal ontwikkelen van toepassing.

*Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026*
De gemeente Meierijstad heeft per september 2017 het Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026 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. De gemeente Meierijstad acht hierbij ook voor ontwikkelingen onder de 500 $m^2$ compenserende maatregelen benodigd. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

| | Gemeente | Keur waterschap [7] |
|---|---|---|
| Tot 500 $m^2$ | 60 mm berging verplicht | |
| 500 $m^2$ - 10.000 $m^2$ | | Toepassen rekenregel |
| Meer dan 10.000 $m^2$ of bij niet voldoen aan rekenregel | | Toepassen beleidsregel |

Figuur 4.1: Uitgangspunten hemelwater bij nieuwbouw (bron: PWR Meierijstad 2022-2026).

*Berging hemelwater*
In onderhavige situatie worden twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 94 $m^2$ gesloopt. Het eerste gebouw van 63 $m^2$ is gelegen in de voortuin van de woning. De gronden ter plaatse worden als (voor)tuin ingericht. Het tweede gebouw van 31 $m^2$ is gesitueerd achterop het perceel. De gronden ter plaatse van dit gebouw worden betrokken bij de aansluitende agrarische gronden. Het bebouwd oppervlak neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dus af. Compensatie is op basis van het huidige beleid niet noodzakelijk, omdat deze onder de ondergrens valt, die door het waterschap De Dommel per 1 maart 2015 wordt gehanteerd.

*Afvoer vuilwater*
De afvoer van het afvalwater blijft onveranderd en blijft plaatsvinden op de aanwezige drukriolering.

**Conclusie**
Het aspect water vormt 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. Bij de voorgenomen functieverandering van agrarisch naar wonen is sprake van een gevoeliger bodemgebruik. In het kader van dit plan moet onderbouwd worden waarom de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Ook moet zijn onderbouwd dat het plan financieel haalbaar is.

Bij de herbouw van de woning in 2012 is door Inpijn-Blokpoel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd *(Inpijn-Blokpoel, Verkennend bodemonderzoek Locatie aan de Lieshoutsewege 49 Sint-Oedenrode: MB-8241, april 2011)*. Hieruit blijkt dat de aangetroffen bodemkwaliteit geen belemmering vormde voor de toentertijd geplande herbouw van de woning.

**Conclusie**
Gelet op het feit dat bij voorliggende bestemmingswijziging geen sprake is van grondverzet en gelet op de eerdere uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart 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 het plan is echter geen sprake van nieuwe aansluitingen op deze voorzieningen.

**Conclusie**
Het aspect kabels en leidingen vormt 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 hierdoor de twee omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied' voor het bepalen van de vereiste milieuzonering. Het plangebied is gelegen in een rustig buitengebied ten westen van Sint-Oedenrode.

*Milieuzonering*
De planlocatie is gelegen in een rustig buitengebied. In de directe omgeving van de planlocatie zijn enkel burgerwoningen gelegen. De planlocatie betreft de enige nog aanwezige agrarische bedrijfswoning in deze bebouwingsconcentratie aan de Lieshoutseweg. Het meest dichtbij de planlocatie gelegen (agrarisch) bedrijf betreft de rundveehouderij aan de Vresselseweg 3 op een afstand van ca. 475 meter. Zoals uit figuur 4.2 blijkt betreft de grootste richtafstand voor dit bedrijf 100 meter voor wat betreft het aspect 'geur'.

| **Bedrijf** | | | **richtafstand in meters** | | | | **afstand** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **id** | **Adres** | **bestemming - functie** | **geur** | **stof** | **geluid** | **gevaar** | **feitelijk** |
| 1 | Vresselseweg 3 | Agrarisch – rundvee | 100 | 30 | 30 | 0 | 475 m. |

Figuur 4.2: Overzicht richtafstanden *(bron: VNG 2009, Bedrijven en milieuzonering).*

Aan de richtafstanden, zoals opgenomen in figuur 4.2, ten opzichte van de woning aan Lieshoutseweg 49 wordt ruimschoots voldaan. Er kan dan ook worden aangenomen dat ter plaatse van de woning aan Lieshoutseweg 49 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn tussen de woning en de rundveehouderij aan de Vresselseweg 3 reeds diverse woonbestemmingen gelegen die eerder belemmerend zijn voor de uitbreidingsruimte van het bedrijf. Het bedrijf aan Vresselseweg 3 wordt dan ook niet beperkt in haar gebruiks- dan wel ontwikkelmogelijkheden als gevolg van voorgenomen bestemmingswijziging.

**Conclusie**
Voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

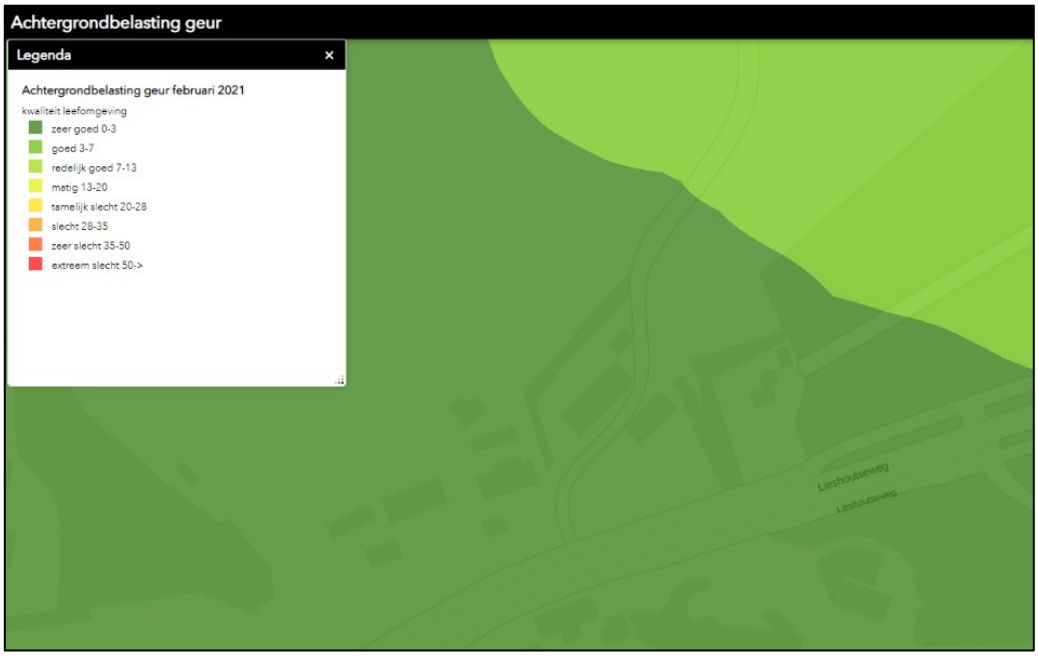
## 4.8 Geurhinder

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.

*Voorgrondbelasting*
De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Zoals in paragraaf 4.7 aangegeven is het meeste dichtbij gelegen agrarisch bedrijf aan de Vresselseweg 3 op ruim 475 meter van de planlocatie gelegen. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstand van 100 meter voor wat betreft het aspect geur voldaan.

*Achtergrondbelasting*
Om ter plaatse het woon- en leefklimaat ter waarborgen wordt getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening of gemeentelijke beleidsregel. Voor de achtergrondbelasting zijn in de Interim omgevingsverordening normen opgenomen. De gemeente Meierijstad heeft voor Sint-Oedenrode 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.




Figuur 4.3: Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting (bron: ODZOB).

Door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) is de achtergrondbelasting voor wat betreft geur in kaart gebracht. Figuur 4.3 geeft een uitsnede van de geurkaart met daarin rood omkaderd de planlocatie. Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de woning 0 tot 3 $ou_e/m^3$ bedraagt.

**Conclusie**
Hiermee wordt voldaan aan zowel het wettelijk kader als de gezondheidskundige advieswaarde. Het aspect geurhinder behoeft geen nadere toetsing en vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend initiatief.

## 4.9 Volksgezondheid i.r.t. 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.

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de afwegingsaspecten uit het stappenplan. De ontwikkeling betreft de omzetting van een agrarisch bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is geen sprake van een veehouderij, waarmee er tevens geen toename in emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak plaatsvindt. Daarnaast is er geen sprake van mestbewerking of -verwerking op de planlocatie. Binnen een straal van 1,0 kilometer van de planlocatie zijn geen intensieve veehouderijen (varkenshouderijen of pluimveehouderijen) gelegen. Tot slot bevinden zich binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie geen geitenhouderijen waar meer dan 50 geiten gehouden worden. Uit de toetsing aan de afwegingsaspecten blijkt dat er geen specifieke omstandigheden aan de orde zijn. Een nadere advisering vanuit de GGD kan in dit geval achterwege blijven.

**Conclusie**
Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect volksgezondheid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## 4.10 Akoestiek

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*
Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat in verblijfsobjecten rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. Op basis van de Wgh hebben alle wegen een geluidzone met uitzondering van wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wgh is aangegeven dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, een wijzigings- of uitwerkingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die zijn gelegen in een zone van een weg rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting van deze weg op gevels van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en hiermee wordt dus ook

geen geluidgevoelig object in de zin van de Wgh (Art. 1.2 Besluit geluidhinder) toegevoegd. Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning wordt gerealiseerd via het bestemmingsplan. Er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Voor onderhavig initiatief is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai dan ook niet aan de orde.

*Industrielawaai*
Voor wat betreft het industrielawaai blijkt uit paragraaf 4.7 dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid tot de rand van het bouwvlak van de rundveehouderij aan Vresselseweg 3.

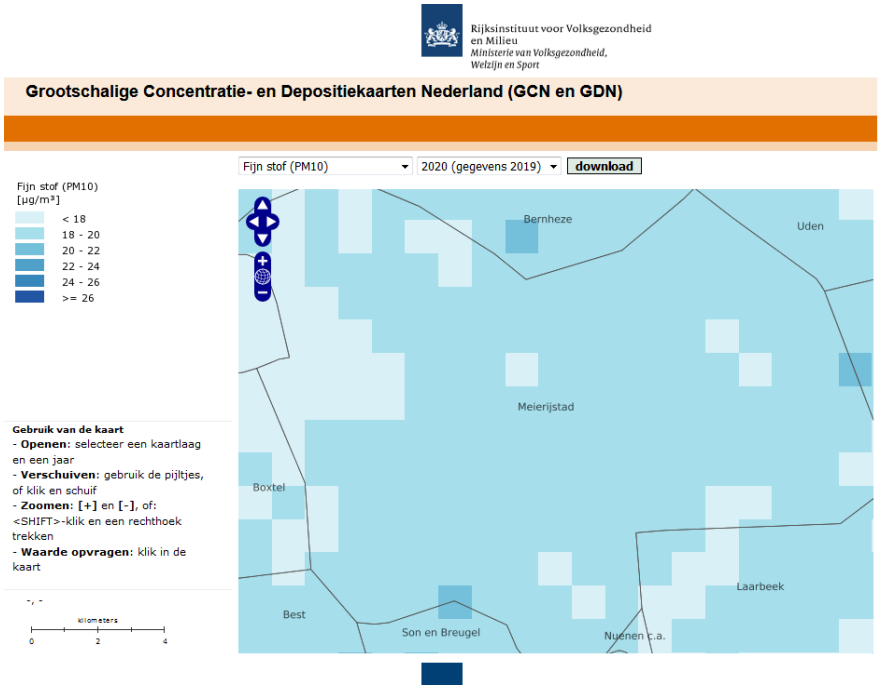
**Conclusie**
Voor wat betreft het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## 4.11 Luchtkwaliteit

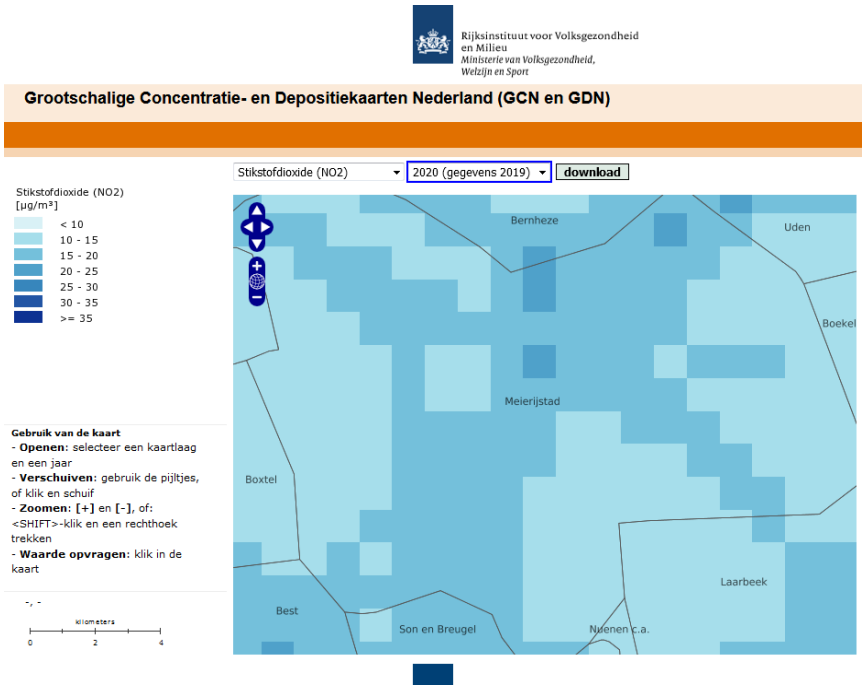
De Wet luchtkwaliteit vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. Als onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM) opgenomen. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging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

De bestemmingswijziging naar Wonen leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het initiatief heeft een bijdrage van niet in betekende mate (NIBM) op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

*Woon- en leefklimaat*
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 achtergrondconcentraties fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) ter plaatse van de planlocatie 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 figuren 4.4 en 4.5.




Figuur 4.4: GCN-kaart RIVM fijnstof (bron:geodata.rivm.nl).




Figuur 4.5: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide (bron:geodata.rivm.nl).

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van de planlocatie ligt tussen de 18-20 µg/m$^3$, de norm bedraagt 40 µg/m$^3$ en op basis van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant 31,2 µg/m$^3$. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie ligt tussen de 15 en 20 µg/m$^3$, de norm

bedraagt 40 µg/m$^3$. De conclusie is dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

**Conclusie**
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:

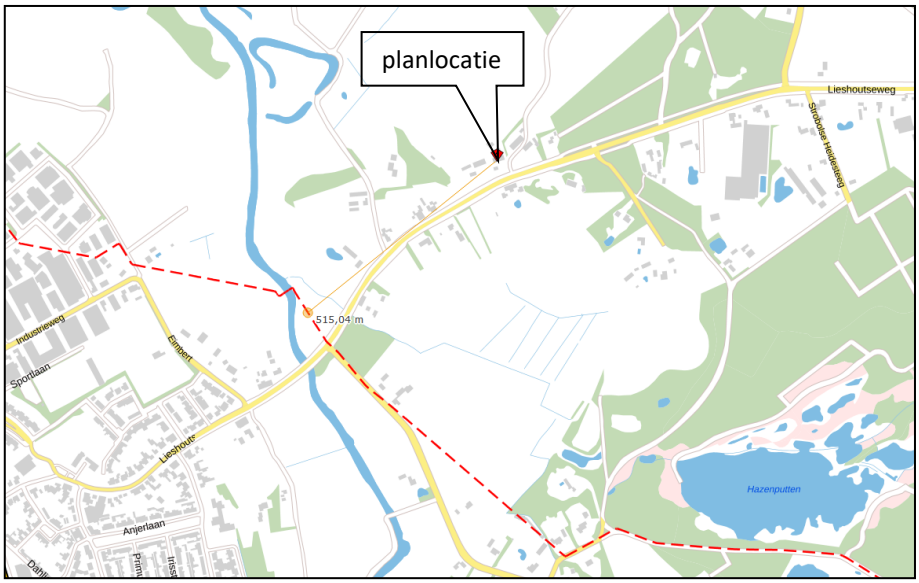
*Plaatsgebonden risico (PR*)
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke 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.

*Overige wet- en regelgeving*
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 (zie figuur 4.6). Uit de risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied geen wegen, vaarwegen, spoorlijnen of inrichtingen zijn gelegen, waarvan een risicocontour over het plangebied is gelegen. De rijksweg A50 is op ca. 1,3 kilometer van de planlocatie gelegen. Wel is in de omgeving van het plangebied een HD-aardgasleiding gelegen (Z-544-01).



Figuur 4.6: Uitsnede Risicokaart met planlocatie (www.risicokaart.nl)

<u>HD-aardgasleiding Z-544-01</u>
Ten zuiden van het plangebied is op 515 meter de HD-aardgasleiding Z-544-01 gelegen. Deze leiding heeft een werkdruk 40 bar en een diameter van 14 inch. Deze leiding heeft externe veiligheidsrisico's voor de omgeving. De leiding maakt geen onderdeel uit van de structuurvisie buisleidingen.

*Plaatsgebonden risico*
Uit de risicokaart blijkt, dat de leiding Z-544-01 geen plaatsgebonden risicocontour heeft. Het plaatsgebonden risico van de leiding vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

*Groepsrisico*
Bij HD-aardgasleidingen wordt het maatgevend scenario gevormd door een beschadiging van de transportleiding. Hierdoor komt gas vrij, dat na ontsteking een fakkelbrand vormt met een grote warmtestraling tot gevolg. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt onderscheid gemaakt tussen de zone

100% letaliteit en de zone 1% letaliteit. Dit is overgenomen in het planologisch toetsingskader. Het bij de diameter en druk van de leiding behorende invloedsgebied (1% letaliteit) en de 100% letaliteitcontour bedraagt respectievelijk 150 en 80 meter. De woning aan de Lieshoutseweg 49 is op 515 meter van de HD-aardgasleiding gelegen. Hiermee is de planlocatie gelegen buiten het 100% letaliteitscontour en buiten het invloedsgebied van de leiding. Een verantwoording van het groepsrisico kan hiermee achterweg blijven.

**Conclusie**
De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de kaders die zijn vastgelegd in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Sint-Oedenrode (inmiddels Meierijstad). De planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied en de 100% letaliteitcontour van de Z-544-01. Een verantwoording van het groepsrisico is hierdoor niet aan de orde.

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

## 4.13 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.

Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie zijn geen gronden gelegen die in gebruik zijn als fruitboomgaard.

**Conclusie**
Het aspect spuitzones vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## 4.14 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. 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.

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 het plangebied op ruime afstand van de hoogspanningslijnen is gelegen, buiten de indicatieve zone.

**Conclusie**
Het aspect hoogspanningslijnen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## 4.15 Infrastructuur en parkeren

Verkeerskundig blijft de situatie ongewijzigd. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Lieshoutseweg. De bestemmingswijziging naar Wonen leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Op eigen terrein is ruimschoots plaats voor parkeren.

**Conclusie**
Het aspect verkeer en parkeren 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 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutsedweg ' 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 het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 van de gemeente Sint-Oedenrode. 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 met waarden – Natuur- en landschapswaarden*
De voor 'Agrarisch met Waarden – Natuur en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in het kader van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, in de vorm van grondgebonden agrarische bodemexploitatie en daarnaast voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden, landschapswaarden en de waterhuishoudkundige waarden in het algemeen, groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, productiegerichte paardenhouderijen en overige agrarische bedrijven.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapwaarden' mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.

*Wonen*
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven. Naast deze doeleinden zijn uiteraard bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen etc. toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zo bedraagt de maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen voor het perceel 300 $m^2$.

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.

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

Voor het bouwen op de gronden binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' dient de aanvrager een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 $m^2$ en dieper dan 0,5 m., een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Hierop zijn enkele uitzonderingen van kracht.

*Waarde – Archeologie 3*
De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de middelhoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

Voor het bouwen op de gronden binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' dient de aanvrager een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 $m^2$ en dieper dan 0,3 m., een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Hierop zijn enkele uitzonderingen van kracht.

*Waterstaat – Attentiegebied EHS*
De voor 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

Op gronden binnen de bestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' is voor het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 $m^2$ wordt gewijzigd of waarbij maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, voor het omzetten van grond of het uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,5 cm, voor het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling/bronnering en voor het aanleggen, dempen of wijzigen van oppervlaktewateren een omgevingsvergunning vereist. Hierop zijn enkele uitzonderingen van kracht.

*Waterstaat – Waterbergingsgebied*
De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water.

Op gronden binnen de bestemming 'Waterstaat –Waterbergingsgebied' mogen, met uitzondering van gronden binnen bouwvlakken, uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 2 m worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming. Hierop zijn enkele uitzonderingen van kracht.

# 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 Economische haalbaarheid

De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend pan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval worden door initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad nadere afspraken over het kostenverhaal gemaakt in een te sluiten anterieure overeenkomst, waarmee het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is.

## 6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Zoals nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.4 van voorliggende toelichting heeft voorafgaand aan het opstellen van onderhavig plan een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de eigenaren van de aangrenzende percelen. De verslaglegging van de omgevingsdialoog is toegezonden aan de gemeente Meierijstad.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutseweg 49' is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Tevens is vooroverleg bij de provincie aangevraagd middels het e-formulier.

## 6.3 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan, na behandeling in het college van burgemeester en wethouders, gepubliceerd wordt en zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen twaalf weken na afloop van de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage

heeft gelegen stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.