



Bestemmingsplan

Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening
Lieshoutsedijk 11-11a



Betreffende	Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutsedijk 11-11a
Planstatus	ontwerp
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BGO000BP0112023P-ON01
Datum	8 december 2023



Bestemmingsplan Lieshoutsedijk 11-11a

Gemeente Meierijstad

Ontwerp

Rapportnummer: P04179

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.1948.BGO000BP0112023P-ON01

Datum: 8 december 2023

Opdrachtgever: particulier

Projectteam BRO: JRi, JvdA, RvD

Concept: maart 2023, oktober 2023

Voorontwerp: -

Ontwerp: november 2023, december 2023

Vaststelling:

Bron foto kaft: BRO, abstract

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



TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1Aanleiding	4
1.2Plangebied	4
5	
1.3Vigerend bestemmingsplan	5
1.4Leeswijzer	7
2.Planbeschrijving	8
2.1Huidige situatie	8
2.2Toekomstige situatie	8
3.BELEIDSKADER	13
3.1Rijksbeleid	13
3.2Provinciaal beleid	15
3.3Gemeentelijk beleid	17
4.OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1Geluid	22
4.2Luchtkwaliteit	23
4.3Bedrijven en milieuzonering	24
4.4Geur agrarisch	27
4.5 Externe veiligheid	28
4.6Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	35
4.7Ecologie	37
4.8Bodem	40
4.9 Kabels en leidingen	41
4.10Water	41
4.11Archeologie	43
4.12Cultuurhistorie	46
4.13 Verkeer en parkeren	46
4.14 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen	47
4.15 Hoogspanningslijnen	47
4.16M.e.r.-beoordeling	48
5.JURIDISCHE PLANOPZET	49
5.1Algemene opzet	49
5.2Toelichting op de verbeelding	49
5.3Toelichting op de bestemmingen	50
5.4Toelichting op de regels	50

6. UITVOERBAARHEID	52
6.1 Economische uitvoerbaarheid	52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Geuronderzoek
- Bijlage 4: Notitie volksgezondheid i.r.t. veehouderijen
- Bijlage 5: Quicksan Flora en fauna
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Wateraspect
- Bijlage 8: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
- Bijlage 9: Selectieadvies en besluit Archeologie
- Bijlage 10: Stikstofonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Lieshoutsedijk 11-11a in Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad. Het betreft een woonboerderij met bijbehorende schuur/opslag met tuin en weide.

De aldaar gevestigde boerderij (agrarische bestemming met bouwvlak t.b.v. de intensieve veehouderij) staat leeg en initiatiefnemer wenst om deze te slopen en er een woning voor terug te bouwen. Ook zijn er wensen voor een loods/schuur voor de uit te voeren hoveniersactiviteiten (oppervlakte max. 100 m²). Het planvoornemen betreft daarmee ter plaatse een nieuwe woonboerderij op te richten met bijbehorende bijgebouw en de bestemming geldend ten plaats van de woonboerderij om te zetten van een agrarische naar woonbestemming. Met de ontwikkeling zal de huidige woonboerderij en bijgebouw geamoveerd worden en nieuwbouw gerealiseerd worden op het terrein.

Om onderhavige ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Hiermee wordt aangetoond dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Lieshoutsedijk 11- 11a te Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad. Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Sint-Oedenrode in het buitengebied. Het perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Sint-Oedenrode, sectie K, perceelnummers 634, 635 en 563 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft totaal een oppervlakte van circa 8.500 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in de figuur 1.1.

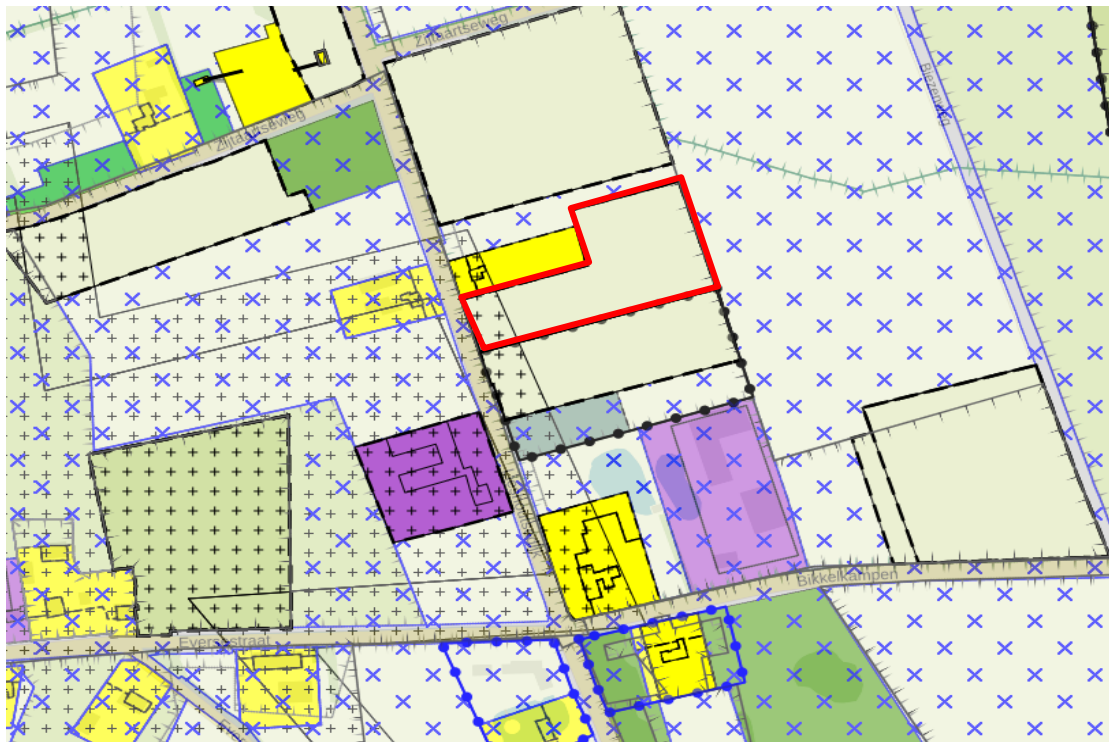


Figuur 1.1 Ligging en globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren een aantal verschillende bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om de volgende plannen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sint- Oedenrode op 15 maart 2012, deels onherroepelijk in werking getreden;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sint-Oedenrode op 29 september 2016;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 3', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sint-Oedenrode op 16 augustus 2017;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad op 29 maart 2018, vervolgens onherroepelijk geworden;
- Bestemmingsplan 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sint-Oedenrode op 29 januari 2015;
- 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad op 31 januari 2019, deels onherroepelijk in werking;
- Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad op 27 januari 2021.



Figuur 1.2 uitsnede vigerend bestemmingsplan

Op grond van bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' geldt voor het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Tevens geldt voor het voorste deel van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op het gehele plangebied zijn daarnaast de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch – persoonsgebonden overgangsrecht' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' van toepassing. Ook is de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 6' van toepassing. Het huidige bouwvlak komt overeen met de begrenzing van het plangebied.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn reguliere burgerwoningen niet toegestaan. Dat maakt het herzien van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' noodzakelijk. Middels artikel 3.6.21 is er een mogelijkheid om de agrarische bestemming naar een woonbestemming te wijzigen.

Artikel 3.6.21 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 moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- A. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.
- B. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overbodige bedrijfsbebouwing teruggebracht te worden tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d.

- C. Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing, mag ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de gezamenlijke maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m² waarbij alle bijgebouwen en overkappingen, met een oppervlakte groter dan 100 m², dienen te worden gesloopt.
- D. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.
- E. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- F. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- G. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- H. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- I. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 6 van de planregels.
- J. Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch' toegekend.

Op grond van artikel 7.4, onderdeel b, van bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' is 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Het voornemen is echter om niet 150 m² maar 200m² aan bijgebouwen te realiseren, zoals in het gemeentelijke kruimelgevallenbeleid als mogelijkheid is voorzien, mits sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering. Hierdoor kan de geciteerde wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast op dit initiatief. Er is gekozen voor een bestemmingsplanherziening, waarbij tevens de regels van het bestemmingplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit' zijn opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, met uitzondering van de hiervoor vermelde maximale oppervlakte van bijgebouwen. Tevens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom van de kern Sint-Oedenrode in een open gebied met weilanden en akkers met voornamelijk agrarische activiteiten. De omgeving van het perceel Lieshoutsedijk 11-11a bestaat overwegend uit agrarisch gebied.

In de huidige situatie is op het perceel een woonboerderij en bijgebouwen aanwezig. Daarnaast is er al veel groen aanwezig op het perceel. De bijgebouwen worden in de huidige situatie gebruikt als opslagruimte en garage. Juridisch-planologisch gezien gaat het om een agrarische bedrijfswoning behorende bij een reeds gesaneerde intensieve veehouderij. De betreffende boerderij heeft een inhoud van circa 590 m³. Bij de huidige boerderijwoning horen twee bestaande bijgebouwen. Deze bijgebouwen hebben oppervlakte van 145,7 m² en 12,1 m². In totaal gaat het daarmee om 157,8 m² (afgerond 158 m²) aan bestaande bijgebouwen.

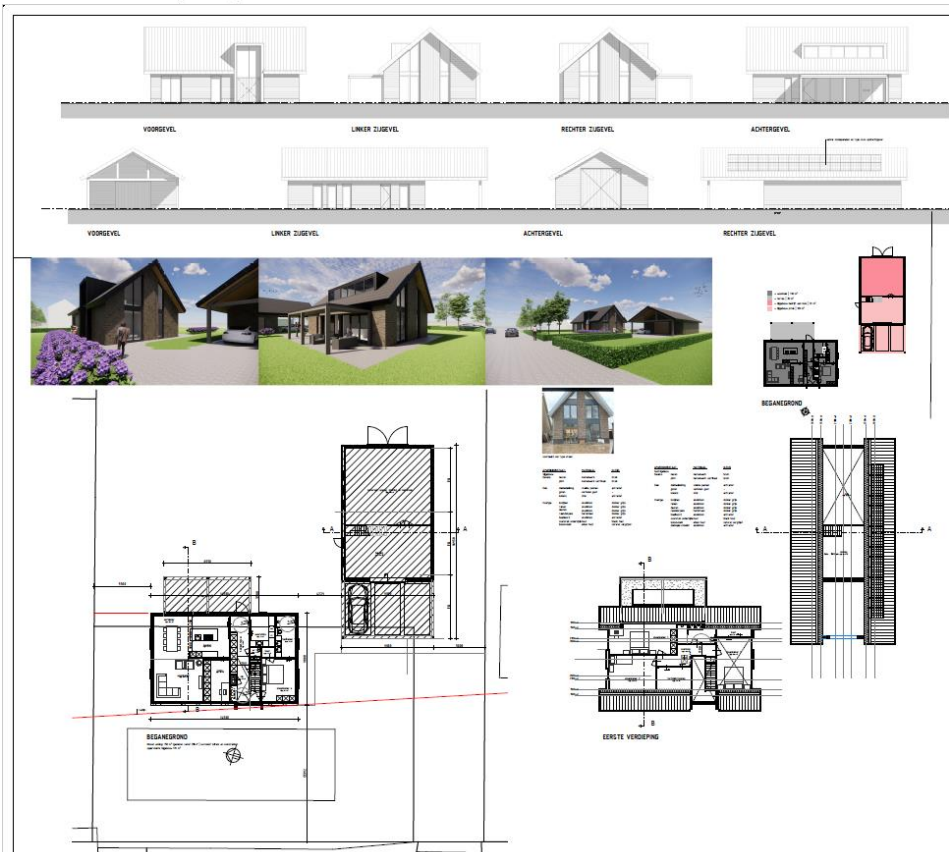
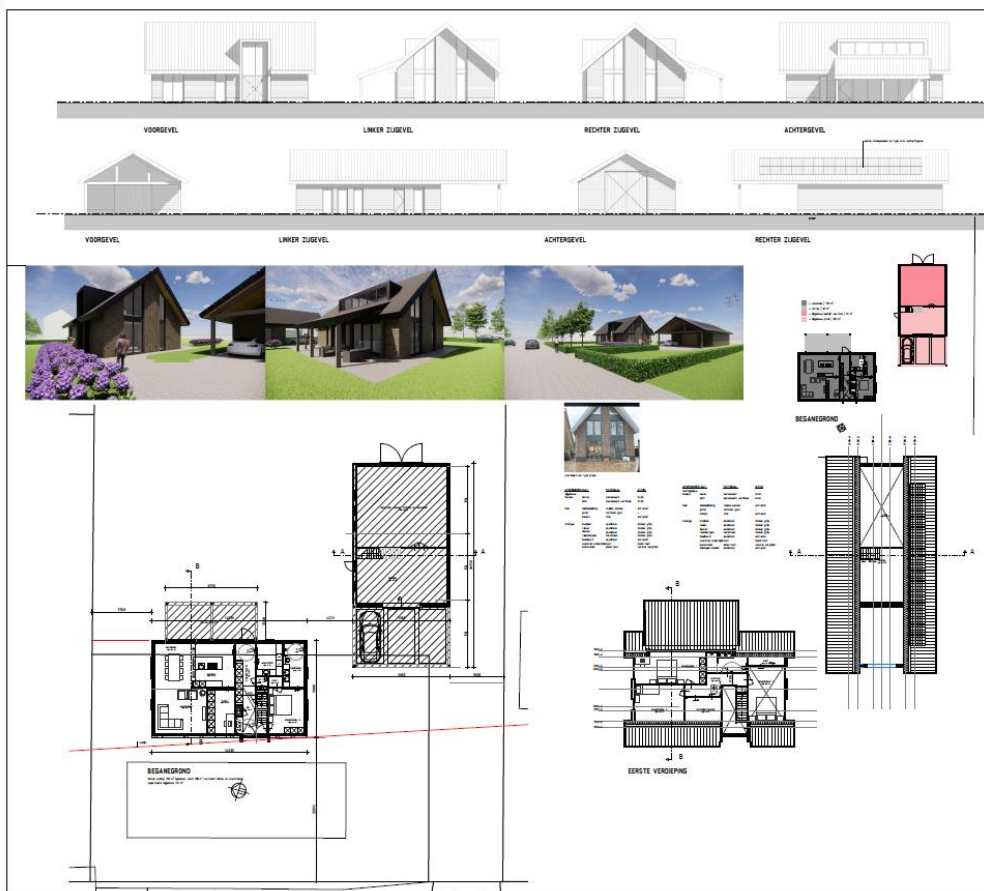


Figuur 2.1 zijaanzicht huidige woonboerderij

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om de boerderij (agrarische bestemming) aan de Lieshoutsedijk 11-11a te Sint-Oedenrode te slopen en over te gaan tot het oprichten van een nieuwe burgerwoning op hetzelfde perceel. Daarbij zullen ook de twee bestaande bijgebouwen gesloopt worden en één nieuw bijgebouw worden opgericht. Het bijgebouw wordt gerealiseerd in de vorm van een loods/schuur die zowel dienst doet als berging bij de woning als gebruikt kan worden voor opslag voor de door de initiatiefnemer geëxploiteerd hoveniersbedrijf.

De nieuwe woning zal met een inhoud van maximaal 750 m³ worden opgericht. Het bijgebouw (garage/berging) zal bestaan met een oppervlakte van maximaal 200 m², waarvan totaal 170 m² aan schuur en 30 m² aan overkapping. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de gevels en plattegrond van de voorgenumen nieuwe situatie.



Figuur 2.2 gevelimpressie en plattegronden voorlopig ontwerp

Landschappelijke inpassing

Kenschets landschap

De projectlocatie aan de Lieshoutsedijk 11-11a te Sint-Oedenrode betreft een landschapstype, welke op de overgang ligt van de oude zandontginningen (westzijde) en de jonge zandontginningen (oostzijde). De Lieshoutsedijk vormt hier de scheidingslijn tussen deze twee landschapstypen.

De projectlocatie zelf behoort tot de jonge ontginningen en bestaat uit jonge zandontginningen die grotendeels pas na 1900 als heide zijn ontgonnen. De woeste gronden werden tot begin 20^e eeuw hoofdzakelijk gebruikt als begrazingsgebied. Ook werd de heide afgeplagd ten behoeve van de bemesting van de enkeerdgronden (potstalsysteem). In dit deelgebied is momenteel hoofdzakelijk sprake van agrarisch gebruik. Door de jonge ontginningen is het kleinschalige karakter verdwenen en is er een rationele verkavelingsstructuur ontstaan. Deze draagt bij aan een efficiënte bedrijfsvoering.

Het landschap typeert zich door de afwisseling van open zones tot halfopen zones met opgaand groen en verspreid liggende bebouwingsstructuren.

Landschapskenmerken

- Weinig tot geen reliëf (vlak), soms lichte welvingen;
- Bodem bestaande uit zand;
- Rechte wegen;
- Een regelmatige blokverkaveling
- Beplanting in de vorm van lanen en bomenrijen (veelal eiken), landschapselementen als bosjes, singels, heggen en erfbeplantingen;
- Bebouwing in de vorm van losse boerderijen, aaneengeregen bebouwing tot clusters en lintachtige bebouwing.

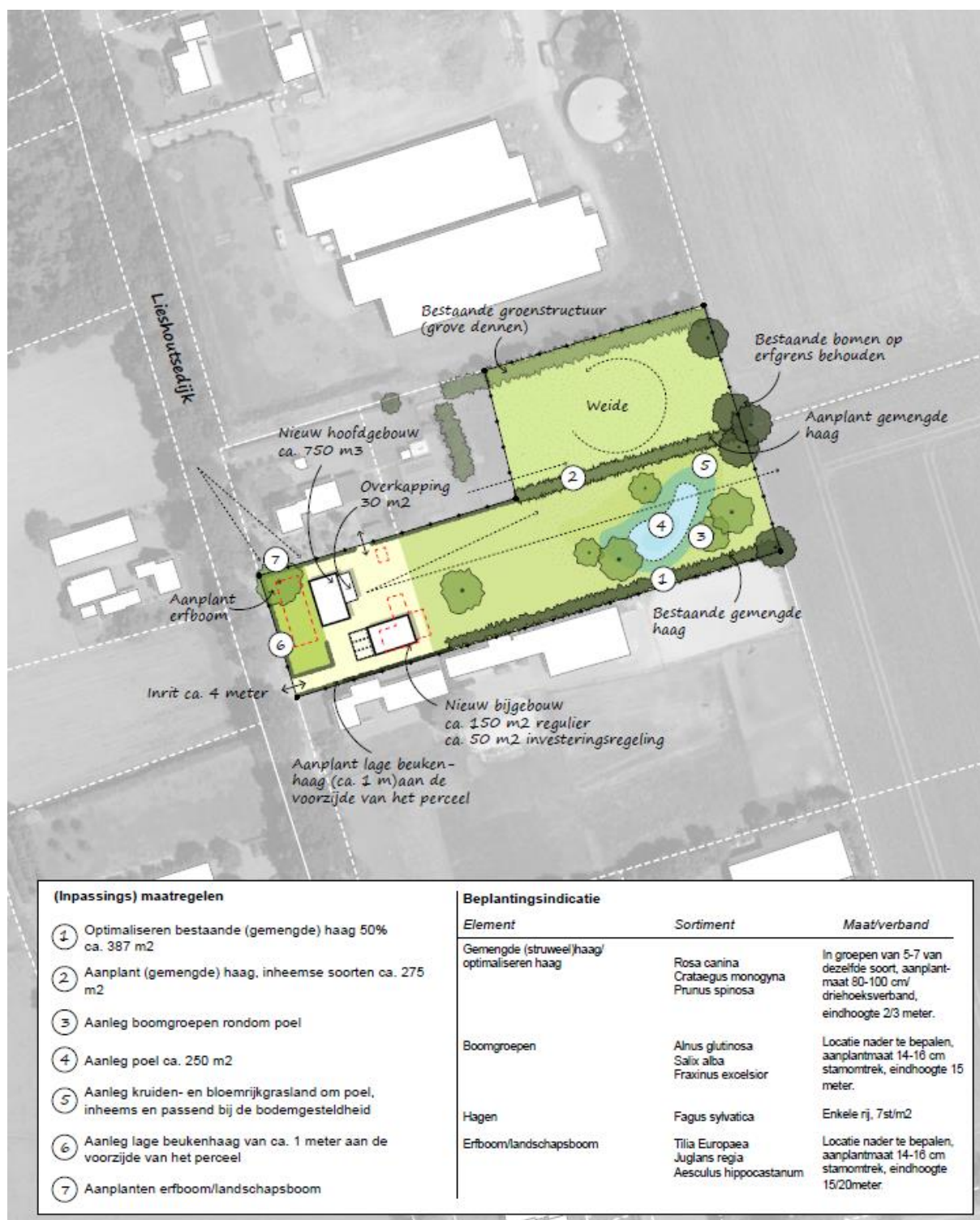
Huidige situatie

Het huidige perceel aan de Lieshoutsedijk wordt begrensd door een sterke laanstructuur. Veelal bestaat deze laanstructuur uit eiken bomen. Aan de rand van het perceel staan echter enkele berken. De bebouwing die op het perceel aanwezig is kent een agrarisch karakter. Deze bebouwing zal met het oog op de ontwikkeling worden gesloopt. Hiermee worden de oude opstallen verwijderd, waarbij er ruimte wordt vrijgemaakt ter realisatie van een nieuwe woonhuis (max. 750 m³) met bijgebouw (max. 200 m²). Verder is er een sterke oostwest gerichte verkavelingsstructuur aanwezig, waarbij de relatie met het achterland waarneembaar is.

Ter versterking van het landschap dienen de inpassingsmaatregelen bij te dragen aan het landschapstype, waarin de projectlocatie voorkomt. Hierbij is het van belang gebiedseigen sortiment toe te passen. Hiermee wordt er naadloos aangesloten op de voorkomende landschapselementen en draagt het tevens bij aan de biodiversiteit in het gebied.

Inpassingsmaatregelen

Ter inpassing van het nieuwe woonhuis inclusief bijgebouw wordt de reeds aanwezige (gemengde) haag geoptimaliseerd, ook wordt er een gemengde haag toegevoegd aan de noordzijde van het perceel. Deze hagen staan beiden haaks op de Lieshoutsedijk, waardoor de zichtrelatie naar het achterland wordt versterkt. Aan de representatieve zijde (voortuin) worden er lagen knip- en scheerhagen aangeplant. Deze hagen hebben een hoogte van ca 1.20 meter (snoeihoogte 1 meter). Hiermee blijft de beeldkwaliteit van de woning gewaarborgd. Zie voor de Landschappelijke inpassing schets met daarop de ingetekende (inpassings) maatregelen de bijlage.



Figuur 2.3 Landschappelijke inpassing (bron: BRO november 2023).

Kwaliteitsbijdrage

Ter realisatie van het bijgebouw dient er aan kwaliteitsverbetering te worden gedaan. Hierbij gaat het om een vergroting van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning groter dan 150 m². Aangezien het bijgebouw een oppervlakte kent van 200 m² dient er 50 m² te worden gecompenseerd. Dit wordt gedaan aan de hand van de aanleg van een poel, het optimaliseren van de reeds aanwezige hagen en de

aanplant van solitaire landschapsbomen/ boomgroepen. Ook wordt er een ingezet op de ontwikkeling van bloem- en kruidenrijk grasland ter versterking van de biodiversiteit.

Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan landschapsversterking en worden er geen landschapsstructuren aangepast. Daarnaast wordt een stukje kleinschaligheid teruggebracht door de toevoeging van verschillende groenelementen, waaronder de gemengde hagen langs de perceelsgrenzen. De maatregelen zijn in balans met de door de gemeente gevraagde ruimtelijke kwaliteitsbijdrage.

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Doorwerking plangebied

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Met deze ontwikkeling is sprake van het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning naar een woonboerderij met bijgebouwen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De herbestemming van een bedrijfswoning tot woonboerderij wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1. Bro). Het aantal woningen blijft immers gelijk. Een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘Kwaliteit van Brabant’

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaarde-creatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: “Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”.
- Doel 2030: “Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak”.

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdogaven. De volgende hoofdogaven worden benoemd:

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

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de opgestelde ambities, gelet op de kleinschalige omvang en de aard van de ontwikkeling. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie ‘Kwaliteit van Brabant’ geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de i.o.v. aangeduid als 'landelijk gebied' en specifiek binnen het 'gemengd landelijk gebied'.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de omschakeling van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Artikel 3.68 en 3.69 geven de regels voor wonen in het landelijke gebied.

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a) Alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b) Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. Dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. In geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 afwijkende regels wonen

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

- a) de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel ,
 - 1. als is verzekerd dat: de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b) een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 - 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel;

2. en de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- c) de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- d) in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In onderhavige ontwikkeling gaat het om de sloop van de huidige (bedrijfs)woning en bijgebouwen en de realisatie van een nieuwe woonboerderij met bijbehorende bijgebouw en de bestemming geldend ten plaats van de woonboerderij om te zetten van een agrarische naar woonbestemming (artikel 3.69 sub a. en d.). Met de ontwikkeling zal geen splitsing plaatsvinden in meerdere woningen. Daarnaast zal de aanwezige bebouwing gesloopt worden en hiervoor een woonboerderij en bijgebouw voor in de plaats komen.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied is het belangrijk dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In de Interim Omgevingsverordening is hiervoor *artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap* opgenomen. Ten behoeve van de verbetering van de landschappelijke kwaliteit is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en is een berekening van de kwaliteitsbijdrage bepaald. Dit landschappelijk inpassingsplan is reeds besproken in hoofdstuk 2 en is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting (inclusief berekening).

Daarmee is het initiatief in lijn met artikelen 3.9 (kwaliteitsverbetering landschap) van de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening geeft verder aan dat voor alle ontwikkelingen toepassing moet worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De woning en bijgebouw die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan deze criteria. Het gaat namelijk om de herbouw van al een bestaande woning en bebouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie De Rooi(se) draad Versterkt

De visie Rooi(s)e Draad Versterkt is een herijking van de Rooi(s)e Draad (2005) en is een strategisch document van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode waarin de hoofdkoersen op ruimtelijk, sociaal en economisch gebied bepaald zijn. Strategische visies zijn momentopnamen. Zo ook “De Rooi(s)e draad”. Deze is opgesteld in 2005, het document heeft veel bouwstenen aangedragen voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. In 2012 is de visie uit 2005 geëvalueerd en is vastgesteld dat er zaken tot stand zijn gekomen, maar er ook zaken veranderd zijn. Op 27 september 2012 is een herijking van de visie uit 2005 door de raad vastgesteld.

De Rooi(s)e Draad onderscheidt een aantal opgaven, waaronder:

- Behouden van de vitaliteit in het buitengebied;
- Reconstructie van het landelijk gebied;
- Behouden van het groene karakter;
- Aandacht voor behoud/versterken van cultuurhistorie in aanpalende beleidsvelden;

- Evenwichtige (gedifferentieerde) woningbouw in alle kernen en wijken, met aandacht voor bouwen voor alle doelgroepen.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning herstemd naar een burgerwoning. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van woningen of een verslechtering van de leefbaarheid. De ontwikkeling heeft ook geen negatieve invloed op de vitaliteit van het platteland. De planontwikkeling ligt in lijn met de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Meierijstad

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

Om te kunnen voorzien in de woningbehoeften en -wensen die binnen de inwoners van de gemeente leven, wordt ruimte gegeven aan de ontwikkeling van woningbouwplannen. Daarbij wordt zowel naar de korte als de lange termijn gekeken en zijn de volgende vier thema's leidend:

1. De dynamiek van de woningmarkt: afstemming van de vraag naar een passend aanbod en het aanbod in relatie tot de behoefte op de lange termijn;
2. Wonen, welzijn en zorg: samenhang tussen demografische ontwikkelingen, transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. Duurzaamheid: aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. Leefbaarheid: een juiste balans tussen enerzijds specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan voorziet in het amoveren van de huidige bebouwing en de realisatie van een nieuwe woonboerderij en bijgebouw. Het gaat hierbij om het amoveren van een leegstaande bedrijfswoning op een bedrijfskavel zonder perspectief tot duurzame agrarische bedrijfsvoering en de realisatie van een wenselijke en stedenbouwkundig goed inpasbare nieuwe woonboerderij voor burgerbewoning. Daarmee is het ruimtelijk initiatief passend in de Woonvisie Meierijstad 2018.

3.3.3 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4”

Ondanks dat niet gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.6.21 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4’, is wel van belang dat het planvoornemen past binnen de voorgenomen voorwaarden. Hieronder zijn deze voorwaarden opgenomen en is op hoofdlijn aangegeven op welke wijze hieraan wordt voldaan:

- 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. *Voldoet, Het planvoornemen heeft alleen betrekking op de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen. het bestemmingsvlak zal ook hieruit bestaan.*

- 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. *Op dit punt wordt afgeweken van de voorwaarden. De twee bestaande bijgebouwen zullen gesloopt worden en er wordt één nieuw bijgebouw van 200 m² opgericht. Zoals eerder aangegeven is in beginsel al 150 m² aan bijgebouwen toegestaan op grond van artikel 7.4, onderdeel b, van het tevens van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit'. De extra m² (tot maximaal 200 m²) zijn in het gemeentelijke kruimelgevallenbeleid als mogelijkheid voorzien, mits sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering. Deze extra investering in landschapsversterking wordt gepleegd, zie hiervoor de landschappelijke inpassingsmaatregelen en kwaliteitsbijdrage in hoofdstuk 2.*
- 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. *Er is sprake van circa 158 m² aan bijgebouwen in de huidige situatie. Deze worden gesloopt. Gezien de mogelijkheden uit het tevens van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' en de afweging voor het toestaan van maximaal 200 m² vanuit het kruimelgevallenbeleid is geen gebruik gemaakt van deze sloop-bonus optie.*
- d) Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven. *Voldoet. De te slopen bebouwing bevat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De herontwikkeling van het plangebied doet geen afbreuk aan (omliggende) cultuurhistorisch en geografisch waardevolle panden of structuren.*
- e) De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. *Voldoet, wordt toegelicht in onderhavige toelichting, zie hiervoor hoofdstuk 4.*
- f) Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk. *Voldoet, agrarisch bedrijf is niet langer in gebruik en de bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming.*
- g) Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen. *Voldoet, wordt toegelicht in onderhavige toelichting, zie hiervoor o.a. hoofdstuk 4.*
- h) De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. *Voldoet, wordt toegelicht in onderhavige toelichting o.a. in paragraaf 4.3.*
- i) De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 6 van de planregels. *Voldoet, zie hiervoor de landschappelijke inpassingsmaatregelen en kwaliteitsbijdrage beschreven in hoofdstuk 2.*
- j) Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch' toegekend. *Voldoet, de gronden van de erf en tuin die buiten de bestemming 'wonen' vallen zullen de bestemming 'agrarisch' hebben.*

3.3.4 Beleidsregel Kruiemelgevallen gemeente Meierijstad (8 maart 2021)

Voor toepassing van de kruiemelgevallenregeling gelden de minimale vereisten dat:

- a. de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de parkeercapaciteit dient na realisering voldoende te zijn, waarbij wordt getoetst aan geldend gemeentelijk parkeerbeleid;
- c. de verkeersveiligheid dient in voldoende mate te zijn geborgd;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de natuurlijke en / of landschappelijke waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- g. er ontstaan geen (onevenredige) privaatrechtelijke belemmeringen.

Voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom gelden voorwaarden met betrekking tot omvang en oppervlakte. De totale oppervlakte waaraan op grond van het geldende bestemmingsplan en met dit kruiemelgevallenbeleid medewerking kan worden verleend bedraagt niet meer dan 200 m² aan bijgebouwen per bouwperceel. Het gaat daarbij om de oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen samen met de oppervlakte van bijgebouwen die gerealiseerd worden aan de woning met deze afwijkingsmogelijkheid. Hiervoor gelden aanvullend nog de volgende bepalingen:

1. goothoogte maximaal 3,30 meter;
2. bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
3. de onderlinge afstand op een perceel tussen bijgebouwen moet minimaal 1 meter en tussen bijgebouw en hoofdgebouw minimaal 3,00 meter bedragen, tenzij aaneengebouwd;
4. de vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen tot 200 m² per bouwperceel dient gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap.

Doorwerking besluitgebied

Hoewel sec geen toepassing van de kruiemelgevallenregeling wordt gevraagd, vormt deze wel een afwegingskader om de met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte 200 m² aan bijgebouwen te verantwoorden. De in deze regeling opgenomen criteria en beleidsafwegingen zijn betrokken bij de ruimtelijke motivering van onderhavig plan. Binnen een bestemmingsvlak voor 'Wonen' is op grond van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' 150 m² aan bijgebouwen toegestaan met een toegestane goothoogte van 3,30 meter en bouwhoogte van 6 meter.

Het nieuw op te richten bijgebouw zal een maatvoering kennen van 200 m² met een maximale goothoogte van 3,30 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Voor dit bijgebouw zou dus voor wat betreft de afwijking van het te bebouwen oppervlak (200 m², in plaats van 150 m²) een beroep gedaan kunnen worden op de kruiemelgevallenregeling. Immers, voorziet het bouwplan tevens in een landschappelijk inpassingsplan met voldoende kwaliteitsverbetering om tot een totaal maximum van 200 m² aan bijgebouwen te komen. Slechts van de maximale bouwhoogte wordt afgeweken (6 meter in plaats van maximaal 5 meter) om zo aan te sluiten op de maatvoeringsregels qua hoogte voor bijgebouwen vanuit 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit'. Op die manier kan een eenduidige bouwmassa zonder 'sprong' in de nokhoogte opgericht worden.

Ook aan de algemene voorwaarden vanuit het beleid kan worden voldaan. Immers, is sprake van een goede inpassing waarbij de ruimtelijke en landschappelijke structuren worden gerespecteerd en versterkt. Er is geen sprake van een toename parkeerbehoefte. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande inrit en de beoogde functie geen milieugevoelige functie waardoor het woon- en leefmilieu en belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Met bovenstaande motivatie van de beoogde situatie wordt aangegeven op welke wijze aan de gestelde voorwaarden vanuit het beleid is voldaan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Geluid

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

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

Doorwerking plangebied

Er is door de Roever een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï berekend voor de gewenste woning op het perceel. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen omschreven. Voor het gehele rapport wordt verwezen naar de bijlage.

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig omdat alle berekende geluidsniveaus komend van de gedoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bij de geplande woning bedraagt ten hoogste 50 dB op de westgevel op de begane grond en 1e etage van de woning. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan 20 dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij de woning wordt geclassificeerd als ‘Zeer Goed’ tot ‘Goed’. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning wordt als acceptabel aangemerkt. Geconcludeerd kan worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Voorgenomen planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van een woning ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning. De ontwikkeling valt hiermee onder de drempelwaarde in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg). De onderhavige ontwikkeling draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit

Ook wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden bekeken of er ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit.

Over luchtkwaliteit kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}. Die waarden kunnen worden achterhaald aan de hand van de kaarten 'Stikstofdioxide 2020 (NO₂)', 'Fijnstof 2020 (PM₁₀)' en 'Fijnstof 2020 (PM_{2,5})' uit de Atlas Leefomgeving. Betreffende achtergrondwaarden voor het besluitgebied zijn opgenomen in de navolgende tabel, samen met de voor deze stoffen geldende normen.

	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM _{2.5} µg/m ³
Plangebied	13,42	16,8	9,43
Norm	40	40	25

Uit bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het besluitgebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Richtafstanden

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

Omgevingstype

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

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, maar voorziet wel in de realisatie van een gevoelige functie (woning). Wel komt bij deze woning een bedrijf aan huis in de vorm van een hoveniersbedrijf. In de omgeving zijn verschillende agrarische bedrijven gevestigd. Verder liggen er ook enkele woningen in de buurt. Gezien de aanwezige functies, wonen en agrarische en niet-agrarische bedrijven, is er geen sprake van een rustig buitengebied maar van een gemengd gebied. Gelet op het gemengd gebied waarin het plangebied is gelegen kunnen de richtafstanden met één stap verlaagd worden.

In onderstaande tabel zijn de agrarische bedrijven in de omgeving weergegeven met daarbij de milieuc contouren (gebaseerd op de afstanden in een gemengd gebied) en de werkelijke afstand. Hieruit is

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

zichtbaar dat een aantal veehouderijen binnen de geur-contour van het plangebied ligt. Hiervoor is nader onderzoek uit gevoerd, zie hiervoor paragraaf 4.5 geurhinder. Voor de overige aspecten liggen de bedrijven in de omgeving op voldoende afstand van het plangebied en zorgen niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

Adres	Bedrijf (*SBI-2008)	Milieu-categorie-	Geur	stof	Geluid	Gevaar	Werkelijke afstand (in meters)
Lieshout-sedijk 6	Agrarische bedrijf (intensieve veehouderij, fokken en houden van varkens, 0146*)	4.1	100	10	30	0	300
Lieshout-sedijk 13	Agrarische bedrijf (gebruiksgerichte paardenhouderij, fokken en houden van overige graasdieren: - paardenfokkerijen 0143*)	3.1	30	10	30	0	10
Lieshout-sedijk 9a	Agrarische bedrijf (intensieve veehouderij, fokken en houden van varkens, 0146*)	4.1	100	10	30	0	60
Bikkelkampen 3	Agrarische bedrijf (intensieve veehouderij, fokken en houden van pluimvee: - opfokkippen en mestkui-kens, 0147*)	4.1	100	10	30	0	200

Everse- straat 55	Agrarische bedrijf (in- tensieve veehouderij, fokken en houden van rundvee, 0141, 0142*)	4.1	50	10	10	0	150
Zijtaartse- weg 17	Agrarische bedrijf (in- tensieve veehouderij, fokken en houden van pluimvee: - legkippen, 0147*)	4.1	100	10	30	0	220
Lieshout- sedijk 10	Statistisch opslag be- drijf (Op- slaggebou- wen (ver- huur opslag- ruimte), 52109*)	2	0	0	10	10	65
Bikkelkam- pen 1	Constructie en montage bedrijf (Bouwbedrij- ven alge- meen: b.o. > 2.000 m², 41 42 43*)	3.2	0	10	50	10	105
Zijtaartse- weg 8	Agrarisch bedrijf (In- tensieve kwekerij, 011, 012, 013*)	2	0	0	10	10	125

Invloed initiatief op bedrijven

Het plan voorziet in de realisatie van een woning in de vorm van een omzetting van een bestaande bedrijfswoning met herbouw. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Ze zorgen daarom ook niet voor belemmeringen voor omliggende woningen (of gevoelige functies). Ook omliggende bedrijven worden niet onevenredig belemmerd, aangezien de woning niet zorgt voor minder uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven. De woning ligt buiten de richtafstanden van de be-

drijven, met uitzondering van de gebruiksgesichte paardenhouderij aan de Lieshoutsedijk 13 en Lieshoutsedijk 9a. Ten opzichte van de veehouderij aan de Lieshoutsedijk 9a zal de nieuwe woning verder van dit bedrijf af komen te staan dan de huidige bedrijfswoning, waarmee deze veehouderij al rekening diende te houden. Voor de nieuwe woning is een strak bouwvlak opgenomen en deze kan in planologische zin niet dicht naar de veehouderij komen. In de huidige planologische situatie staat de bedrijfswoning dicht op de weg en is herbouw van deze woning ook niet rechtstreeks mogelijk buiten de bestaande fundamenteën (dit volgt uit artikel 3.3.16 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'). Het nieuwe regime is daarmee beperkender dan het huidige en legt een exacte locatie voor de gevoelige bestemming vast. Hiermee kan gesteld worden dat er geen nieuwe beperkingen voor de veehouderijen optreden. Daarnaast ligt tussen de veehouderij en de te herbouwen woning aan de Lieshoutsedijk 11 ook nog een andere burgerwoning (Lieshoutsedijk 9b). Deze woning ligt dichterbij dan de te herbouwen woning en daarmee kan worden betoogd dat de woning Lieshoutsedijk 9b maatgevender is dan de te herbouwen woning. De beoogde locatie voor de bedrijfswoning past binnen de uiterste bouw mogelijkheden in de vigerende situatie. De veehouderij aan Lieshoutsedijk 9a wordt niet extra belemmerd. De afstand tussen het beoogde locatie van de bedrijfswoning en de veehouderij aan Lieshoutsedijk 9a bedraagt 57 meter. Er wordt voldaan de richtafstanden voor de aspecten stof, geluid en gevaar. Ten aanzien van deze aspecten is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt de veehouderij aan Lieshoutsedijk 9a niet belemmerd. De richtafstand voor het aspect geur wordt wel overschreden. Daarom is separaat een geuronderzoek uitgevoerd.

Ten opzichte van de gebruiksgesichte paardenhouderij is tussen de initiatiefnemers afgestemd waar de milieubelastende activiteiten en functies van de paardenhouderij gesitueerd zullen worden. Dit is op een afstand van minimaal 50 meter tot de achtergevel van de nieuwe woning. De paardenhouderij kan hierdoor ook na de omzetting zonder problemen functioneren en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woning is voldoende gegarandeerd.

Onderdeel van het plan is de vestiging van een hoveniersbedrijf in de vorm van een bedrijf aan huis. Het betreft een bedrijfsactiviteit 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. < 500 m²' (016.4). Deze bedrijfsactiviteit valt in milieucategorie 2. In een gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van onderliggende gevoelige functies. Ten opzichte van de woningen Lieshoutsedijk 9a en 13 wordt aan de richtafstand voldaan. In de loods vindt uitsluitend opslag van materiaal en materieel plaats. Er zal geen sprake zijn van onevenredige hinder door deze functie. Gesteld kan worden dat deze activiteit geen relevante geluidbijdrage zal hebben ter plaatse van de bestaande woningen. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van de omliggende geluidsgevoelige objecten.

4.4 Geur agrarisch

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

om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

Er is door de Roever een geuronderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van beoogde geurgevoelige objecten:

- wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter;
- de voorgrondbelasting op zijn hoogst 13,7 ouE/m³ bedraagt;
- de achtergrondbelasting op zijn hoogst 13,7 ouE/m³ bedraagt.

Omdat emissiepunten van dierenverblijven op grote afstand van het plangebied zijn gelegen (meer dan 50 meter) kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogst berekende voorgrondbelasting bedraagt 13,7 ouE/m³. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt overeen met een 'tamelijk slecht' woon- en leefklimaat. Omdat er sprake is van het onderstaande acht de gemeente deze waarde in dit geval toch acceptabel:

- de geurbelasting niet verder toe kan nemen omdat sprake is van een overbelaste situatie;
 - wordt voldaan aan de afstandseisen;
 - er sprake is van een agrarische omgeving;
 - het woon- en leefklimaat vergelijkbaar is met het eveneens 'tamelijk slecht' woon- en
- leefklimaat dat op grond van de geurnorm van 14,0 ouE/m³ van toepassing is;
- de bewoners de geursituatie kunnen meewegen in hun overweging zich ter plaatse te vestigen (met als voorwaarde dat de bewoners vooraf over de geursituatie geïnformeerd worden).

De achtergrondbelasting 13,7 ouE/m³ komt overeen met een 'matig' woon- en leefklimaat. De geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied bedraagt 14,0 ouE/m³. Het woon- en leefklimaat is beter dan het 'tamelijk slecht' woon- en leefklimaat dat op grond van de geurnorm aanvaardbaar wordt geacht. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier niet het geval, de voorgrondbelasting is maatgevend.

Ten aanzien van de minimale afstanden tussen geurgevoelige objecten en geur veroorzakende gebouwen wordt verwezen naar paragraaf 4.3 'Bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geur. Dit aspect vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

4.5 Externe veiligheid

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. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

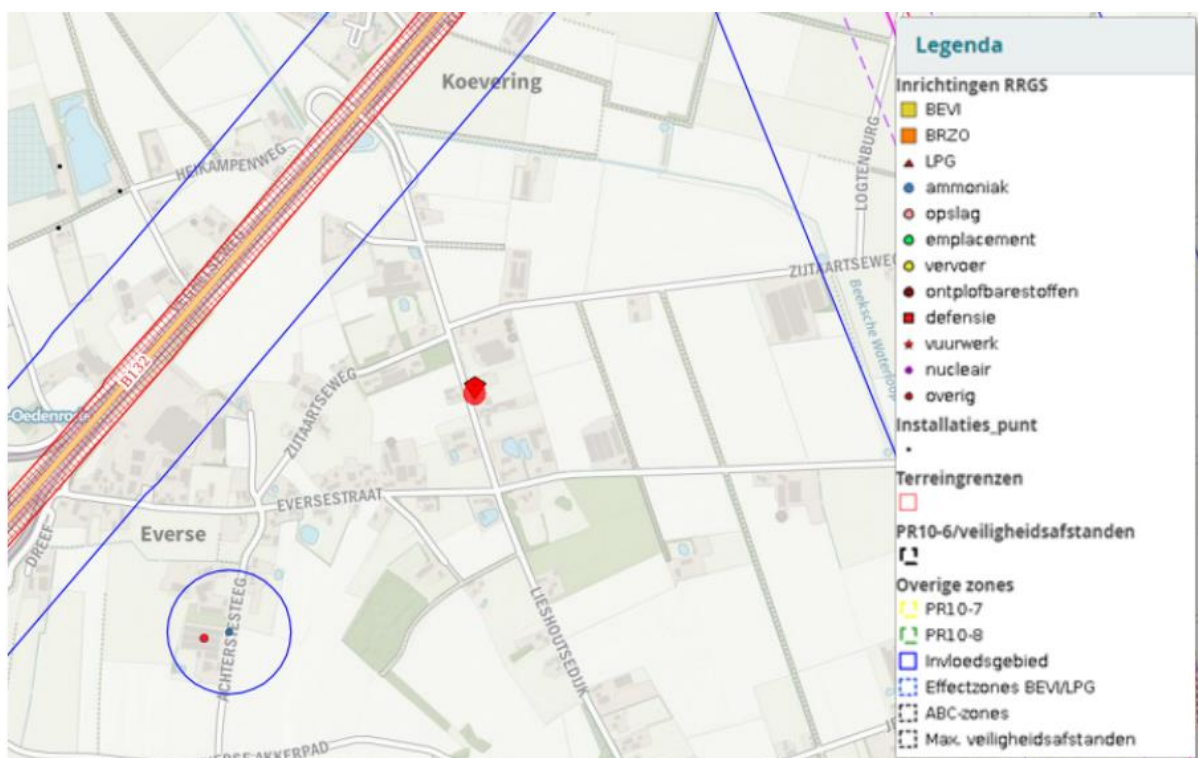
Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of

	3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording dient een toelichting te worden gegeven op artikel 12 lid 1 onder a, b, f en g van het Bevb.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Doorwerking plangebied

Uit een inventarisatie op basis van de atlas leefomgeving zijn de risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied (zie figuur 4.1).



Figuur 4.1 Uitsnede signaleringskaart Lieshoutsedijk 11-11a (rood gemarkeerd) (bron: ODBN, augustus 2023).

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 1%-letaliteitsafstand van een aardgastransportleiding en daarmee ook niet binnen een PR10⁻⁶-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen. De risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor het plangebied.

Inrichtingen

Er bevinden zich geen inrichtingen met een risicoafstand die gelegen is binnen het plangebied.

Transportassen (water, weg, spoor)

Ten Noordwesten van het plangebied loopt de A50 en het bijbehorende knooppunt Eerde-Eindhoven, wegvak B132. Over deze transportweg worden stoffen uit de categorieën LF1, LF2 en LT2 vervoerd. LT2 heeft een maximaal invloedsgebied van 880 meter. Het knooppunt ligt op circa 670 meter afstand van het plangebied en valt daarmee binnen dit invloedsgebied. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter afstand van de transportroute ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording voor het scenario toxisch. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een calamiteit en de mogelijkheden tot het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied. In samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant-Noord is een standaard verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch opgesteld. Deze volgt hieronder.

Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te

vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio Brabant Noord om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied in relatie tot het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig, conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat (in) het plangebied:

- goed te alarmeren is.
- goed te schuilen is.
- goed te ontluchten is.

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken, dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Conclusie

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies. De Veiligheidsregio Brabant Noord ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

Verder is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een spoorlijn of waterweg. Ten zuiden van het plangebied lopen op circa 215 meter afstand de transportwegen Bikkeldkampen en Eversestraat. Over deze wegen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportroutes ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording voor het scenario BLEVE. In samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant-Noord is een standaard verantwoording groepsrisico (beperkt) BLEVE opgesteld. Deze volgt hieronder.

Verantwoording groepsrisico (beperkt) BLEVE

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een BLEVE ("boiling liquid expanding vapour explosion" (kokendevloeistof-gasexpansie-explosie)) het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. Propaan komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Het plangebied ligt op circa 215 meter. Het invloedsgebied strekt zich uit tot 355 meter voor GF3. De ernst van de effecten van een BLEVE nemen bij een afstand van >200 meter sterk af en blijven beperkt tot herstelbare schade en niet levensbedreigende verwondingen. Vanwege deze reden kan volstaan worden met deze standaard verantwoording van het groepsrisico.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

De bestrijdbaarheid van een BLEVE is matig. Propaan wordt vervoerd in niet-geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca.12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als slecht beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

Voor de scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Nabij het plangebied kan van de risicobron af gevlucht worden.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Conclusie

De Veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

Beknorte verantwoording groepsrisico

Groepsrisico

Vanwege de ligging en de omvang van de ontwikkeling zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Het betreft de sloop en ongeveer even groot herbouw van een woonboerderij met bijgebouwen. Er zal hiermee geen toename in personendichtheid plaatsvinden.

Bestrijdbaarheid

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. De locatie is daarnaast via verschillende wegen te bereiken en is goed ontsloten. Het

bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt niet verder beschouwd.

Zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas en vloeistof is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas of vloeistof en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Het bouwwerk is goed geïsoleerd, waardoor het een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden

De Veiligheidsregio wordt om advies gevraagd. Er zal worden gehandeld naar eventuele beschreven maatregelen of adviezen van de Veiligheidsregio.

Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Uit het voorgaande blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Er bestaat geen landelijk geldend toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. In de meeste gevallen wordt gebruik gemaakt van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht d.d. 30 april 2018. Die handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd. Hieronder wordt het plan beoordeeld aan de hand van bovengenoemd stappenplan. Voor het gehele rapport wordt verwezen naar de bijlage.

Stap 1. Endotoxine

Op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leg-hennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen.

Ten aanzien van de beoogde woning zijn van belang:

- de varkenshouderij aan Lieshoutsedijk 9a met een fijnstofemissie van 368,773 kg/jr, waarmee sprake is van een endotoxine-afstand van 123 meter;
- de pluimveehouderij aan Zijtaartseweg 17 met een fijnstofemissie van 1.245,680 kg/jr, waarmee sprake is van een endotoxine-afstand van 134 meter.

De afstand tussen de beoogde woning en het dichtstbijzijnde emissiepunt van de veehouderij aan Lieshoutsedijk 9Aa bedraagt 126 meter. Er wordt voldaan aan de endotoxineafstand.

Het bouwvlak van de veehouderij aan Zijtaartseweg 17 ligt op 209 meter van de beoogde woning. Ook voor deze veehouderij wordt voldaan aan de endotoxine-afstand.

Stap 2. Emissies

Onderzocht moet worden of de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.

Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies. Plangebieden met woningbouw tot 1.500 woningen per ontsluitingsweg zijn conform de Regeling niet in betekende mate (NIBM) niet van invloed op de luchtkwaliteit (fijn stof in dit geval). Daarnaast blijkt uit de kaarten bij de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is. Stap 2 vormt geen knelpunt.

Stap 3a. Geur, milieukundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de milieukundige advieswaarden.

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Het plangebied betreft geen bebouwde kom. Uit het 'Onderzoek geurhinder veehouderijen Lieshout-sedijk 11-11A Sint-Oedenrode' d.d. 2 november 2023 met het kenmerk 20221390.v02' blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van de beoogde woning maximaal 13,7 ouE/m³ bedraagt en de achtergrondbelasting maximaal 16,3 ouE/m³ bedraagt. Er wordt niet aan de milieukundige advieswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting voldaan. Echter, het aantal woningen neemt niet toe, omdat het gaat om een verplaatsing van de woning. Het bevoegd gezag beslist of sprake is van een aanvaardbare gezondheidssituatie.

Stap 3b. Geur, gezondheidkundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de gezondheidkundige advieswaarden.

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom.

Het plangebied betreft geen bebouwde kom. Uit het 'Onderzoek geurhinder veehouderijen Lieshout-sedijk 11-11A Sint-Oedenrode' d.d. 2 november 2023 met het kenmerk 20221390.v02' blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van de beoogde woning maximaal 13,7 ouE/m³ bedraagt en de achtergrondbelasting maximaal 16,3 ouE/m³ bedraagt. Er wordt niet aan de gezondheidkundige advieswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting voldaan. Echter, het aantal woningen neemt niet toe, omdat het gaat om een verplaatsing van de woning. Het bevoegd gezag beslist of sprake is van een aanvaardbare gezondheidssituatie.

Stap 4. Meerdere diersoorten

Onderzocht moet worden of er veehouderijen van invloed zijn waar meerdere diersoorten worden gehouden, namelijk

- a) varkens en pluimvee; of
- b) rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of
- c) kleine herkauwers onderling

Ook moet onderzocht worden of er varkenshouderijen en pluimveehouderijen op een afstand van maximaal 100 meter van elkaar liggen en van invloed zijn op het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van het plangebied.

Stap 4 vormt geen knelpunt.

Stap 5. Afstanden

Onderzocht moet worden of:

- a. geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- b. pluimveebedrijven binnen 500 meter van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- c. overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige objecten in een bebouwde kom zijn gelegen.

Er liggen geen relevante geitenhouderijen binnen 2 km van het plangebied. Wel liggen pluimveehouderijen binnen 1 km van het plangebied. Dit betreft de pluimveehouderijen aan de Bikkeldkampen 3, (vleeskuikens), en Zijtaartseweg 17 (leghennen). De locatie is wel gelegen binnen een afstand van 250 meter van overige veehouderijen: Lieshoutsedijk 13 (paardenhouderij) en Eversestraat 57 (melkveehouderij). Echter wordt ten aanzien van geur en endotoxine ten aanzien van deze pluimveehouderijen aan de grenswaarden voldaan. Het bevoegd gezag is van oordeel; dat sprake is van een aanvaardbare gezondheidssituatie.

Stap 6. Mestbe- of verwerking

Onderzocht moet worden of in de directe omgeving sprake is van mestbe- of verwerking als zelfstandige activiteit of als nevenactiviteit.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven waarbij sprake is van mestbe- of -verwerking.

Stap 7. Ongerustheid omwonenden

In stap 7 van het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 wordt ingegaan op ongerustheid bij omwonenden. Mocht sprake zijn van ongerustheid bij omwonenden (of toekomstige bewoners) dan kan dat een aanleiding zijn om advies in te winnen bij de GGD.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat niet wordt voldaan aan elke stap uit het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'. Uit de beperkte toetsing op afstanden blijkt dat de stappen 5b en 5c leiden tot de conclusie dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. In dit geval speelt mee dat de locatie reeds bewoond is en dat er uitsluitend sprake is van een wijziging van wonen in een bedrijfswoning naar wonen in een te herbouwen burgerwoning. Het aantal personen dat blootgesteld wordt aan de geconstateerde gezondheidsaandachtspunten wijzigt niet. Hiermee acht de gemeente een nader advies van de GGD niet noodzakelijk.

4.7 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Toetsing wettelijk gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest dichtgelegen Natura 2000 gebieden zijn: Kampina en Oistewijkse vennen (ligging op circa 14 km), Strabrechtse heide en Beuven (ligging op circa 19 km) en Loonse en Drunense duinen & Leemkuilen (ligging op circa 21 km). Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof.

Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een woning betreft, is een toename aan stikstofuitstoot in de bouwphase te verwachten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de sloop en bouw van een woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de bouwphase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Zie voor de volledige Aerius berekening de bijlage.

Uit de uitgevoerde Aerius berekeningen blijkt dat bij de bouwphase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Toetsing gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud. Daar alle bomen binnen voorgenomen plannen behouden blijven is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

Er is door RKS Advies een ecologische onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Grondgebonden zoogdieren:

Er zijn op de projectlocatie geen rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren aangetroffen. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Vleermuizen:

Er zijn geen vaste- en/of tijdelijke voortplantingsplaatsen van de vleermuis aangetroffen. Een aanvullend onderzoek in het kader van de soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels:

Er zijn geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen van vogels aangetroffen op de projectlocatie. Door de voorgenomen activiteiten worden geen nesten beschadigd. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Reptielen, amfibieën en vissen:

Er zijn geen reptielen, amfibieën en vissen waargenomen. De instandhoudingsdoelen komen niet in het gedrang. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Overige soortgroepen: (libellen, insecten, vlinders)

Er zijn geen kenmerkende deelleefgebieden voor deze soortgroep aangetroffen derhalve is een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Flora:

Er is geen bijzondere flora aangetroffen op de projectlocatie en de directe omgeving hiervan. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Toetsing soortenbescherming

Uit de QuickScan is naar voren gekomen dat bij de uitvoering van de in de inleiding omschreven voorgenomen activiteiten geen onevenredig negatief effect uitgeoefend wordt op de in de zoals in de Wet natuurbescherming omschreven beschermde Flora en Fauna op de projectlocatie en directe omgeving.

In en rondom de woning, de woonboerderij en het bijgebouw zijn geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen aangetroffen. Het bijgebouw dient bij voorkeur te worden gesloopt buiten het broedseizoen. Er behoeft geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Een ontheffing noodzakelijk bij een negatief effect op beschermde soorten is niet noodzakelijk.

Incidenteel kunnen de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op algemene soorten. Van toepassing hierop is een provinciale vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkeling. Plaatselijk kunnen deze aanwezige algemene soorten de projectlocatie verlaten en eventueel tijdelijk een vervangend deelleefgebied opzoeken.

De algemene Zorgplicht opgenomen in de Wet natuurbescherming blijft onverminderd van toepassing.

4.8 Bodem

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

Doorwerking plangebied

Er is door Milon een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740. Op basis van het vooronderzoek is de hypothese dat op de locatie geen bodemverontreiniging aanwezig is.

Ter plaatse van één boring is een betonverharding van circa 0,10 meter aanwezig. Hieronder is een laag volledig betongranulaat aanwezig. De dikte van deze verharding bedraagt 0,10 meter. Het betongranulaat is beoordeeld als niet asbestverdacht op basis van het soort bijmenging en het zeer plaatselijk voorkomen. Specifiek wordt vermeld dat geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Verder is plaatselijk een klinkerverharding aanwezig en is siergrind en split aangetroffen.

De bovengrond bestaat overwegend uit zwak siltig, zwak humeus, matig fijn zand. De ondergrond bestaat overwegend uit zwak siltig, matig fijn zand. Zintuiglijk is in de bovengrond van boringen 3 en 7 een beperkte bijmenging van respectievelijk betonresten en baksteen waargenomen. Op basis van het soort bijmenging en het voorkomen zonder een duidelijke kern of bron is de bodem beoordeeld als niet verdacht op het voorkomen van asbestverontreiniging als gevolg van de bodemvreemde bijmengingen. Specifiek wordt vermeld dat geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Verder zijn er geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging.

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat slechts zeer licht verhoogde gehalten PAK in de grond en zeer licht verhoogde concentraties xylenen en naftaleen in het grondwater aanwezig zijn. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit is de grond beoordeeld als 'Altijd toepasbaar'.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten of concentraties aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige gebruik van de locatie en de voorgenomen herinrichting van de locatie.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

4.10 Water

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

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) vertaald via rijks-, provinciaal, waterschaps- naar gemeentelijk beleid om zo samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit te (laten) voeren en door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem.

Provinciaal beleid

In het Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) van de provincie Noord-Brabant op 22 december 2021 in werking getreden. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. In aansluiting is een Omgevingsvisie vastgesteld waarbij in de Interim Omgevingsverordening (IOV) al veel wijzigingen doorgevoerd zijn. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarmee ook de Omgevingsverordening, zijn een aantal urgente onderwerpen alvast verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

Beleidskader

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het waterbeheerprogramma 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied met voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. In het plan voor de komende jaren kiest het waterschap voor een aanzienlijke wijziging en aanscherping van de doelstellingen om de watertransitie mogelijk te maken. Dit heeft ook gevolgen voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen: een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving, én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

Voor deze watertransitie worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven:

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

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen. De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels. De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen tevens naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet afhankelijk van de werkzaamheden of activiteiten een vergunning aanvragen.

De gemeente Meierijstad heeft een Programma Water en Riolering voor de periode 2022-2026, waarin het beleid ten aanzien van vuil-, grond- en hemelwater is vastgelegd. Dit is grotendeels overeenkomstig met het beleid van het waterschap. De gemeente Meierijstad heeft aanvullend beleid vastgesteld in de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad voor een klimaatbestendig en aantrekkelijkere gemeente. Het doel van de regels in dit hoofdstuk is het tegen gaan van de verdroging en het ontlasten van riolering en rioolwaterzuiveringsinstallaties. Daartoe worden regels gesteld om de opvang van regenwater op eigen terrein te bevorderen en het lozen van hemel- en grondwater op de openbare riolering te voorkomen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, worden een aantal uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en de waterbeheerders. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'water-toets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Doorwerking plangebied

Er is door Aeres Milieu een onderbouwing van het wateraspect opgesteld voor de voorgenomen herontwikkeling van een perceel aan de Lieshoutsedijk 11 te Sint-Oedenrode. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven. Voor het gehele rapportage zie de bijlagen.

Op basis van de verwachte bodemopbouw zal er een matig tot goede doorlatendheid aanwezig zijn in de toplaag. Verticale infiltratie in de diepere ondergrond wordt belemmerd door het verwachte lemige laagpakket van Liempde op ca. 2,8 m-mv.

Op basis van de gekende grondwatergegevens is de GHG westelijk/centraal op 0,95-1,1 m-mv. te verwachten en oostelijk op ca. 0,7 m-mv. De GLG is op ca. 1,8-2 m-mv te verwachten overeenkomend met een grondwaterstand van ca. 10-11 m +NAP. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. Door bij de nieuwbouw een vloerpeil zoals bestaand aan te houden van ca. 12,3 m +NAP is geen grondwateroverlast of instroming van hemelwater te verwachten. Hierbij wordt net als bestaand voldaan aan de geadviseerde ontwateringsdiepte.

Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater maar wel direct aangrenzend aan het plangebied. De bestaande bebouwing is reeds afgekoppeld door de ligging in het buitengebied. Het afvalwater is onder vrij verval aangesloten op het gemeentelijk drukrioolstelsel onder de Lieshoutsedijk.

Door de nieuwbouwontwikkeling zal de hoeveelheid afvalwater niet toenemen. Bij een wijziging aan de rioolaansluiting dient een gewijzigde rioolaansluiting bij de gemeente aangevraagd te worden.

Bij een herontwikkeling met nieuwbouw dient het hemelwater geheel op eigen perceel verwerkt te worden. Gezien de bestaande situatie is sprake van een lichte verhardingstoename. Het lokaal verwerken van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Door de voorgenomen woningbouw met bijgebouw is geen verontreiniging van het hemelwater te verwachten waardoor dit rechtstreeks verwerkt kan worden. Bij een verharding van 500-10.000 m³ is voor het hemelwater de rekenregel van het waterschap van toepassing. Voor de planontwikkeling bedraagt de vereiste hemelwaterberging derhalve ($1100 \times 60 \times \frac{1}{4} =$) ca. 16,5 m³. Deze waterhoeveelheid zal ter plaatse verwerkt worden in een poel van ca. 250 m² die oostelijk gepland is.

Een poel is water dat niet in verbinding staat met sloten, beken, kanalen en dergelijke. Poelen worden uitsluitend gevoed met regenwater en grondwater. Bij poelen ligt het accent op de ecologische functie. Dergelijke poelen hebben een afmeting van maximaal 5.000 m², gekoppeld aan een diepte die niet dieper is dan de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ter plaatse. Mogelijk is hiervoor een watervergunning benodigd. Daarnaast dient ook alles uitgevoerd te worden volgens de zorgplicht die in artikel 1.3 van de Keur Waterschap De Dommel 2015 staat. Voor de aanleg van een poel is geen vergunning nodig mits voldaan aan de algemene randvoorwaarden. Deze algemene voorwaarden zijn nagevraagd bij waterschap De Dommel.

Het is vooralsnog niet bekend hoe diep deze poel uiteindelijk wordt maar als deze watervoerend wordt aangelegd, zal deze minimaal 1,5 meter diep worden. Ter plaatse van de toekomstige poel is het maaiveld ca. 11,7 m +NAP. Met ca. 0,7 meter ruimte boven de verwachte GHG op ca. 11 m +NAP is er afhankelijk van het talud een bergingsruimte ca. 150-175 m³ aanwezig. Dit is ruim voldoende voor de benodigde retentie voor het planvoornemen. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water oppervlakkig kan afstromen naar de voorziening of aangrenzend oppervlaktewater en niet naar de omliggende percelen. Door rekening te houden met deze punten is door de voorgenomen ontwikkeling geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten en wordt klimaatrobuust ontwikkeld.

Conclusie

Bij het definitief bouwplan dienen de uiteindelijke afval- en hemelwaterstelsels nader gedimensioneerd en op de definitieve vergunningstekening opgenomen te worden. Door het voldoende hoog bouwpeil, de aanleg van een gescheiden stelsel, de hemelwatervoorziening voor de nieuwbouw op eigen perceel en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de planontwikkeling. Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

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

Doorwerking plangebied

Er is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor de planontwikkeling. Hieronder worden de belangrijkste conclusies gedeeld. Voor het gehele rapport zie de bijlage.

Het plangebied ligt op een overgang van een dekzandrug naar een dekzandvlakte. Het voormalige beekdal van de Dommel ligt op 1,5 kilometer ten zuiden van het plangebied. Er zijn op de dekzandrug dicht bij het beekdal meerdere vondstmeldingen van jager-verzamelaars bekend. Om deze redenen wordt er een middelhoge verwachting toegekend voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. Eventueel aanwezige resten uit de periode laat-paleolithicum en mesolithicum worden onder de verwachte eerdlaag of in de oorspronkelijke bodem verwacht.

De ligging van het plangebied op een overgang van een dekzandrug naar een dekzandvlakte kan voor latere landbouwende samenlevingen ook een aantrekkelijke vestigingslocatie zijn geweest. Vondstlocaties uit deze periodes liggen voornamelijk op de hogere dekzandrug ten zuiden van het plangebied. Toch kan zeker niet uitgesloten worden dat ook de lagere delen in het gebied als vestigingslocatie zijn gekozen. Voor het plangebied geldt daarom een hoge verwachting voor zowel nederzettingen uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen.

Het plangebied ligt aan de Lieshoutsedijk 11, ten oosten van het buurtschap Everse. De omgeving van het plangebied was aan het begin van de 19e eeuw onbebouwd en onderdeel van een groter heidegebied. Omstreeks 1870 wordt de huidige woning gebouwd. In de loop van de 20e eeuw worden er meerdere bijgebouwen en stallen gebouwd. Het noordoosten van het plangebied is tot op heden onbebouwd gebleven. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in een deel van het plangebied nog een deels intacte natuurlijke bodem aanwezig is. In het noordoosten van het plangebied en binnen de contouren van de voormalige veestal (gesloopt in 2016) is het archeologisch niveau niet meer intact. Er wordt buiten deze twee zones nog wel een potentieel archeologisch niveau verwacht op een diepte van circa 45 centimeter beneden maaiveld in het westelijk deel van het plangebied en op een diepte van 60 centimeter beneden maaiveld in het oostelijk deel van het plangebied. De toekomstige bodemingrepen beperken zich tot de sloop van de boerderijwoning en de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw in het westelijk deel van het plangebied. De geplande graafwerkzaamheden voor een vijver vallen binnen de verstoorde zone van de voormalige veestal.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Het vervolgonderzoek kan worden beperkt tot het westelijk deel van het plangebied. Hier zullen de toekomstige bodemingrepen het archeologisch niveau zeer waarschijnlijk gaan verstoren. Een eventueel vervolgonderzoek kan in de vorm van een archeologisch proefsleuvenonderzoek

plaatsvinden. Vooraf aan een dergelijk onderzoek dient er een Programma van Eisen te worden opgesteld en ter goedkeuring aan de bevoegde overheid (gemeente Meierijstad) voor te leggen.

De huidige boerderijwoning uit 1870 zal worden gesloopt. De bovengrondse resten hebben mogelijk een beperkte cultuurhistorische waarde. Echter zijn deze waarden niet van dusdanige betekenis dat behoud noodzakelijk is. Gelet op de staat van de bebouwing en het feit dat er vele verbouwingen hebben plaatsgevonden (met name inpandig), ligt sloop in de rede en is in aanvulling op het advies uit het archeologisch onderzoek de afweging gemaakt dat de woning niet meer aan de woonwensen en -kwaliteiten van deze tijd voldoet, waardoor sloop-nieuwbouw de voorkeur verdient. Eventuele ondergrondse resten vallen theoretisch binnen de archeologische reikwijdte. Na de sloop van de boven- en ondergrondse resten kan het archeologisch vervolgonderzoek plaatsvinden.

De toekomstige bodemverstoringen in de rest van het plangebied vormen pas een bedreiging voor het potentieel archeologisch niveau als deze dieper reiken dan 60 centimeter beneden maaiveld. Zolang deze hier niet zullen plaatsvinden is het advies om hier een dubbelbestemming archeologie te handhaven met een onderzoeksgrens op 60 centimeter beneden maaiveld.

Selectiebesluit

De gemeente heeft op basis van het selectieadvies uit het archeologisch onderzoek een selectiebesluit genomen. Gezien de marginale ligging van het plangebied aan de rand van de Jekschotse heide, maakt dat omstandigheden voor de vestiging van agrarische nederzettingen of afzonderlijke hoeven ongunstig zijn. Ook het landgebruik in de negentiende eeuw wijst op een late ontginning van het gebied voor agrarisch gebruik. De aanwezigheid van resten van jachtkampjes uit de steentijd is voor dit landschapstype niet uitgesloten. Niettemin blijken grote delen van het plangebied verstoord; door ontgroning (noordoostelijk deel), de bouw en sloop van een stallencomplex (oost) en de bouw van een boerderij in 1870 (west). Het deel van het plangebied waarin de oorspronkelijke bodem nog wel voldoende intact is om dergelijke complexen is evenwel dermate gering dat weliswaar resten kunnen worden gevonden, maar de kans op het aantreffen van voldoende complete ensembles gering is. Dus in afwijking van het advies van AERES stelt de gemeente daarom dat geen verder onderzoek nodig is en dat het plangebied kan worden vrijgegeven ten aanzien van archeologie. De archeologische dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan komt daarmee te vervallen.

De marginale ligging van het plangebied aan de rand van de Jekschotse heide, maakt dat omstandigheden voor de vestiging van agrarische nederzettingen of afzonderlijke hoeven ongunstig. Ook het landgebruik in de negentiende eeuw wijst op een late ontginning van het gebied voor agrarisch gebruik. De aanwezigheid van resten van jachtkampjes uit de steentijd is voor dit landschapstype niet uitgesloten. Niettemin blijken grote delen van het plangebied verstoord; door ontgroning (noordoostelijk deel), de bouw en sloop van een stallencomplex (oost) en de bouw van een boerderij in 1870 (west). Het deel van het plangebied waarin de oorspronkelijke bodem nog wel voldoende intact is om dergelijke complexen is evenwel dermate gering dat weliswaar resten kunnen worden gevonden, maar de kans op het aantreffen van voldoende complete ensembles gering is.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.12 Cultuurhistorie

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

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

Het plangebied is gelegen in de 'Meerij'. De Meerij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de grote en brede oost-west lopende dekzandrug tussen Oss en Waalwijk. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meerij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. Binnen de grenzen en in de omgeving van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle panden en lijnen. De omliggende wegenstructuren worden niet veranderd. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving. Het thema cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

4.13 Verkeer en parkeren

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

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

Doorwerking plangebied

Parkeren

In artikel 2, onderdeel a, van het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' is opgenomen dat wanneer de functie van een bouwperceel veranderd wordt, er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied beschikbaar moet zijn of moet worden gemaakt. In onderdeel b van dit artikel is opgenomen dat hierbij de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' (vastgesteld op 18 december 2018) dienen te worden gehanteerd.

Op grond van de gemeentelijke parkeernormen geldt voor een woning van het type 'koop/huur, vrijstaand' die gelegen is op een locatie die aan te merken is als 'rest bebouwde kom en buitengebied' een parkeernorm van 2,4 pp/woning. Ten behoeve van de nieuw op te richten woning zullen daarom 3 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Verkeer

Voor de berekening van de verkeersgeneratie kan gebruik gemaakt van de minimale verkeersgeneratie in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uitgegeven door het CROW (381).

Er is geen sprake van een toename in het aantal woningen binnen het projectgebied. Bovendien zal de te herbouwen van dezelfde typologie zijn als de huidige woning. Om die reden is er geen toename in verkeersgeneratie te verwachten. Door het vervallen van een agrarische bedrijfsbestemming, neemt de te verwachten hoeveelheid verkeer eerder af dan toe. De ontsluitingswijze blijft gelijk aan de huidige situatie.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.14 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt anderzijds, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. De afstand tussen onderhavig plangebied en gronden waarop teelt kan plaatsvinden, bedraagt ruim meer dan 50 meter zodat redelijkerwijs kan worden gesteld dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.15 Hoogspanningslijnen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. De dichtstbij gelegen hoogspanningslijn bevindt zich op 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering voor het plan.

4.16 M.e.r.-beoordeling

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

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

Doorwerking plangebied

Het realiseren van woningen valt wel in beginsel wel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om het realiseren van slechts één woning, wordt dit op basis van jurisprudentie niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

5.1 Algemene opzet

De opzet van het plan

Een bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Het bestemmingsplan is opgesteld om een specifieke ontwikkeling mogelijk te maken. De bouw- en gebruiksregels stellen daarvoor een juridisch kader. Qua systematiek en inhoud van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij enerzijds het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' (incl. herzieningen) en anderzijds het bestemmingsplan 'Laaghangend fruit – harmonisatie van diverse regelingen'. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting wordt het initiatief beschreven en verantwoord, waarbij aangetoond wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bevat een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten. De toelichting is juridisch niet bindend.

De regels

In de regels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden beschreven voor de in het plan opgenomen bestemmingen. Ook zijn regels opgesteld, die binnen het gehele plangebied van toepassing zijn. De regels worden in paragraaf 5.4 nader toegelicht.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding. Deze vervangt de verbeelding van de thans geldende bestemmingsplannen in het plangebied. Op de verbeelding zijn de navolgende bestemmingen opgenomen: 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 2'. Ook is er één bouwvlak opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. Hierna worden deze bestemmingen en de in het plan opgenomen aanduidingen nader toegelicht.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch

Het oostelijk deel van het plangebied blijft bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, grondgebonden agrarische bedrijven en agrarische activiteiten bij wijze van hobby. Ook zijn aanverwante functies, zoals water, groen en extensief recreatief medegebruik toegestaan.

Binnen de bestemming is geen bouwvlak opgenomen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen

Het woonerf volgens het beoogde inrichtingsplan is bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen (volgens de in het bestemmingsplan opgenomen definitie van 'woning'), beroepen/bedrijven aan huis, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, water en groen.

Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen. Nieuwbouw van woningen (hoofdgebouwen) is alleen binnen dit bouwvlak toegestaan. Verder zijn in de regels maatvoeringen voor onder andere de goot- en bouwhoogte opgenomen.

Bij de woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan binnen de zone 'bijgebouwen' op de verbeelding. Binnen de gehele bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

5.4 Toelichting op de regels

In deze paragraaf worden de opzet en inhoud van de regels kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan met een aantal begrippen wordt bedoeld.

Artikel 2 Wijze van meten

Deze bepaling geeft aan op welke wijze bijvoorbeeld goot- en bouwhoogte en oppervlakten moeten worden gemeten, zodat de regels eenduidig worden toegepast.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in paragraaf 5.3 beschreven bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Deze regel wordt 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 niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Deze regel is in elk bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

De hier opgenomen bouwregels gelden voor het gehele plangebied. Deze regels zien onder meer op bestaande afwijkende maatvoeringen en op het bouwen van schuilgelegenheden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen, die in het gehele plangebied gelden. Hierbij gaat het om een opsomming van in ieder geval met het plan als strijdig aangemerkt gebruik. Ook is een bepaling omtrent het realiseren van voldoende waterberging opgenomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat een aantal bevoegdheden voor het college om van het plan af te wijken. Hierbij zijn telkens de criteria om hieraan toepassing te kunnen geven, aangegeven.

Artikel 10 Overige regels

Dit artikel bevat een regeling omtrent het parkeren.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In deze bepaling is de op grond van de Wro verplichte regeling voor het overgangsrecht van bouwwerken en gebruik opgenomen.

Artikel 13 Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. Met het bestemmingsplan wordt de sloop en herbouw van een woonboerderij met bijgebouw mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten geregeld is. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben reeds in het stadium van indiening van het principeverzoek aandacht geschonken aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief in kwestie. Daartoe hebben ze een omgevingsdialoog georganiseerd. Concreet gezien bestond de omgevingsdialoog uit het voeren van dialooggesprekken met de directe burens van de locatie Lieshoutsedijk 11-11A, namelijk de burens woonachtig aan de op de adressen Lieshoutsedijk 8, Lieshoutsedijk 9B en Lieshoutsedijk 13. Het doel van de dialoog was om deze (directe) burens informatief op de hoogte te stellen van de bouwplannen. Initiatiefnemers hebben tijdens deze gesprekken steeds de inleiding van het gesprek verzorgd, waarbij ze de bouwplannen hebben toegelicht aan de hand van de tekeningen van een architect. Ze hebben daarbij aangegeven dat ze de gemeente willen verzoeken om principemedewerking te verlenen voor het herbouwen van de woning en het aanpassen van het bijgebouw. Er was ruimte voor de burens om hierop te reageren en voor het maken van verdere afspraken.

Ten behoeve van de omgevingsdialoog zijn formulieren opgesteld waarop onder andere een reactie kan worden opgeschreven. De burens woonachtig op het adres Lieshoutsedijk 13 hebben expliciet aangegeven hun medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkelingen. Het betreft hier tevens de eigenaren van de eerder genoemde naastgelegen paardenhouderij. Initiatiefnemers en de bewoners van de Lieshoutsedijk 13 hebben aangegeven elkaar niet te veel te willen belemmeren. Bij beide partijen is sprake van een positieve grondhouding. De burens woonachtig aan de Lieshoutsedijk 8 en 9B hebben geen specifieke opmerkingen opgeschreven.

Planprocedure

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Na de ter inzage wordt het plan al dan niet gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Geuronderzoek

Bijlage 4: Notitie volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Bijlage 5: Quicksan Flora en fauna

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7: Wateraspect

Bijlage 8: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 9 Selectieadvies en besluit Archeologie

Bijlage 10: Stikstofonderzoek

REGELS

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 4 Wonen	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	26
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 6 Algemene bouw regels	27
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	30
Artikel 8 Algemene afw ijkingsregels	32
Artikel 9 Overige regels	34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	35
Artikel 10 Overgangsrecht	35
Artikel 11 Slotregel	36
Bijlagen bij regels	37
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutsedijk 11-11a met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0112023P-ON01 van de gemeente Cuijk.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Beroep of bedrijf aan huis

het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend.

1.6 Afhankelijke woonruimte

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.7 Agrarische activiteiten bij wijze van hobby

activiteiten gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren ondergeschikt aan de hoofdbestemming en in een omvang die niet als een bedrijfsmatige agrarische activiteit kan worden beschouwd.

1.8 Agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of het houden, fokken of veredelen van dieren.

1.9 Archeologische waarden

Waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.10 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 Bebouwingscluster

vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten de bebouwde kom.

1.12 Bebouwingsconcentratie

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

1.13 Bebouwingslint

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten de bebouwde kom.

1.14 Bed & breakfast

een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt.

1.15 Bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.16 Bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, inzamelen, herstellen, verhuur, opslag en distributie van goederen, alsmede het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bedrijven daaronder niet begrepen.

1.17 Bedrijfsactiviteit

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf.

1.18 Bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke.

1.19 Bestaande situatie

a. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;

b. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

1.20 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.

1.23 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.24 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 Bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

1.26 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.27 Bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.28 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.29 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 Detailhandel, ondergeschikte

niet-zelfstandige detailhandel, in een aan de hoofdfunctie of nevenactiviteit ondergeschikte aard, verschijningsvorm en omvang.

1.31 Erfbeplanting

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf of een woning.

1.32 Erf

al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of een verordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.33 Escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.34 Extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie.

1.35 Functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.36 Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.37 Hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.38 Huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.39 Kernrandzone

overgangszone van bestaand stedelijk gebied de stedenbouwkundige bebouwde kom naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies.

1.40 Nevenfunctie/nevenactiviteit

activiteit uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische (binnen)opslag en verbrede landbouw, niet zijnde een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

1.41 Ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.

1.42 Landschappelijke inpassing

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap.

1.43 Mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest.

1.44 Mestverwerking

het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan.

1.45 Nieuwbouw van een woning

het bouwen van een woning.

1.46 Normaal onderhoud en/of gebruik

tot het normaal onderhoud en/of gebruik behoren onder andere:

- a. maaien, beweiden en bemesten van grasland;
- b. verbeteren van grasland door het scheuren van de grasmat buiten het broedseizoen van

- weidevogels en het direct opnieuw inzaaien;
- c. ploegen en cultiveren van bouwland niet dieper dan de bouwvoor;
- d. verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt;
- e. maaien en schonen van sloot en slootkant;
- f. vervangen van en onderhoud aan drainage;
- g. normaal landschapsonderhoud, waaronder:
- h. periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal of singel;
- i. knotten van bomen;
- j. opvullen van open plekken in houtwal of singel;
- k. normaal bosbeheer, waaronder:
- l. uitdunnen;
- m. verwijderen van dode bomen;
- n. opslag van agrarische producten en gewassen tussen oogst en afvoer voor een periode van 2 weken;
- o. opbrengen van houtsnippers;
- p. niet-bedrijfsmatige opslag van organisch materiaal in het kader van kringloopbeheer waarbij voldaan moet worden aan de bepalingen van het Activiteitenbesluit Milieubeheer en de Activiteitenregeling Milieubeheer.

1.47 Overkapping/carport

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

1.48 Peil

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.49 Productiegebonden detailhandel

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een (agrarisch) bedrijf dat die goederen teelt/vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.50 Perceelsgrens

de bouwperceelsgrens.

1.51 Permanente bewoning

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen; of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten met dien verstande dat van permanente of tijdelijke bewoning voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het zomerseizoen (dat loopt van 1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse door betrokkene meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofdwoonverblijf kan worden beschikt.

1.52 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.53 Raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituté tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.54 Schuilgelegenheid

een overdekte ruimte die direct, hetzij indirect, met de grond is verbonden waarvan het/de betreffende dier(en) in geval van weidegang uit oogpunt van dierwelzijn gebruik moet(en) kunnen maken door vrij in en uit te lopen, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter.

1.55 Statische (binnen)opslag

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke, niet zijnde opslag in brandgevaarlijke goederen.

1.56 Tiphoopte

de masthoogte plus de helft van de rotordiameter.

1.57 Seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 Straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.59 Teeltondersteunende voorzieningen

(teelt)ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegrondse tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of –verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik.

- **teeltondersteunende kas:** een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden.
- **teeltondersteunende voorzieningen**, permanent: teeltondersteunende voorzieningen die op een locatie voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Deze permanente voorzieningen, niet zijnde een (teeltondersteunende) kas, een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter, hebben een directe relatie met het grondgebruik zoals een containerveld, stellingenteelt en regenkapten.
- **teeltondersteunende voorzieningen**, tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, voor een aaneengesloten periode van maximaal 8 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik.
- **hoge (teelt)ondersteunende voorzieningen:** teeltondersteunende voorzieningen, anders dan teeltondersteunende kassen, die in de regel hoger zijn dan 1,5 m. Hieronder worden in ieder geval verstaan: teeltbakken in stellingen of teelttafels, eventueel met regenkapten; plastic-/foliekassen, -tunnels en -regenkapten;
- **lage (teelt)ondersteunende voorzieningen:** (teelt)ondersteunende voorzieningen voor plantaardige teelten, die op nabij de grond worden aangebracht, met een maximale hoogte van 1,5 m. Hieronder wordt in ieder geval verstaan: containervelden (een geheel verharde ondergrond veelal van niet-opneembare/gesloten verhardingen, zoals beton; of antiworteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- of klinkerbestratingen) lage tunnels (halfronde bogen waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen) insectengaas, afdekfolies, acryldoek, vlakveldfolies en vaahtnetten.
- **teeltondersteunende voorzieningen**, overig: een (teelt)ondersteunende voorziening in de vorm van een boomteelthek.

1.60 Tuin

omheind of afgeperkt stuk grond, behorende bij een hoofdgebouw en/of woning, dat is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verharding(en) ten behoeve van het gebruiksgenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw en/of woning.

1.61 Vervangende nieuwbouw

nieuw te realiseren gebouw dat een bestaand gebouw direct vervangt op vrijwel dezelfde plaats en waardoor op die plaats geen wezenlijke wijziging van de stedenbouwkundige structuur ontstaat.

1.62 Voorgevelrooilijn

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw waaraan de hoofdentree van de woning gesitueerd is.

1.63 Waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen, die het belang van de waterhuishouding dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop en dergelijke.

1.64 Werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.65 Woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.66 Zijdelingse (bouw)perceelsgrens

de perceelsgrenzen van een bouwperceel, niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde.

1.67 Zorgvuldige landschappelijke inpassing

het aanbrengen van gebiedseigen beplanting, het gebruik van gebiedseigen natuurlijke materialen op grond van een goedgekeurd landschapsinrichtingsplan en waarbij bij de situering zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidings- of aangrenzende bebouwing om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.2 Afstand tot de weg

De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.3 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.4 Bebouwd oppervlak van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.5 Bebouwingspercentage

Het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.6 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.8 De breedte, lengte, diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).

2.9 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.10 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.11 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.12 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in het kader van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven, te exploiteren als bedrijfsmatige agrarische activiteiten, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven, intensieve kwekerijen, intensieve veehouderijen en veehouderijen;
- c. agrarische activiteiten bij wijze van hobby;
- d. mestbewerking en -verwerking voor het eigen bedrijf;
- e. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden;
- g. behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en (kikker)poelen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. extensief recreatief medegebruik;
- k. productiegerichte paardenhouderijen;
- l. overige agrarische bedrijven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. Rijbakken, langeercirkels, sleufsilos, keerwanden en overkappingen zijn niet toegestaan.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de afrastering een open karakter dient te hebben.
- c. Terreinafscheidingen (niet zijnde erfafscheidingen) zijn toegestaan in de vorm van veekerende afrasteringen tot een bouwhoogte van 1,50 m.
- d. De oppervlakte van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag in totaal niet meer bedragen dan 3 ha per bedrijf.
- e. De bouwhoogte van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- f. De bouwhoogte van boomteelthekken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Kleine bouwwerken en gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het oprichten van kleine bouwwerken en gebouwen. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 20 m²;
- b. de hoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- c. er is geen sprake van een schuilgelegenheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties.
- b. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor detailhandel.
- c. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van opslag, met uitzondering van tijdelijke opslag van bieten.
- d. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen.
- e. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor het bewerken van agrarische producten, behoudens activiteiten welke ongeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf.
- f. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen ten behoeve van mestbewerkings- en mestverwerkingsactiviteiten, behoudens activiteiten welke ongeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf waarbij de mest afkomstig is van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.
- g. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een tennisbaan.
- h. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van rijbakken.
- i. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode langer dan 8 maanden.
- j. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden met een oppervlakte van meer dan 3 ha per bedrijf of op een afstand groter dan 250 m van een bouwvlak van bijbehorend bedrijf ten behoeve van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, voorzover de kortste afstand tussen TOV en bouwvlak groter is dan 250 m.
- k. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van mestzakken.
- l. Het gebruiken van gronden voor het racen of crossen met gemotoriseerde voertuigen.
- m. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van het huisvesten van stagiaires.
- n. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van een veehandelsactiviteiten.
- o. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een hondenoefenterrein.

3.4.2 (Kikker)poelen

Binnen deze bestemming mogen gronden gebruikt worden ten behoeve van (kikker)poelen, met dien verstande dat de oppervlakte van een (kikker)poel niet meer mag bedragen dan 200 m² en dat de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

3.4.3 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Binnen deze bestemming mogen gronden worden gebruikt ten behoeve van:

- a. hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode van maximaal 8 maanden per jaar;
- b. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 3 ha per bedrijf;
- c. hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 3 ha per bedrijf, mits de kortste afstand van de rand van de hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot aan het bouwvlak van het bijbehorende bedrijf gelijk aan of kleiner is dan 250 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, conform de definitie 'woning';
- b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis;
- c. tuinen en erven;
- d. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- e. behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één woning toegestaan.
- b. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.
- c. Binnen het gehele bouwvlak mag worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Nieuwbouw van woningen buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- b. Bij herbouw mag de woning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend, dan wel binnen het bouwvlak;
- c. De inhoud van de woning mag, inclusief de bijgebouwen, met uitzondering van de vrijstaande bijgebouwen, die ten dienste staan van de primaire woonfunctie, niet meer bedragen dan 750 m³;
- d. In afwijking van het bepaalde onder c geldt bij gehele of gedeeltelijke herbouw van een woonboerderij, indien de bestaande inhoud van de woonboerderij reeds meer dan 750 m³ bedraagt, de bestaande inhoud als maximum toegestane inhoud;
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°;
- h. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- i. Ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de woning en de verder binnen het bestemmingsvlak of bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning, bestaande uit aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 200 m²;

- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 15 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m. met uitzondering van:
 - 1. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen, mits geplaatst achter de achtergevellijn van de woning;
 - 2. nestgelegenheden voor vogels, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
- d. voor het bouwen van een overkapping gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 m;
 - 2. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben 30 m²;
- e. voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een woning gelden de volgende bepalingen:
 - 1. onoverdekte zwembaden dienen binnen het bouwvlak of binnen de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd.
 - 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
 - 3. de afstand tot (bedrijfs)woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m;
- f. de bouwhoogte van antennes voor zendamateurs mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
 - 1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
 - 2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;
- g. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Grotere afstand tussen woning en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2.3 en bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 meter van de (bedrijfs)woning toestaan als er redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard.

4.3.2 Grotere inhoud woning in het kader van verduurzaming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 en een grotere inhoud en/of goot- of bouwhoogte voor een woning toestaan, indien dit het gevolg is van verduurzaming van een bestaande woning, door bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie in of op de wanden of het dak.

4.3.3 Ondergronds bouwen buiten de gevelgrenzen van gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 voor het toestaan van ondergrondse gebouwen van maximaal één bouwlaag (3,5 m onder peil) buiten de gevelgrenzen van de gebouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag maximaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak of van een bestaand bouwperceel bedragen met een absoluut maximum van 150 m²;
- b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 m¹ te bedragen behalve als de bestaande gebouwen dichter op de as van de weg staat; dan is deze afstand bepalend;
- c. het bouwwerk dient geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
- d. afhankelijk van de situatie kan een landschappelijke inpassing worden geëist;
- e. de inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud.

4.3.4 Ondergronds bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 10 m bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.4 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in de bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de woning en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is.
- c. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
- d. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
- e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein;
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, hiervoor gelden de regels van de welstandsnota;
- g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;

- I. beroepen of bedrijven aan huis in vorm van horeca of in de vorm van detailhandel, uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom zijn niet toegestaan.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat als 1 bij de regels van dit plan is gevoegd;
- b. Gebruik van het perceel conform de bestemming 'Wonen' is toegestaan mits de te saneren bebouwing, zoals weergegeven het landschappelijk inpassingsplan dat als Bijlage 1 bij de regels van dit plan, is gesaneerd binnen zes maanden na ingebruikname van de woning binnen het bouwvlak;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 4.1 onder a.,

b. en/of c., dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en de gemeentelijke verordening fysieke leefomgeving en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
- b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt ten minste 60 mm per m² verharding.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken ten behoeve van het uitoefenen van een Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.1 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
- b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
- d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. permanente bewoning is niet toegestaan;
- g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;

- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

4.5.2 Afwijken ten behoeve van het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische binnenopslag

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1, voor het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken voor de binnenopslag van statische goederen, met uitzondering van (brand)gevaarlijke goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf;
- b. de opslag dient zich te beperken tot statische binnenopslag in ten tijde van de aanvraag bestaande gebouwen, waarbij buitenopslag niet is toegestaan;
- c. de oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de binnenopslag van statische goederen mag niet groter zijn dan 400 m², waarbij bijbehorende bouwwerken boven de 400 m² worden aangemerkt als overtollige bebouwing, die als vorm van kwaliteitsverbetering moet worden verwijderd;
- d. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- e. opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
- f. detailhandel is niet toegestaan.
- g. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- h. de nevenactiviteit 'statische opslag' leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- i. de nevenactiviteit 'statische opslag' mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- j. de nevenactiviteit 'statische opslag' gaat gepaard met een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om afwijking van het plan.

4.5.3 Afwijken voor huisvesting in afwijking van het begrip 'woning' (kamerverhuur)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in de bestaande woning
- b. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de woning te worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;
- c. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
- d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- f. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;

- g. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Maatvoering

- a. In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, inhoud en/of horizontale dan wel verticale diepte van bouwwerken, die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan aanwezig zijn dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, afwijkt van het plan, op het tijdstip van terinzagelegging van dit ontwerp meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, inhoud en/of horizontale dan wel verticale diepte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan. Deze afwijkende maten zijn niet toegestaan bij vervangende nieuwbouw.
- b. Uitbreiding van inhoud en/of oppervlakte van bestaande gebouwen die qua maatvoering reeds afwijken van het wijzigingsplan, is niet toegestaan.
- c. In die gevallen dat de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan aanwezig is dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, afwijkt van het plan, op het tijdstip van terinzagelegging van dit ontwerp minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan. Deze afwijkende maten zijn niet toegestaan bij vervangende nieuwbouw.

6.2 Bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan aanwezig is dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, afwijkt van het plan, op het tijdstip van terinzagelegging van dit ontwerp meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt dit percentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan. Dit afwijkende percentage is niet toegestaan bij vervangende nieuwbouw.

6.3 Uitzondering

Het bepaalde onder artikel 6.1 en 6.2 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.4 Energieopwekking

6.4.1 Algemeen

Het is niet toegestaan om buiten de bestemming 'Wonen' bouwwerken voor energieopwekking op te richten.

6.4.2 Afwijken voor grondopstellingen van zonnepanelen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.1 voor het bouwen van een grondopstelling voor zonnepanelen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 m;
- b. er is aangetoond dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op het deel van het erf te realiseren waar zonnepanelen (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling) rechtstreeks zijn toegestaan;

- c. de omvang van de grondopstelling c.q. installatie is niet groter dan noodzakelijk om te voorzien in de eigen energiebehoefte;
- d. de grondopstelling en de situering van de bebouwing is compact en geconcentreerd vormgegeven op het achtererfgebied. Indien is aangetoond dat plaatsing op dit achtererfgebied ook ondoelmatig is, kan de grondopstelling aansluitend aan de achterste grens van het achtererfgebied geplaatst worden;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- f. er worden geen bomen gekapt ten behoeve van het (beter) functioneren van de zonnepanelen;
- g. de archeologische, aardkundige, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- h. aangetoond moet worden dat er geen onaanvaardbare hinder door schittering ontstaat, zodat afgewogen kan worden of de grondopstelling aanvaardbaar is voor de omgeving;
- i. de grondopstelling wordt niet gebruikt voor opslagdoeleinden
- j. zonnepanelen zijn niet toegestaan binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding.

6.4.3 Afwijken voor windturbines voor eigen gebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.1 voor het bouwen van een windturbine voor eigen gebruik, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf;
- b. er is aangetoond dat het ondoelmatig is om te voorzien in de eigen behoefte door plaatsing van zonnepanelen op het dak van de (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- c. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door situering van de windturbine op het achtererfgebied (nabij de aanwezige bebouwing);
- d. de tiphoogte van de windturbine bedraagt niet meer dan 25 meter;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.
- f. er worden geen bomen gekapt ten behoeve van het beter functioneren van de windturbine;
- g. de ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden niet onevenredig aangetast;
- h. de windturbine is vanuit milieu- en veiligheidsoogpunt aanvaardbaar;
- i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- j. een kleinschalige windturbine dient minimaal 2x nominaal toerental afstand te houden van een hoogspanningsverbinding.

6.5 Schuilgelegenheden

6.5.1 Algemeen

het is niet toegestaan om buiten de bestemming 'Wonen' bouwwerken op te richten in de vorm van schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren.

6.5.2 Afwijken schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren

Het bevoegd gezag kan afwijken van artikel 6.5.1 en een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van dieren buiten het bouwvlak van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf of buiten de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:

- a. de schuilgelegenheid is bedoeld voor het hobbymatig houden van dieren;

- b. er is aangetoond dat de schuilgelegenheid vanuit oogpunt van dierenwelzijn noodzakelijk is;
- c. er is aangetoond dat de realisatie van de schuilgelegenheid binnen een bestaand bouwperceel niet mogelijk is;
- d. de realisatie van een schuilgelegenheid op gronden aangemerkt als Natuur Netwerk Brabant (NNB) is niet toegestaan;
- e. er is aangetoond dat, door de realisatie van de schuilgelegenheid, (aangrenzende) landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. de realisatie van een schuilgelegenheid is uitsluitend toegestaan binnen een kernrandzone dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone;
- g. er is maximaal 1 schuilgelegenheid per perceel toegestaan;
- h. het perceel heeft een minimale oppervlakte van 2.000 m² of het gaat om aaneensluitende percelen van één eigenaar die gezamenlijk een minimale oppervlakte van 2.000 m² hebben;
- i. er mag geen opslag plaatsvinden met uitzondering van voer/stro (binnen) en mest (buiten);
- j. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- k. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- l. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- m. de schuilgelegenheid dient aan minimaal één zijde (deels) open te blijven;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- o. de afstand van de schuilgelegenheid (incl. mestopslag) tot een perceel van een andere eigenaar bedraagt niet minder dan 3 meter;
- p. de afstand van de schuilgelegenheid (incl. mestopslag) tot een geurgevoelig object bedraagt niet minder dan 30 meter.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.
- b. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als woonruimte;
- c. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van evenementen;
- e. het gebruik van agrarische gronden als tuin, met uitzondering van gronden op een afstand van minder dan 25 m rondom een bestemmingsvlak 'Wonen'.
- f. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom in het kader van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

7.2 Afwijken mantelzorg/afhankelijke woonruimte

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 sub b voor het gebruik van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige of kan worden aangetoond met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medische adviseur;
 2. het geen recreatiewoning betreft;
 3. op het perceel al een woning aanwezig is;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 5. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast waarbij de oppervlakte in gebruik als afhankelijke woonruimte niet meer mag bedragen dan 80 m²;
 6. het vrijstaande bijgebouw op een maximale afstand van 20 m van het hoofdgebouw staat;
- b. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van sub a in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

7.3 Waterberging

Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 4.1 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te zijn dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding voorafgaand gecompenseerd wordt in een waterberging met voldoende capaciteit conform een norm van 60 mm/m² verharding, waarbij de waterberging na realisatie in stand moet worden gehouden danwel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief;
- b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de bestemmingsregels ten behoeve van rijbakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de rijbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de rijbak wordt gerealiseerd.
 2. de afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
 3. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1200 m².
 4. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
 5. het aantal lichtmasten per rijbak mag niet meer bedragen dan 4;
 6. lichtmasten mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming 'Bos', 'Natuur' en 'Groen'.
 7. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van de rijbak, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.
 8. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
 9. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 10. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
 11. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van de oprichting van een erker aan de voorgevel van een woning onder de volgende voorwaarden:
 1. maximaal 1 erker per (woning mag worden opgericht;
 2. kapconstructie vrij (platte afdekking of kap);
 3. goothoogte ten hoogste 3,30 meter bij uitvoering in één bouwlaag;
 4. bouwhoogte ten hoogste 3,30 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag;
 5. de goothoogte en bouwhoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het doorgetrokken dakvlak van de woning en de voorgevel van de erkeruitbouw;
 6. diepte maximaal 1,60 meter, behoudens bij situaties als bedoeld onder 5;
 7. grondoppervlakte maximaal 8 m²;
 8. breedte over ten hoogste $\frac{1}{2}$ van de breedte van de voorgevel van de woning bij uitvoering in twee bouwlagen;
 9. breedte over ten hoogste $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel van de woning bij uitvoering in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt;
 10. in afwijking van het vorenstaande onder 1, 7, 8 en 9:
 - indien voor de voorgevel van de woning van oorsprong al een entreeportaal is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over ten hoogste $\frac{1}{2}$ van de breedte van de voorgevel van de woning in twee bouwlagen of;
 - indien voor de voorgevel van de woning van oorsprong al een entreeportaal is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel van de woning in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt;
 - bij een platte afdekking mag op de erker geen balkon of dakterras worden opgericht;
- c. de bestemmingsregels ten behoeve van hooibergen, geen gebouwen zijnde, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de afstand tot bebouwing van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
 3. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
 4. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 5. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden met een maximum van 5 meter;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- e. het toestaan van kleinschalig kamperen bij woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5.000 m²;
 2. het kleinschalig kamperen wordt gesitueerd op en/of direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij het kleinschalig kamperen wordt gerealiseerd.
 3. het kleinschalig kamperen mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
 4. sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.
 5. Indien er geen bouwvlak aanwezig is, dienen de gebouwen op het achtererfgebied gerealiseerd te worden;
 6. de oppervlakte van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moet passen binnen de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij woningen uit artikel 4.2.3;
 7. er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 8. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.
- f. de onder a tot en met e genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden mits er op het bestaande bouwvlak aantoonbaar echt geen ruimte is voor deze voorzieningen en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van;
1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie; en
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een gebouw of bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
- b. Voor de sub a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
- c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

9.2 Afwijken parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 indien:

- a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte wordt voorzien op een andere wijze, of;
- b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien en er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en:
 1. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden, of;
 2. aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

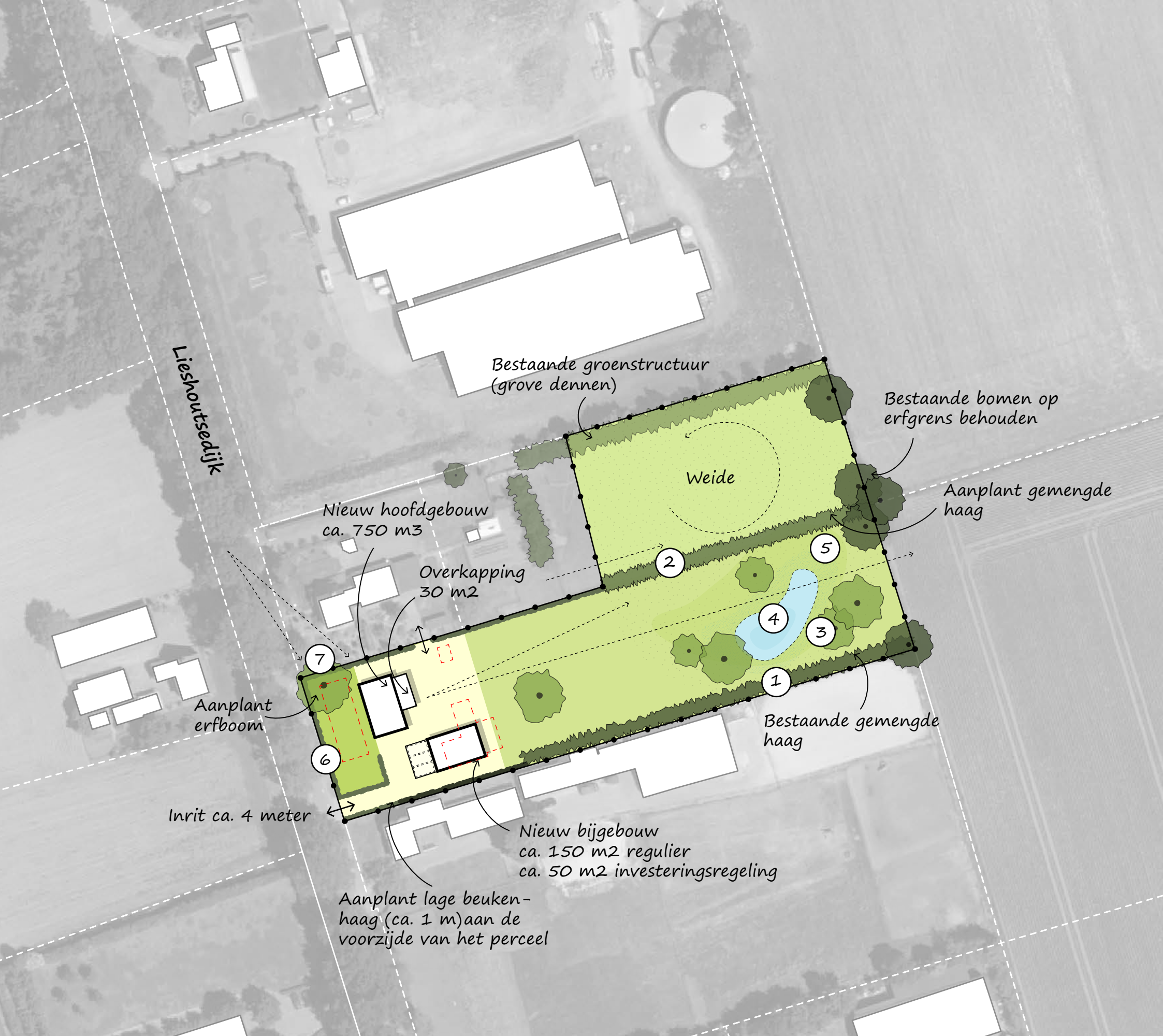
Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutsedijk
11-11a.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan



(Inpassings) maatregelen

- 1 Optimaliseren bestaande (gemengde) haag 50% ca. 387 m2
- 2 Aanplant (gemengde) haag, inheemse soorten ca. 275 m2
- 3 Aanleg boomgroepen rondom poel
- 4 Aanleg poel ca. 250 m2
- 5 Aanleg kruiden- en bloemrijkgrasland om poel, inheems en passend bij de bodemgesteldheid
- 6 Aanleg lage beukenhaag van ca. 1 meter aan de voorzijde van het perceel
- 7 Aanplanten erfboom/landschapsboom

Beplantingsindicatie

Element	Sortiment	Maatverband
Gemengde (struweel)haag/ optimaliseren haag	Rosa canina Crataegus monogyna Prunus spinosa	In groepen van 5-7 van dezelfde soort, aanplant- maat 80-100 cm/ driehoeksverband, eindhoopte 2/3 meter.
Boomgroepen	Alnus glutinosa Salix alba Fraxinus excelsior	Locatie nader te bepalen, aanplantmaat 14-16 cm stamomtrek, eindhoopte 15 meter.
Hagen	Fagus sylvatica	Enkele rij, 7st/m2
Erfboom/landschapsboom	Tilia Europaea Juglans regia Aesculus hippocastanum	Locatie nader te bepalen, aanplantmaat 14-16 cm stamomtrek, eindhoopte 15/20meter.



