Agron advies

boerenverstand én meer!



Toelichting bestemmingsplan

Buitengebied Sint-Oedenrode, Herziening Hoogeind 7

Plangebied
Hoogeind 7, Sint-Oedenrode

Plannaam
Herbestemmen perceel

Projectnummer
HEUG01.RO01

Datum en versie
23 mei 2023, versie 03

Opgesteld door
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	**Inleiding**	**1**
1.1	Achtergrond en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2.	**Beschrijving bestaande situatie**	**4**
2.1	Huidige situatie omgeving	4
2.2	Huidige situatie plangebied	4
3.	**Visie op het plangebied**	**5**
3.1	Doel en hoofdlijnen	5
3.2	Beschrijving van de planontwikkeling	5
4.	**Beleidskader**	**6**
4.1	Rijksbeleid	6
4.2	Provinciaal beleid	6
4.3	Gemeentelijk beleid	11
5.	**Cultuurhistorie en archeologie**	**13**
5.1	Cultuurhistorie	13
5.2	Monumenten	14
5.3	Archeologie	14
6.	**Groenstructuur en natuur**	**15**
6.1	Groenstructuur plangebied	15
6.2	Wet natuurbescherming	16
7.	**Water**	**18**
7.1	Waterbeleid	18
7.2	Oppervlaktewater	19
7.3	Grondwater	19
7.4	Omgang met hemelwater	20
7.5	Omgang met huishoudelijk afvalwater	21
7.6	Conclusie	21
8.	**Fysieke belemmeringen**	**22**
8.1	Kabels en leidingen	22
8.2	Hoogspanningslijnen	22
8.3	Spuitzones gewasbescherming	22
9.	**Milieuhygiënische verantwoording**	**23**
9.1	Inleiding	23
9.2	M.e.r.-beoordeling	23
9.3	Bodem	23
9.4	Geluid (wegverkeerslawaai)	24
9.5	Geluid (industrielawaai)	24
9.6	Luchtkwaliteit	24
9.7	Geur	26
9.8	Externe veiligheid	29
9.9	Duurzaam en slim bouwen	30
9.10	Gezondheid	30
10.	**Bedrijven en voorzieningen**	**32**
11.	**Verkeer**	**35**

11.1 Huidige en verkeersstructuur 35
11.2 Nieuwe verkeersstructuur 35
11.3 Verkeersaantrekkende werking 35
11.4 Parkeren 35

12. Juridische planopzet 36
12.1 Algemene opzet 36
12.2 Toelichting op de verbeelding 36
12.3 Bestemmingen op de verbeelding 36
12.4 Toelichting op de regels 36

13. Economische uitvoerbaarheid 37

14. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38

Bijlagen

Bijlage 1 Situatietekening
Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3 Gegevens geurberekeningen
Bijlage 4 Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 5 Formulier historische bodemtoets
Bijlage 6 Aerius-berekening

1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

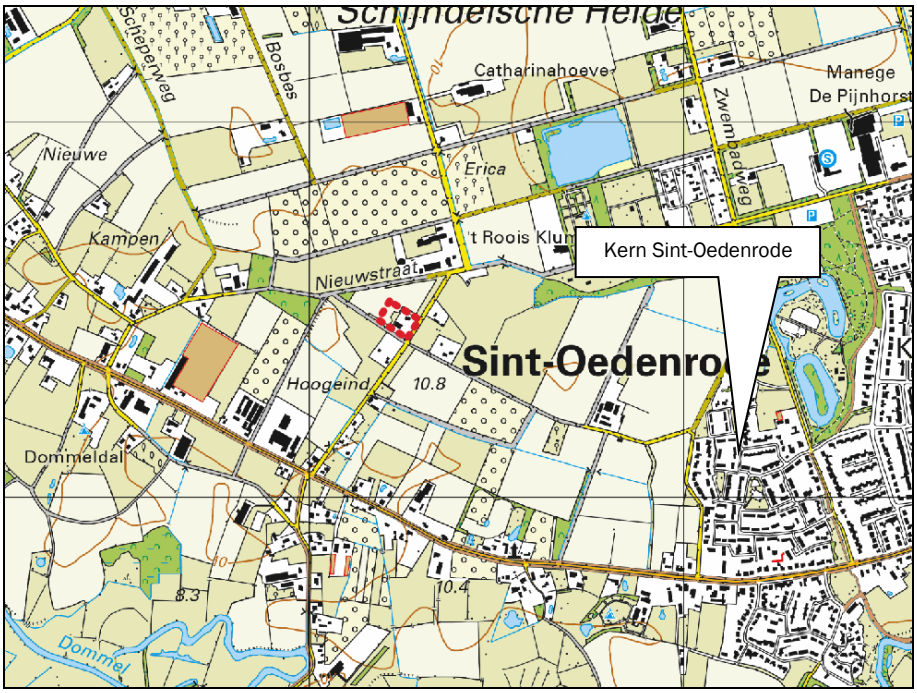
Op de locatie Hoogeind 7 te Sint-Oedenrode (hierna: het plangebied) is initiatiefnemer voornemens de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’,

Hiertoe dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in een woonbestemming met een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 302 m². Tevens dient het oppervlakte van het bestemmingsvlak verkleind te worden naar 2.590 m².

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad op een afstand van circa 0,85 kilometer van de kern van Sint-Oedenrode. Kadastraal staat het perceel waaruit het plangebied bestaat bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie R, nummer 236 (gedeeltelijk).

De volgende figuren geven een impressie van de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)



Figuur 2: Ligging plangebied in wijdere omgeving (plangebied rood omkaderd)



Figuur 3: Ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2’, ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4’ en ‘Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') van toepassing. De locatie heeft de bestemming ‘Agrarisch’ en een bouwvlak van circa 0,54 hectare. Daarnaast is de

gebiedsaanduiding ‘overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied’ van toepassing (zie volgende figuur).



Figuur 4: Ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

Het bestaande bestemmingsplan maakt de wijziging van de bestemming niet mogelijk. De agrarische bestemming dient te worden gewijzigd in een woonbestemming; het gehele bestaande bijgebouw blijft behouden.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde wijziging van de bestemming en behoud van het bijgebouw. De vigerende bestemmingsplannen bieden niet de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting vormt de basis voor de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie. De herziening maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde ontwikkeling.
De bestemmingsplanherziening is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.
De toelichting bestaat uit 14 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van het plan, 3) een visie op het plangebied, 4) een beleidstoets, 5) tot en met 11) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden, 12) een juridische planopzet en 13) en 14) financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied is gelegen aan de weg Hoogeind in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Hoogeind. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden. Het plangebied grenst aan de westkant aan een groenstrook.

De omgeving van het plangebied is gemengd van karakter, met enkele veehouderijen en burgerwoningen.

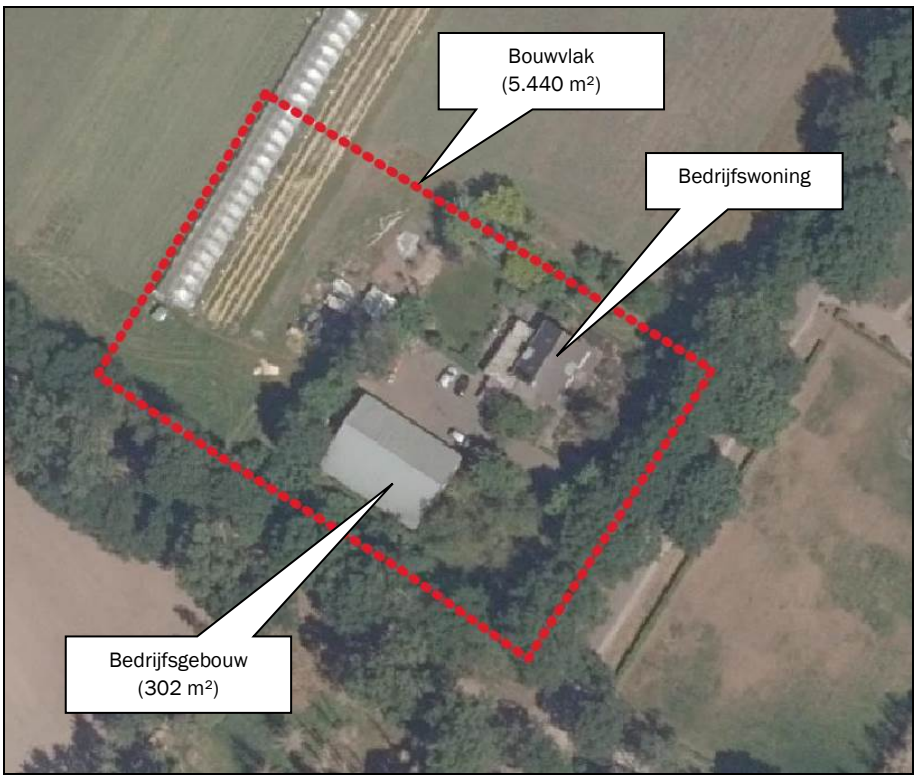
2.2 Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied is een (voormalig) tuinbouwbedrijf aanwezig met een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 5.440 m².

Op de locatie staat de volgende bebouwing:

- Bedrijfswoning;
- Bedrijfsruimte: oppervlakte 302 m².

De volgende figuren geven een overzicht van de bestaande situatie.



Figuur 5: Bestaande situatie plangebied

3. Visie op het plangebied

3.1 Doel en hoofdlijnen

Middels dit bestemmingsplan wordt de huidige bestemming ‘Agrarisch’ omgezet naar de bestemming ‘Wonen’. De beoogde woonbestemming omvat de te handhaven woning met het bijbehorende bouwwerk met een oppervlakte van in totaal 302 m². De overige gronden binnen het plangebied blijven de bestemming ‘Agrarisch’ houden overeenkomstig de omliggende agrarische gronden. De bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar burgerwoning

3.2 Beschrijving van de planontwikkeling

Het tuinbouwbedrijf dat op de locatie Hoogeind 7 is gevestigd wordt beëindigd. De huidige bestemming ‘Agrarisch’ is derhalve niet overeenkomstig het beoogde gebruik. De initiatiefnemer wil derhalve de huidige agrarische bestemming ter plaatse van het bouwvlak te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’.

De oppervlakte van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ bedraagt in de beoogde situatie 2.590 m².

De loods wordt in gebruik genomen als bijgebouw bij de burgerwoning. De loods wordt gebruikt ten behoeve van opslag en stalling van klein materiaal en materieel zoals personenwagens en klein materieel ten behoeve van het onderhoud van tuin en omliggende gronden.
Daarnaast wordt binnen een deel van het perceel van de beoogde woonbestemming grondgebonden zonnepanelen gerealiseerd.

De gronden ten noorden en oosten van de beoogde woonbestemming (circa 2.590 m²) zijn reeds ingericht met beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de locatie. De volgende figuur geeft een impressie van de beoogde situatie.



Figuur 6: Beoogde situatie

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.
De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.
Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De nationale belangen uit de SVIR zijn juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, welke weer een doorwerking kent in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

In de structuurvisie is geen specifiek beleid opgenomen voor onderhavige kleinschalige ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een toename van woningen en ruimtebeslag. Derhalve wordt dit niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. De Ladder is dan ook niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.
De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied

van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.
De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.
Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Ten aanzien van de landbouw wordt gestreefd dat in 2050 de bestaande problemen in de fysieke leefomgeving opgelost. De landbouw produceert op een duurzame manier en onze natuur en landschappen zijn veerkrachtig en aantrekkelijk. De bodem-, water en luchtkwaliteit zijn weer gezond.
Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie is zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeterd. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Het ontwerp is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet.

De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De regels sluiten verder aan bij vastgesteld beleid, bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken uit de Omgevingsvisie. Of de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal waterprogramma.
De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een van de wijzigingen is dat de gebieden ‘Verstedelijking afweegbaar’ komt te vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen.

Het beleid zoals opgenomen in de nieuwe Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vooruitlopend op de aanstaande Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' en 'cultuurhistorisch waardevol gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Tot het gemengd landelijk gebied behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van Natuur Netwerk Nederland, ecologische verbindingszone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

Verder is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Deze is gerelateerd aan de veehouderij. Aangezien het hier geen ontwikkeling van de veehouderij betreft, zijn deze regels niet van toepassing.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden;
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;
- Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten,
Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor

een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig plan ziet op de sanering van een agrarische bedrijfslocatie (kwekerij). De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.
De woonfunctie betreft een in het buitengebied passende functie. De nieuwe woonbestemming belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet. De ontwikkeling draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit door de duurzame instandhouding van de reeds uitgevoerde landschappelijke inpassing en versterking daarvan.
Er is sprake van een goede omgevingskwaliteit als gevolg van de ontwikkeling.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.
Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.
Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.
Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.
Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er is sprake van een bestaand bouwperceel, dat met de bestemmingswijziging qua oppervlakte wordt verkleind naar een bouwperceel op maat met een oppervlakte van 2.590 m². Een deel van het bouwvlak is noodzakelijk voor het aanbrengen van grondgebonden zonnepanelen.
Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving.
De locatie is reeds op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.
Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.
Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 5 tot en met 12).
Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.
Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.
Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.
De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan.

Voor de ontwikkeling wordt aangesloten bij de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016'. In dit beleidsstuk is het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering vastgelegd.
Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in drie categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap.
Onderhavig initiatief valt onder 'wijziging bestemming agrarisch bedrijf in bestemming wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m² en er resteert maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing. Dit betreft een ontwikkeling in categorie 2, waarvoor een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer is vereist. De locatie is reeds op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage.

<u>Juridische en feitelijke verankering</u>
De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan door het opnemen van een enkelbestemming 'Groen'. Daarnaast wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels waarmee het gebruik binnen de bestemming 'Wonen' wordt gekoppeld aan de uitvoering en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Cultuurhistorische waarden;
Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied 'Het Groene Woud'.
Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.

Van belang is het behoud van de kleinschalige karakteristieken. In onderhavige situatie wijzigt er niets aan de ruimtelijke uitstraling van het plangebied. De bestaande groenstructuren blijven behouden. Het bouwperceel wordt verkleind en de oppervlakte aan maximaal toegestane bijgebouwen wordt verankerd in de regels waarmee de bouwmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie worden verkleind. Dit komt het landschap ten goede.

Wonen in landelijk gebied
In artikel 3.68 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen, zie artikel 3.69.

Afwijkende regels wonen
In artikel 3.69 is onder lid c opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De voormalige bedrijfswoning wordt in de beoogde situatie gebruikt als burgerwoning.
In de beoogde situatie is geen sprake van een splitsing in meerdere woonfuncties. In de beoogde situatie is geen sprake van overtollige bebouwing; de volledige bestaande bijbehorende bebouwing (302 m²) blijft gehandhaafd.

Conclusie
De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie gemeente Meierijstad 'Kansen voor Kwaliteit'

De gemeentelijke visie 'Kansen voor kwaliteit' is een afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarisch) bebouwing. Het afwegingskader voor vrijkomende (agrarische) bebouwing 'Kansen voor Kwaliteit' tracht hier in te voorzien. Het doel van dit rapport is om te komen tot een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing, waarbij de (directe) omgeving leidend is, een verbetering van de kwaliteit vereist is en de direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken.
De functie wonen valt onder de gebiedspassende functies. Gebiedspassende functies zijn functies die op zich horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied. Gebiedspassende functies worden niet uitgesloten, maar er wordt wel kritischer getoetst op kwaliteit.
Het toevoegen van een nieuwe woonfunctie in het buitengebied vormt vaak een belangrijke economische component van een nieuwe ontwikkeling. Dit kan zijn de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand of het toevoegen van een zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte woning. Voor het buitengebied wordt een beperkt aantal woningen gereserveerd. Er wordt, zo veel als mogelijk, gestuurd op andere oplossingen dan woningbouw.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een toevoeging van een nieuwe wooneenheid in het buitengebied, maar van een wijziging van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Deze wijziging belemmert de omliggende functies niet. Derhalve past binnen de visie van de gemeente.

4.3.2 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' is in artikel 3.6.21 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' zover het een voormalige agrarische bedrijfswoning betreft. Onderstaand wordt aan de wijzigingsvoorwaarden getoetst:

a. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.
   Het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende tuin, erf, verharding en bijgebouw bij de woning (van 5.442 m² tot een oppervlakte van 2.590 m²).

b. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing teruggebracht te worden tot een gezamenlijke

oppervlakte van 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d.
De bestaande loods blijft behouden; deze heeft een oppervlakte van 302 m².

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.
Niet van toepassing.

d. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.
In onderhavige situatie is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

e. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
De ontwikkeling is aanvaardbaar, zie voor een nadere onderbouwing de onderbouwing 'Bedrijven en milieuzonering' en hoofdstuk 9 van onderhavig toelichting.

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

g. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
De ontwikkeling is aanvaardbaar, zie voor een nadere onderbouwing de onderbouwing 'Bedrijven en milieuzonering'.

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

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 06 van de planregels.
De locatie wordt landschappelijk ingepast. In de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zijn ruimtelijke ontwikkelingen ingedeeld in drie categorieën, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling, een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' betreft een categorie 2-ontwikkeling. Dit betekent dat de locatie landschappelijk dient te worden ingepast. Er wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door de aanleg en onderhoud van beplanting (zie landschappelijk inpassingsplan).

j. Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak 'Wonen', wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch' toegekend.
De gronden behorende bij het voormalige agrarische bouwvlak krijgen de bestemming 'Agrarisch'.

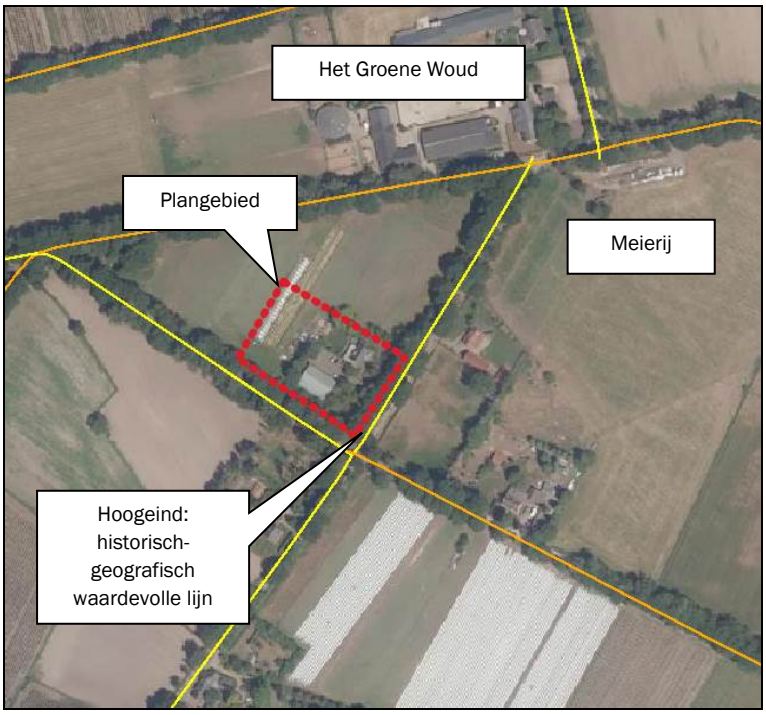
Aangezien niet wordt voldaan aan de voorwaarde voor het behoud van de bestaande oppervlakte van 302 m² aan bijbehorende bouwwerken, dient een bestemmingsplanprocedure te worden opgestart.

5. Cultuurhistorie en archeologie

5.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio 'Meierij' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede 'Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herziening 2016' Noord-Brabant

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied 'Het Groene Woud'.
Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens. Van belang is het behoud van de kleinschalige karakteristieken.

Daarnaast zijn de wegen grenzend aan het plangebied aangeduid als een lijn met redelijk hoge waarde.

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. In onderhavige situatie wijzigt er niets aan de ruimtelijke uitstraling van het plangebied. De bestaande groenstructuren blijven behouden. Het bouwperceel wordt verkleind en de oppervlakte aan maximaal toegestane

bijgebouwen wordt verankerd in de regels waarmee de bouwmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie worden verkleind. Dit komt het landschap ten goede.

Onderhavige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

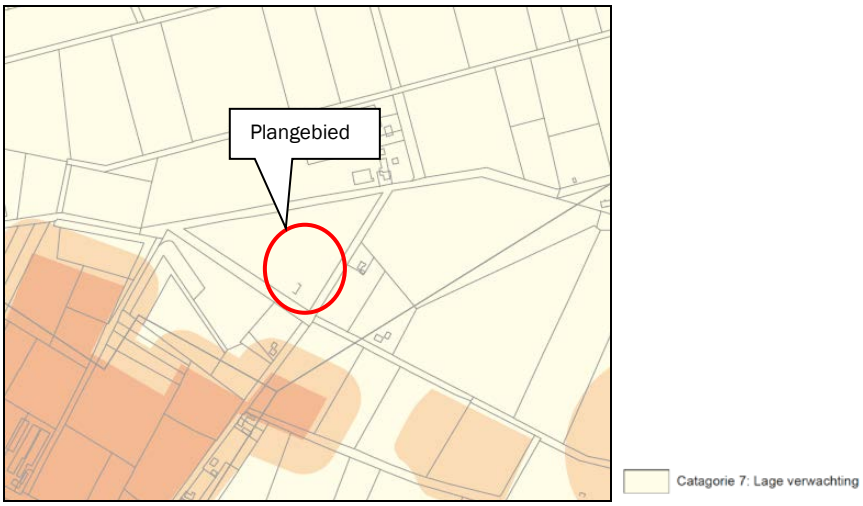
5.2 Monumenten

Binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

5.3 Archeologie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische verwachtingswaardekaart van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is het plangebied gedeeltelijk binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede archeologische verwachtingskaart voormalige gemeente Sint-Oedenrode

Binnen deze zone geldt geen onderzoeksplicht. Daarnaast worden ten behoeve van de voorgenomen wijziging van de bestemming geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Ook tast de ontwikkeling de archeologische (verwachtings-)waarden niet aan.

Indien tijdens eventuele werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

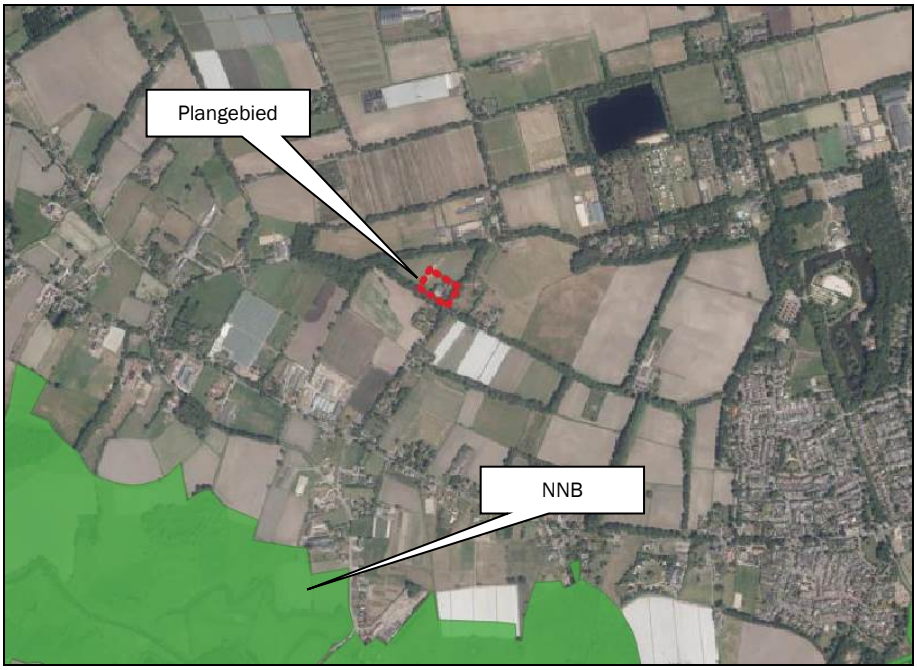
6. Groenstructuur en natuur

6.1 Groenstructuur plangebied

6.1.1 Natuur Netwerk Brabant

Natuur Netwerk Brabant maakt onderdeel uit van Natuur Netwerk Nederland, dat een samenhangend geheel is van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Op een afstand van circa 750 meter van het plangebied is het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant (rivier de Dommel) gelegen (zie volgende figuur).



Figuur 10: Natuur Netwerk Brabant (bron: kaartbank.brabant.nl)

Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist.

6.1.2 Landschappelijke waarden

Onderhavige locatie is reeds op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast. Aan de voorzijde van de bestaande loods wordt de reeds bestaande groen invulling verder versterkt om het aanzicht op dit gebouw te verzachten. Struweel wordt aangebracht waarbij enkel gebruik gemaakt wordt van inheemse soorten.

De volgende figuur toont een uitsnede van de tekening van het landschappelijk inpassingsplan (zie tevens bijlage). Als onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan is een analyse van het gebied opgenomen waarbinnen het plangebied is gelegen.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke ziet op de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan. Tevens wordt een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad gesloten waarmee de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan is geborgd.



Figuur 11: Uitsnede tekening landschappelijk inpassingsplan

6.2 Wet natuurbescherming

6.2.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden
Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).
Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen op een afstand van circa 9,1 kilometer.

Stikstofdepositie
Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een berekening gemaakt met het programma Aerius Calculator. In. In bijlage 6 zijn de invoergegevens en resultaten van de berekening toegevoegd. Het resultaat van de berekening voor de gebruiksfase laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van deze fase.

Overige storende effecten
Daarnaast heeft men te maken met de volgende mogelijke storende aspecten ten gevolge van activiteiten en plannen zoals verlies van oppervlakte, barrièrewerking en versnippering, verstoring door geluid en licht, trilling, optische verstoring, verstoring door mensen, mechanische effecten, verontreiniging, verdroging en bewuste verandering soortensamenstelling.
Door de aard en geringe omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de geruime afstand tot de Natura2000-gebieden zijn storende effecten op deze gebieden uitgesloten.

6.2.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.
Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Toets plangebied
In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- De locatie heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan die in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven. Ook liggen de gebieden behorende tot Natuur Netwerk Brabant en Natura2000-gebieden op voldoende ruime afstand van het plangebied;
- De omliggende landerijen zijn reeds sinds lange tijd in gebruik als agrarische grond. Door het intensieve gebruik van het land is het zeer onwaarschijnlijk dat in de directe omgeving van het plangebied beschermde soorten voorkomen;
- Door middel van het aanbrengen van erfbeplanting wordt onderhavige ontwikkeling landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving voor eventueel voorkomende soorten;
- Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt of aangepast. Enkel het gebruik van de bebouwing verandert.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming; de ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

7. Water

7.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Watertoets
Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente Meierijstad is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente.

Waterbeheerprogramma 2022-2027
Het Waterbeheerprogramma schetst de ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050) en vertaalt deze ambities naar doelen en maatregelen voor de periode van dit Waterbeheerprogramma. Dit Waterbeheerprogramma is een echte koerswijziging van het waterschap. De Dommel wil dat de waterhuishouding in 2050 toekomstbestendig is. Dat betekent een waterhuishouding die robuust, wendbaar, in balans met de omgeving is en die voorziet in een goede waterkwaliteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (opper)vlaktewater hebben.

Keur Brabantse waterschappen
Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de Keur waterschap De Dommel van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater
De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

Bij een toename en het afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m^2, toename van een verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m^2.

Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP+) 2017-2022

Op 21 september 2017 is door de gemeenteraad van Meierijstad het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP+) 2017-2022 vastgesteld. Naast het in stand houden en goed laten functioneren van het rioolstelsel richt het VGRP+ zich ook op het klimaatbestendig inrichten van openbaar en particulier gebied, het verhogen van het waterbewustzijn en stimuleren en waterbewust handelen, het verduurzamen van de afvalwaterketen, het behalen van de waterkwaliteitsdoelen, het doelmatig verwerken van afvalwater in het buitengebied, het verhogen van de belevingswaarde en benutten van water voor natuur en recreatie, het verder professionaliseren van het stedelijk waterbeheer en samenwerken met andere waterpartners. In het VGRP+ 2017-2022 zijn de te nemen maatregelen en onderzoeken op hoofdlijnen opgenomen.
Vanuit het VGRP+ geldt dat elke toegevoegde m² verharding hydrologisch neutraal ontwikkeld dient te worden.

7.2 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het waterschap De Dommel.

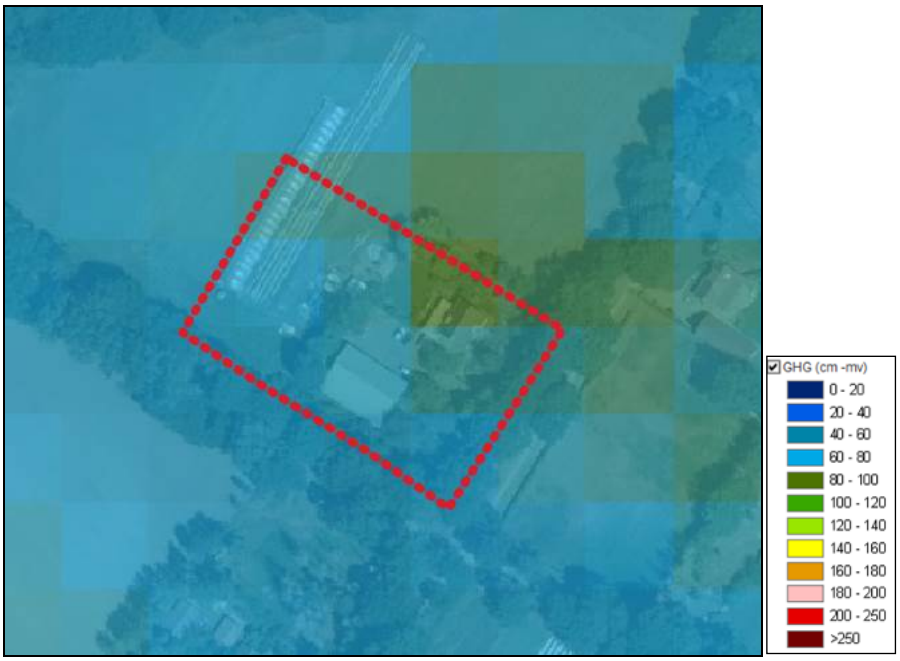


Figuur 12: Ligging leggerwatergangen (https://maps.aaenmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/)

Het plangebied is op geruime afstand van deze watergangen gelegen om invloed op de oppervlaktewaterhuishouding van het gebied uit te oefenen.

7.3 Grondwater

Via de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 60-100 centimeter beneden maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 180-250 centimeter beneden maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 13: Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)



Figuur 14: Gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG)

7.4 Omgang met hemelwater

Verhard oppervlak

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename of een afname van het verhard oppervlakte.

Afvoer hemelwater

In de Keur 2015 is een vrijstelling van de compensatie opgenomen voor nieuwe verharde oppervlakken kleiner dan 500 m². Aangezien in onderhavige situatie het verharde oppervlakte niet toeneemt, is bij deze ontwikkeling sprake van een vrijstelling van de Keur. Dit betekent dat er vanuit de Keur geen compensatie wordt gevraagd voor deze ontwikkeling.

Gebruik niet-uitlogende materialen
Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de eventuele herbouw van de woning zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

7.5 Omgang met huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels de bestaande aansluiting op de gemeentelijke riolering.

7.6 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap De Dommel en de gemeente Meierijstad inzake de watertoets.

8. Fysieke belemmeringen

8.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van eventuele bouwplannen in de weg staan. Buiten de normale huis- en bedrijfsaansluitingen liggen geen leidingen in de directe omgeving van het plangebied die een fysieke belemmering vormen. In de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen gelegen.

8.2 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 5,2 kilometer van het plangebied ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

8.3 Spuitzones gewasbescherming

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woningen. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bespuitingen in de lage bomenteelt of aardappelteelt. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering.

Een viertal aandachtspunten zijn van belang:

- Wat wordt planologisch mogelijk gemaakt en geldende bestemming(en);
- Welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt;
- Wat zijn de effecten van de gewasbeschermingsmiddelen voor de mens bij blootstelling en het gebruik van driftreducerende middelen of maatregelen;
- Overheersende windrichting.

In de bestaande situatie is reeds sprake van een gevoelig object (bedrijfswoning); in de beoogde situatie krijgt deze de functie van burgerwoning. Het aspect spuitzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

9. Milieuhygiënische verantwoording

9.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

9.2 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 liggen, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Indien het een stedelijk ontwikkelingsproject (cat. D 11.2) betreft, welke zowel in kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit staat, dan moet er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen dat geen MER nodig is.

Gelet op de aard en kleinschaligheid van het project wordt dit niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

9.3 Bodem

Wettelijke basis
In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet onder andere worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Aanleiding en doel
Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.
Aanleiding van de bodemtoets vormt de wijziging van de bestemming aan het Hoogeind 7 te Sint-Oedenrode.

Huidige situatie en toekomstige situatie
In de huidige situatie is binnen het plangebied een agrarisch bedrijf gevestigd. In de beoogde situatie wordt de bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

In het kader van de bodemtoets is het formulier ‘Historische bodemtoets’ ingevuld (zie bijlage). Hieruit blijkt dat er geen aanwijzingen zijn dat zich hier in het verleden bodemverontreinigende activiteiten hebben voorgedaan.
In de beoogde situatie vinden er geen bodembedreigende activiteiten plaats. Er vindt geen opslag van bodembedreigende stoffen plaats zoals de opslag van dieselolie. Er is dan ook geen sprake van een blootstellingsrisico aan een potentiële bodem- of grondwaterverontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat er geen risico van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en er geen verontreinigingen te verwachten zijn.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

9.4 Geluid (wegverkeerslawaai)

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De weg Hoogeind betreft een 60 km/uur-weg met een geluidzone. Echter, er is in de huidige situatie reeds sprake van een woning (geluidgevoelig object). Tevens is het Hoogeind een weg met een beperkte verkeersintensiteit (470 mvt/etm). Een indicatieve berekening uitgevoerd door Omgevingsdienst Brabant Noord toont aan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden als gevolg van het verkeer op het Hoogeind. Gezien de staat van de woning is te verwachten dat er in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat behaald wordt van 33 dB.

Er vinden geen wijzigingen plaats aan de bedrijfswoning en daarmee aan het beschermingsregime van de woning. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Het betreft reeds een geluidsgevoelig object.

9.5 Geluid (industrielawaai)

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ aangehouden (zie hoofdstuk 10). Voor de volledigheid wordt verwezen naar deze paragraaf.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

9.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit
Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

Toetsing initiatief

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2021) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een aantal dagelijkse voertuigbewegingen van maximaal 10. Onderstaande figuur toont het resultaat.

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

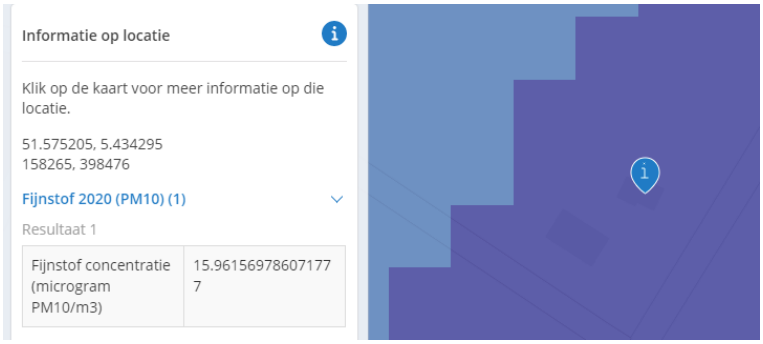
	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 15: NIBM-tool

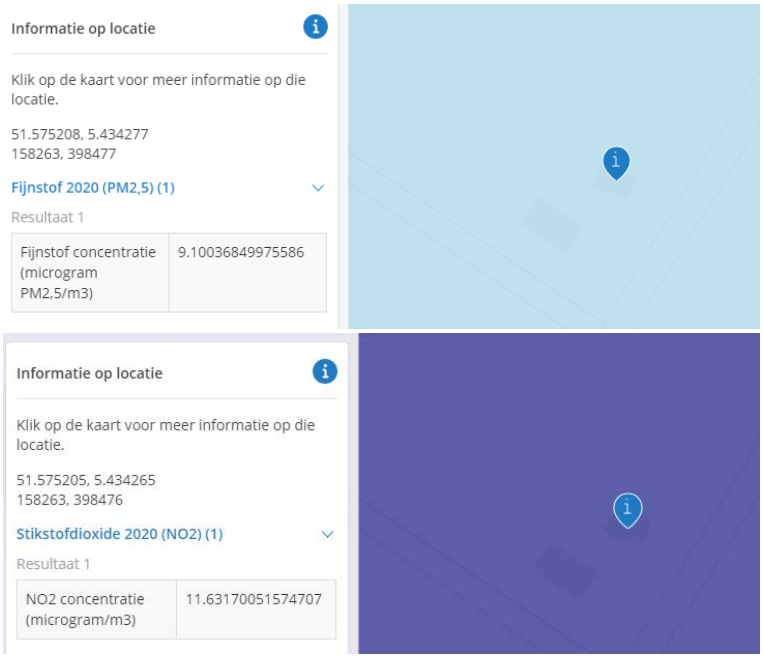
Woon- en leefklimaat

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat wordt voor de parameters fijn stof (PM_{10}), zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxiden (NO_2) in beeld gebracht of ter plaatse van het plangebied aan de wettelijke normen wordt voldaan.
De huidige achtergrondconcentraties van deze stoffen bedragen:

- fijn stof (PM_{10}): 15,96 µg/m³ (wettelijke norm: 40 µg/m³);
- zeer fijn stof ($PM_{2,5}$): 9,10 µg/m³ (wettelijke norm: 25 µg/m³);
- stikstofdioxiden (NO_2): 11,63 µg/m³ (wettelijke norm: 40 µg/m³)[1].



[1] https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten



Figuur 16: uitsnede kaart atlasleefomgeving

De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van de hier benoemde achtergrondconcentraties kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

9.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

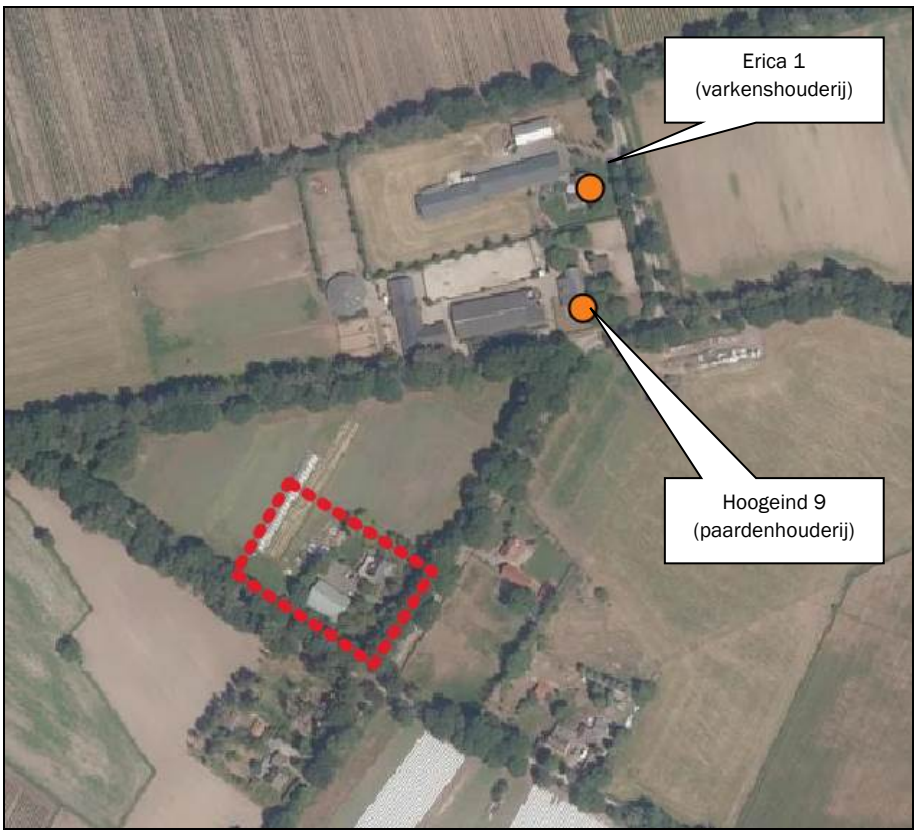
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object) (achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)
In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Erica 1 Sint-Oedenrode (varkenshouderij): afstand circa 145 meter van bestemmingsvlak 'Wonen' tot rand bouwvlak veehouderij;
- Hoogeind 9 Sint-Oedenrode (paardenhouderij): afstand circa 80 meter van bestemmingsvlak 'Wonen' tot rand bouwvlak veehouderij.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 17: Ligging dichtstbijzijnde veehouderijbedrijven (plangebied rood omkaderd)

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Onderstaand wordt per veehouderijbedrijf de afstand / geurbelasting weergegeven.

- Erica 1 Sint-Oedenrode (varkenshouderij):
  In de huidige situatie bedraagt de afstand tussen de woning en het agrarisch bouwvlak 145 meter.

  In de beoogde situatie blijft deze afstand gelijk. Het beschermingsregime van de woning in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij wijzigt niet door de beoogde bestemmingswijziging;
- Hoogeind 9 Sint Oedenrode (paardenhouderij):
  In de beoogde situatie bedraagt de afstand tussen de woning en het agrarisch bouwvlak 80 meter. Door beoogde ontwikkeling wordt de veehouderij niet belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. De minimale afstand tussen de veehouderij en de woning aan Hoogeind 7 dient minimaal 50 meter te bedragen (vaste afstand). Daarnaast dient opgemerkt te worden dat aan het beschermingsregime van de woning in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij niets wijzigt door de beoogde bestemmingswijziging.

Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur in beeld te brengen, is de cumulatieve geurbelasting in de omgeving in kaart gebracht waarbij de aanwezige andere veehouderijbedrijven in de omgeving van het initiatief meegenomen zijn.

De bedrijven binnen een straal van 2 kilometer afstand rondom het plangebied zijn meegenomen. Uit deze geurgevoelige objecten is een representatieve selectie gemaakt in de berekening. De berekening is uitgevoerd middels het programma V-Stacks Gebied. Voor het berekenen van de achtergrondbelasting zijn de gegevens gebruikt van het Bestand Veehouderij Bedrijven (d.d. 19-01-2022). De invoergegevens zijn opgenomen in de bijlage.

In het buitengebied geldt een achtergrondbelasting van 20 ou_E als toetswaarde.

Tabel 1: Resultaten berekening achtergrondbelasting op Hoogeind 7

Receptorpunt	Geurbelasting [ou_E/m^3]
Hoekpunt 1 bouwvlak	4,9
Hoekpunt 2 bouwvlak	5,0
Hoekpunt 3 bouwvlak	4,6
Hoekpunt 4 bouwvlak	4,5

In onderhavige situatie bedraagt de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied 4,5 – 5,0 ou_E/m^3. Deze geurbelasting voldoet aan de maximale toetswaarde en wordt derhalve aanvaardbaar geacht.

Beoordeling milieukwaliteit

Naast een kwantitatieve weergave van de geurbelasting is er bij deze berekening voor gekozen om ook de geurbeleving inzichtelijk te maken. Hierbij is bijlage 6 en 7 van de handreiking Wet geurhinder en veehouderij als leidraad gebruikt. In bijlage 7 van de Handreiking is een tabel opgenomen waarin de kans op geurgehinderden vertaald is naar het woon- en leefklimaat, zie de volgende tabel[2].

Tabel 2: Beoordeling milieukwaliteit

Achtergrondbelasting (ou_E/m^3)	Percentage geurgehinderden (%)	Milieukwaliteit
1-3	< 5	Zeer goed
4-8	5-10	Goed
9-13	10-15	Redelijk goed
14-20	15-20	Matig
21-28	20-25	Tamelijk slecht
29-38	25-30	Slecht
39-50	30-35	Zeer slecht
51-65	35-40	Extreem slecht

De volgende tabel geeft per receptorpunt het percentage geurgehinderden en de milieukwaliteit.

[2] SenterNovem, 2007

Tabel 3: Milieukwaliteit

Geurgevoelig object	Achtergrond geurbelasting [ou_E/m^3]	Percentage geurgehinderden [%]	Milieukwaliteit
Hoekpunt 1	4,9	7%	Goed
Hoekpunt 2	5,0	7%	Goed
Hoekpunt 3	4,6	7%	Goed
Hoekpunt 4	4,5	7%	Goed

Zoals beschreven is in onderhavige situatie sprake van een reeds bestaande situatie; het woon- en leefklimaat kan worden geclassificeerd als ‘goed’.

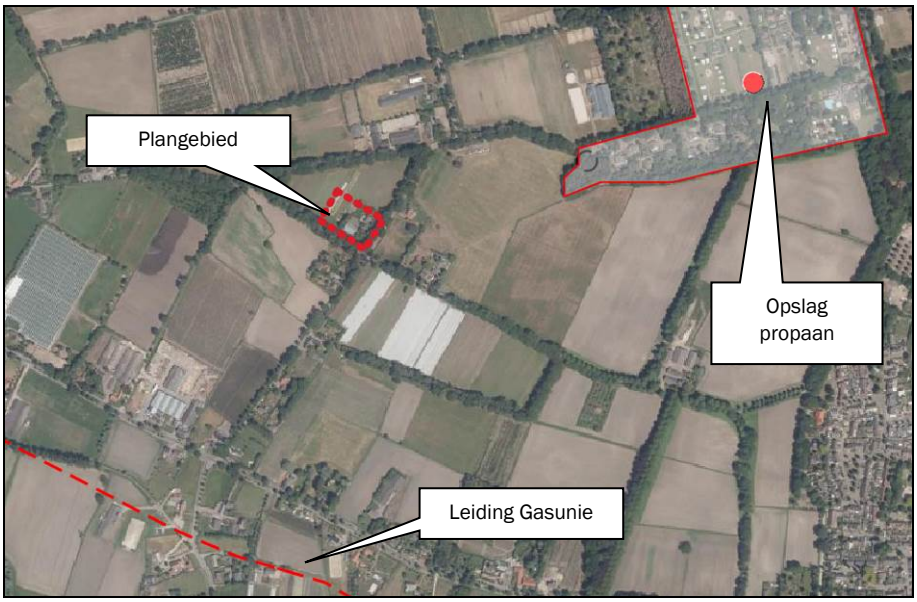
9.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico’s moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico’s voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).
De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico’s zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).
Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

Het dichtstbijzijnde risicovolle object betreft een propaantank en is gelegen op een afstand van circa 340 meter (zie volgende figuur). Daarnaast is op een afstand van circa 560 meter van het plangebied een leiding gelegen in eigendom van de Gasunie. Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen binnen de risicocontouren van deze bron.



Figuur 18: Uitsnede Risicokaart

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

9.9 Duurzaam en slim bouwen

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op bouwactiviteiten. Binnen het perceel worden grondgebonden zonnepanelen opgericht om te kunnen voorzien in de eigen energiebehoefte.

9.10 Gezondheid

De ontwikkeling heeft geen schadelijk gevolgen voor de volksgezondheid. De aspecten geur en fijn stof zijn eerder aanbod gekomen in deze rapportage en vormen geen belemmering voor de omgeving.

Varkens- en pluimveehouderijen
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

De afstand tussen de woning aan de Hoogeind 7 en de varkenshouderij aan Erica 1 dient minimaal 61 meter te bedragen. Dit wordt gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van deze veehouderij. De werkelijke afstand bedraagt meer dan 145 meter.

Op een afstand van circa 400 meter is een pluimveehouderij gelegen aan de Ollandseweg 142

Geitenhouderijen
Uit het VGO-onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied ligt een geitenhouderij aan de Schootsedijk 47 (1,3 kilometer).
Aangezien er reeds een woning aanwezig is en aan het gebruik niets wijzigt, is sprake van een acceptabele situatie en kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan heeft plaatsgevonden.

Voor onderhavig planvoornemen hoeft het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 niet te worden doorlopen. Met het planvoornemen wordt namelijk geen (nieuw) gevoelig object gerealiseerd. Tevens wijzigt er door het planvoornemen niets aan de gevoeligheid van de bestaande woning.

10. Bedrijven en voorzieningen

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Uitgave Bedrijven en milieuzonering
Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. 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 gehouden te worden met milieuzonering om zodoende 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. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging
Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten
De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. 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).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure 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 of kantoren) voor.
Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten

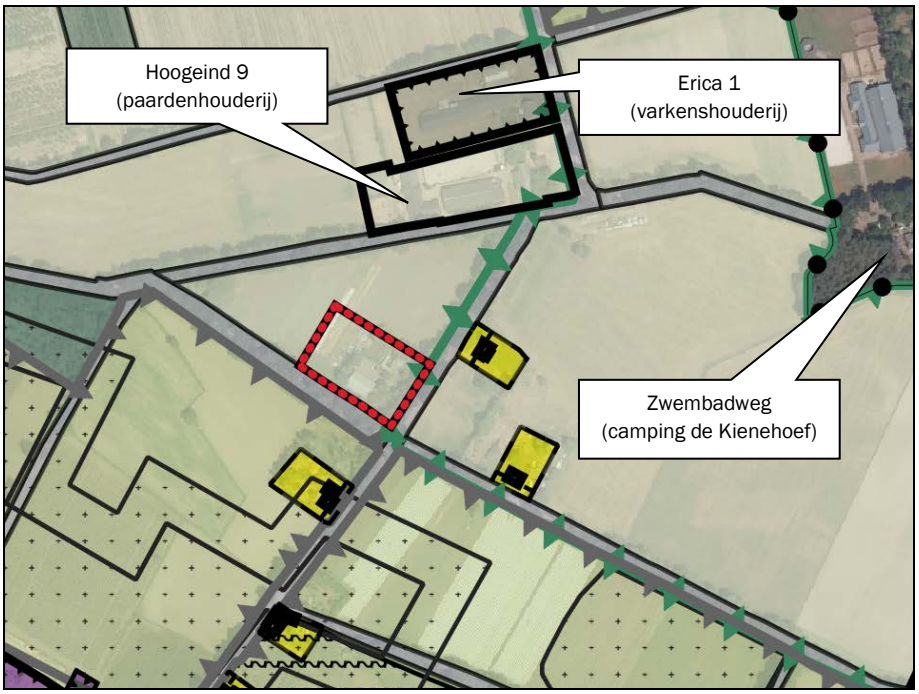
koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Tabel 4: Milieucategorieën en richtafstanden tot woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Omgeving van het plangebied rustige woonwijk/buitengebied of gemengd gebied?
Het plangebied is gelegen in een cluster van met relatief weinig bebouwing, de omgeving van de locatie kan worden getypeerd als 'rustig buitengebied' als bedoeld in de VNG-brochure.

De volgende figuur toont de ligging van de omliggende bedrijven.



Figuur 19: Ligging bedrijven (plangebied rood omkaderd)

De volgende tabel toont de richtafstanden die horen bij de verschillende bedrijven.

Tabel 5: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid Erica 1 (varkenshouderij)	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (m)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	145
Hoogeind 9 (paardenhouderij)					
Paardenfokkerijen	50	30	30	0	80
Zwembadweg (camping de Kienehoef)					
Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	30	320
Manege	50	30	30	0	370

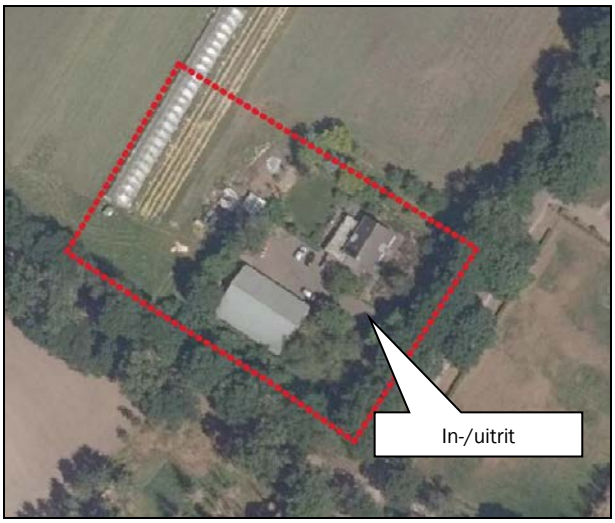
Voor alle aspecten wordt voldaan aan deze afstanden. Uitzondering vormt het aspect geur voor de veehouderij aan Erica 1. Dit aspect wordt echter onderbouwd in paragraaf 9.7; kortheidshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Het initiatief vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven en ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

11. Verkeer

11.1 Huidige en verkeersstructuur

In de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten via een inrit aan het Hoogeind (zie volgende figuur). Dit betreft een 60 km/uur-weg waar zich hoofdzakelijk bestemmingsverkeer bevindt.



Figuur 20: Ontsluitingssituatie huidige situatie

11.2 Nieuwe verkeersstructuur

In de beoogde situatie wijzigt de ontsluitingssituatie van het plangebied niet. De bestaande inrit blijft gehandhaafd.

11.3 Verkeersaantrekkende werking

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen van en naar de woning. Door beëindiging van het agrarisch bedrijf zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied afnemen.

11.4 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren in beginsel moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals opgenomen in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren'.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de parkeerbehoefte in de beoogde situatie.

Tabel 6: Parkeerbehoefte woning

Functie	Parkeernorm (per eenheid)	Aantal parkeerplaatsen
Eengezinswoning (dure sector)	2,4 per woning	3

Bij de woning is voldoende ruimte aanwezig voor drie parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

12. Juridische planopzet

12.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).
Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

12.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

12.3 Bestemmingen op de verbeelding

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Groen (enkelbestemming);
- Wonen (enkelbestemming);
- Bouwvlak;
- Overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied (gebiedsaanduiding);
- Maximum bebouwd oppervlak bijbehorende bouwwerken (m²): 302 m² (maatvoering).

12.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.
De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 ‘Inleidende Regels’ gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In hoofdstuk 2 ‘Bestemmingsregels’ worden de betreffende enkel- en dubbelbestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven. Daarnaast worden de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd middels het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling;
- Hoofdstuk 3 ‘Algemene regels’ geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In hoofdstuk 4 ‘Overgangs- en slotregels’ komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.

13. Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

14. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening:

1) **Voorbereiding en vooroverleg** met diensten van Rijk, provincie en waterschap;
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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

   De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen. De formulieren van de zorgvuldige dialoog zijn als bijlage bijgevoegd.

2) **Ontwerp:** het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken, van donderdag 16 februari 2023 tot donderdag 30 maart 2023, ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

   Zienswijze provincie
   Op 29 maart 2023 heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan.
   De reactie van de provincie ziet op de volgende punten:

   Kwaliteitsverbetering landschap
   Een landschapsanalyse ontberekt bij de landschappelijke inpassing.
   Daarnaast is een landschappelijke inpassing opgesteld, waarbij uitgegaan wordt van de bestaande structuren/erfinrichting en geen nieuwe inpassing wordt toegevoegd.
   Op de verbeelding wordt een deel van de inpassing tot ‘Groen’ bestemd en een ander deel niet. Onduidelijk is waarom gekozen wordt het ene deel binnen de groenbestemming en het andere deel binnen de woonbestemming te leggen. In de bestemming ‘Groen’ ontbreekt daarnaast de voorwaardelijke verplichting om de landschappelijke inpassing als zodanig in te richten maar ook vooral duurzaam in stand te houden

   Reactie
   Een landschapsanalyse is uitgevoerd en toegevoegd aan het landschappelijk inpassingsplan. Om het bestemmingsvlak ‘wonen’ zo compact als mogelijk te begrenzen is een deel van de landschappelijke inpassing bestemd als ‘groen’.

   In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke ziet op de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan. Tevens wordt een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad gesloten waarmee de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan is geborgd.

   Cultuurhistorische waarden
   De gronden zijn gelegen in het cultuurhistorisch waardevol gebied. De bescherming in de regels is daarentegen ontoereikend. Vooral de bescherming voor het uitvoeren van werkzaamheden wordt gemist.
   Om die reden vragen wij u de regels betrekking tot de cultuurhistorische waarden nog aan te vullen.

Reactie
In de regels van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot de cultuurhistorische waarden.

3) **Vaststelling**: de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Bijlage 1 Situatieschets bestaande en beoogde situatie



Luchtfoto
Hoogeind 7 Sint-Oedenrode

Huidig agrarisch bouwvlak: 5.442 m²
Beoogd bestemmingsvlak wonen:
2.588 m²

Oppervlakte bijgebouw: 302 m²

Schaal 1:1000
Formaat tekening: A4

17-12-2021

Agron Advies BV

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Hoogeind 7 Sint-Oedenrode

Wijziging bestemming naar ‘wonen’

Opgesteld door:
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

Datum rapportage:
23 mei 2023

INLEIDING

Op de locatie Hoogeind 7 te Sint-Oedenrode (hierna: het plangebied) is initiatiefnemer voornemens de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’,

Hiertoe dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in een woonbestemming met een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 302 m^2. Tevens dient het oppervlakte van het bestemmingsvlak verkleind te worden naar 2.590 m^2.

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2’, ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4’ en ‘Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') van toepassing. De locatie heeft de bestemming ‘Agrarisch’ en een bouwvlak van circa 0,54 hectare. Daarnaast is de gebiedsaanduiding ‘overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied’ van toepassing

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4’ is in artikel 3.6.21 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ zover het een voormalige agrarische bedrijfswoning betreft.

Een van de voorwaarden uit de afwijkingsregel is dat de locatie op een zorgvuldige manier landschappelijk wordt ingepast. Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de locatie.



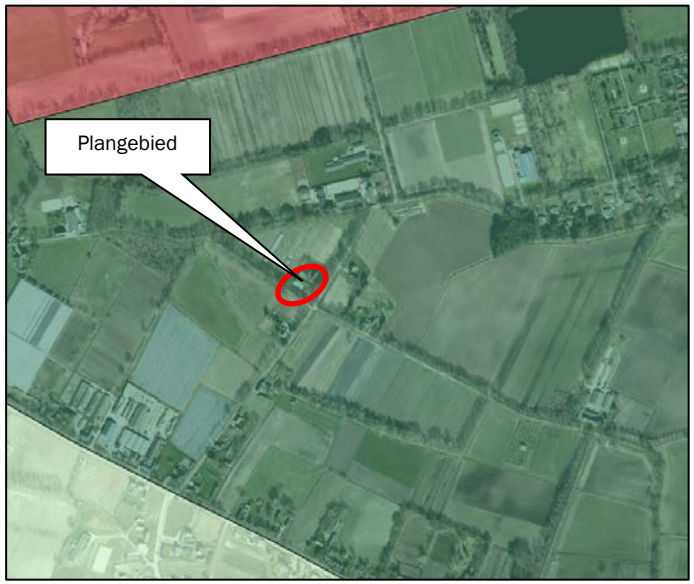
Figuur 1: Ligging plangebied

UITGANGSPUNTEN HANDREIKING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Voor de ontwikkeling wordt aangesloten bij de ‘Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016’. In dit beleidsstuk is het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering vastgelegd.
Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in drie categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap.
Onderhavig initiatief valt onder ‘wijziging bestemming agrarisch bedrijf in bestemming wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m² en er resteert maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing. Dit betreft een ontwikkeling in categorie 2, waarvoor een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer is vereist.
.

UITGANGSPUNTEN BELEID

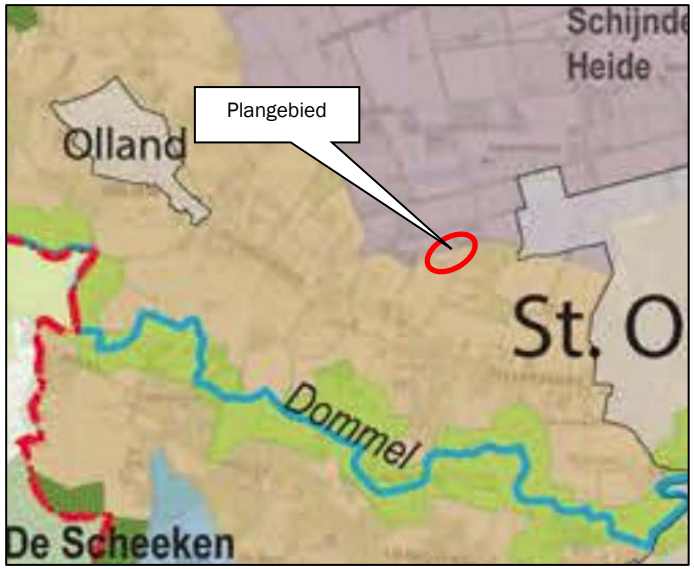
Gebiedstypologie
Het plangebied is gelegen binnen het gebied Landelijk gebied, verweving van functies.



Figuur 2: Ligging plangebied kaart gebiedstypologie

Landschapstype
Het plangebied is ingevolge de Landschapsanalyse Meierijstad gelegen binnen het gebied 'Oude ontginningen'. In het plan worden de ruimtelijke kenmerken toegepast welke horen bij bovengenoemde landschapstype.

De begrenzing van de oude ontginningen is een afgeleide van de bodemkaart, de geomorfologische kaart en de historische kaart anno 1850. Het zijn de gronden die al voor 1850 door de mens zijn ontgonnen.



Figuur 3: Ligging plangebied kaart landschapstype

Het ontstaan van het landschap van de oude zandontginningen gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hoge en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dat is ook de reden dat we globaal drie zones met oude ontginningen in Meierijstad kunnen onderscheiden. Dit is de zone aan weerszijden van de Dommel, de zone aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde. Het landschap van de oude zandontginningen is een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door deze landschapselementen zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Er komen besloten landschapsdelen (b.v. boscomplexen) voor alsook open gebieden (b.v. bolle akkers en graslanden).

Groene Kaart Meierijstad

De volgende figuur geeft een uitsnede weer van de Groene kaart van de Gemeente Meierijstad waar alle waardevolle groenstructuren op staan aangegeven.



Figuur 4: Ligging plangebied Groene kaart

De locatie wordt aan twee zijden begrensd door waardevolle beplanting.

De beplanting oostelijk van het plangebied is onderdeel van het historisch wegenpatroon (<1850). De zuidelijke beplanting is onderdeel van het landschappelijk raamwerk

HISTORISCHE ONTWIKKELING



Topografische kaart 1861



Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1943



Topografische kaart 1973



Topografische kaart 1996

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Onderhavige locatie is reeds op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast. Aan de voorzijde van de bestaande loods wordt de reeds bestaande groen invulling verder versterkt om het aanzicht op dit gebouw te verzachten. Struweel wordt aangebracht waarbij enkel gebruik gemaakt wordt van inheemse soorten.

Het landschap van de oude zandontginningen is een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes.

Onderstaande bestaande landschapselementen en beplanting is dan ook passend binnen het landschapstype oude zandontginningen. Dit gezien de diversiteit aan landschapselementen.


Onderhavige locatie is reeds op
een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast.
Aan de voorzijde van de bestaande loods wordt de reeds
bestaande groen invulling verder versterkt om het aanzicht
op dit gebouw te verzachten. Struweel wordt aangebracht
waarbij enkel gebruik gemaakt wordt van inheemse soorten.
Bomenrijen bestaande uit
iep, es, linde, noot en beuk
Globale situering
grondgebonden
zonnepanelen
Beukenhaag
Beoogd bouwvlak
'wonen'
Bijgebouw
Woning
Kastanje
Eiken
Hoogeind
Hoogeind
Bosplantsoen
bestaande uit o.a.
hazelaar, krenteboompje
Eiken
Hoogstam fruitbomen
kers (3 stuks)
Laaggroeiende struiken
(nieuw aan te leggen)
vogelkers, lijsterbes, hondsroo,
meidoorn, vlierbes
Landschappelijk inpassingsplan
Hoogeind 7 Sint-Oedenrode
Formaat tekening A4
Schaal 1:1000
d.d. 28-07-2023, versie 021

Bijlage 3 Gegevens geurberekeningen

Gegevens berekening Achtergrondbelasting geur VStacks Gebied

Hoogeind 7 Sint-Oedenrode

Versie 01, d.d. 28-02-2022

Rekengegevens

Berekende ruwheid: 0,28 m
Meteo station: Eindhoven
Rekenuren: 20 %

Rasterpunt linksonder x: 156216 m
Rasterpunt linksonder y: 396461 m
Gebied lengte (x): 4000 m , Aantal gridpunten: 10
Gebied breedte (y): 4000 m , Aantal gridpunten: 10

Receptoren

Identifier	X-coordinaat	Y-coordinaat	NORM-OU	Adres
1	158245	398505	20	hoek plangebied 1
2	158293	398474	20	hoek plangebied 2
3	158273	398442	20	hoek plangebied 3
4	158217	398461	20	hoek plangebied 4

Rekenresultaten

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	158245.0	398505.0	20.000	4.917
2	158293.0	398474.0	20.000	5.044
3	158273.0	398442.0	20.000	4.587
4	158217.0	398461.0	20.000	4.547

Veehouderijbedrijven

IDNR	X_COORD	Y_COORD	EP-hoogte	GemGebH	EP-bindiam	EP-uittree	E-Vergund	E-MaxVerg		
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31366	159375	397281	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Cathalijnepad 1 5491GT Sint-Oedenrode
31506	159220	399552	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Schootsedijk 10A 5491TD Sint-Oedenrode
31507	158546	399428	6	6	0.5	4	17109	17109	Meierijstad	Schootsedijk 21 5491TD Sint-Oedenrode
300913	159108	398708	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Zwembadweg 35 5491TE Sint-Oedenrode
31509	158975	399262	6	6	0.5	4	7755	7755	Meierijstad	Zwembadweg 43 5491TE Sint-Oedenrode
35446	157801	399884	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Schijndelse Heide 4 5491TG Sint-Oedenrode
31546	156822	399255	6	6	0.5	4	3955	3955	Meierijstad	Jenne Akkers 8 5491VA Sint-Oedenrode
31547	157219	399215	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Schootsedijk 30 5491VC Sint-Oedenrode
34518	156936	398864	6	6	0.5	4	8162	8162	Meierijstad	Schootsedijk 47 5491VC Sint-Oedenrode
31550	157478	398510	6	6	0.5	4	5838	5838	Meierijstad	Nieuwstraat 28 5491VD Sint-Oedenrode
31551	157026	399025	5.7	3.8	0.5	4	8544	8544	Meierijstad	Nieuwstraat 46 5491VD Sint-Oedenrode
31552	158376	398619	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Hoogeind 9 5491VG Sint-Oedenrode
31553	158788	398196	6	6	0.5	4	819	819	Meierijstad	Kinderbos 5 5491VH Sint-Oedenrode
31556	157976	397806	6	6	0.5	4	16020	16020	Meierijstad	Bobbenagelseweg 3A 5491VL Sint-Oedenrode
31557	158380	398685	6	6	0.5	4	12805	12805	Meierijstad	Erica 1 5491VR Sint-Oedenrode

31558	158235	399196	6	6	0.5	4	81319	81319	Meierijstad	Erica	7	5491VR	Sint-Oedenrode
31559	158398	399080	6	6	0.5	4	1825	1825	Meierijstad	Erica	8	5491VR	Sint-Oedenrode
31367	158340	397848	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Ollandseweg	129	5491XA	Sint-Oedenrode
31563	157675	398156	6	6	0.5	4	24652	24652	Meierijstad	Ollandseweg	153	5491XB	Sint-Oedenrode
301051	157026	398565	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Ollandseweg	181	5491XB	Sint-Oedenrode
31564	156954	398603	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Ollandseweg	185	5491XB	Sint-Oedenrode
31565	158273	397967	6	6	0.5	4	12808	12808	Meierijstad	Ollandseweg	118	5491XC	Sint-Oedenrode
31566	157827	398167	6	6	0.5	4	17059	17059	Meierijstad	Ollandseweg	142	5491XC	Sint-Oedenrode
31569	157833	397955	6	6	0.5	4	16794	16794	Meierijstad	't Achterom		2	5491XD SINT-OEDENRODE
31570	157428	398267	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	't Achterom		9A	5491XD Sint-Oedenrode
31571	156679	398619	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Morgenstraatje	1	5491XJ	Sint-Oedenrode
31572	156766	398613	6	6	0.5	4	2136	2136	Meierijstad	Karthuizerweg	1	5491XK	Sint-Oedenrode
301141	156404	397769	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Hulst	12	5492SB	Sint-Oedenrode
31615	157358	397135	6	6	0.5	4	20517	20517	Meierijstad	Liempdseweg	37	5492SM	Sint-Oedenrode
301217	157329	397173	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Liempdseweg	39	5492SM	Sint-Oedenrode
31670	157634	397154	6	6	0.5	4	0	0	Meierijstad	Bobbenagelseweg		2	5492VL Sint-Oedenrode

Bijlage 4 Verslag omgevingsdialoog

Verslag omgevingsdialoog

Sint-Oedenrode,

Door de heer W. van de Meugheuvel is een omgevingsdialoog gehouden in verband met de voorgenomen wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor de locatie aan het Hoogeind 7 te Sint-Oedenrode.

Tijdens deze bijeenkomst is toegelicht dat de agrarische bedrijfsactiviteiten worden afgebouwd waardoor de bestemming naar de bestemming 'wonen' dient te worden gewijzigd. De aanwezige bebouwing aan het Hoogeind 7 blijft behouden.

Het plan is inzichtelijk gemaakt door een situatieschets te overleggen.

Na de toelichting vraagt de heer W. van de Meugheuvel s of er nog vragen of opmerkingen zijn over de situatie:

Omschrijving vraag/opmerking	Geen
Beantwoording	Geen

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Datum: 16-3-2021

	Initiatiefnemer:	Omwonende:
Naam:	W. van de Meugheuvel	M.Th. Bongers
Adres:	Hoogeind 7	Kerkenbos 7
Woonplaats:	Sint-Oedenrode	5491 VH St. Oedenrode.
Handtekening:		

Verslag omgevingsdialoog

Sint-Oedenrode,

Door de heer W. van de Meugheuvel is een omgevingsdialoog gehouden in verband met de voorgenomen wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor de locatie aan het Hoogeind 7 te Sint-Oedenrode.

Tijdens deze bijeenkomst is toegelicht dat de agrarische bedrijfsactiviteiten worden afgebouwd waardoor de bestemming naar de bestemming 'wonen' dient te worden gewijzigd. De aanwezige bebouwing aan het Hoogeind 7 blijft behouden.

Het plan is inzichtelijk gemaakt door een situatieschets te overleggen.

Na de toelichting vraagt de heer W. van de Meugheuvel s of er nog vragen of opmerkingen zijn over de situatie:

Omschrijving vraag/opmerking	Niet
Beantwoording	N.v.t.

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Datum: 16-3-2021

	Initiatiefnemer:	Omwonende:
Naam:	W. van de Meugheuvel	J. Regnerus-Berg.
Adres:	Hoogeind 7	Hoogeind 18
Woonplaats:	Sint-Oedenrode	St.-Oedenrode.
Handtekening:		

Bijlage 5 Formulier historische bodemtoets

BIJLAGE 2: FORMULIER 'HISTORISCHE TOETS VRIJSTELLING BODEMONDERZOEK'

Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek'

GEGEVENS BOUWLOCATIE	
Adres	HOOSEIND 7.
plaats	MEIERIJSTAD
Kadastrale gegevens	gemeente: ✓ Meierijstad nummer: 236 sectie: R
Kwaliteitsklasse volgens bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart)	☐ Achtergrondwaarde (AW2000) ☒ wonen ☐ industrie
Wat is het huidig gebruik van de locatie?	WONEN
Wat is het voormalig gebruik van de locatie?	WONEN
Wat is het toekomstig gebruik van de locatie?	WONEN
Is op de locatie sprake van een geval van bodemverontreiniging waarvoor de provincie het bevoegd gezag is?	☒ geen Wbb locatie (of niet-ernstig) ☐ Wbb locatie (ernstig), Wbb-code: NB ☐ onbekend
Is er op de locatie een bedrijf gevestigd (geweest)?	☐ nee ☒ ja, namelijk TUINBOUW VOLLEGROND ☐ onbekend
Is/zijn er op de locatie gedempte sloten aanwezig?	☒ nee ☐ ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Zijn er op de locatie opslagtanks en/of leidingen voor vloeibare brandstof aanwezig (geweest)?	☒ nee ☐ ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Hebben er calamiteiten, morsingen of lekkages van vloeistoffen plaats gevonden?	☒ nee ☐ ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Zijn er opstallen met asbesthoudend materiaal aanwezig of gesloopt of is er in het verleden asbesthoudend materiaal aanwezig geweest?	☒ nee ☐ ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Is op de locatie bodemonderzoek verricht?	☒ nee ☐ ja, zo ja, dan bodemonderzoek bijvoegen ☐ onbekend

Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek'

GEGEVENS BOUWLOCATIE (vervolg)	
Is er asbestverdacht materiaal waarneembaar op het maaiveld?	☒ nee ☐ ja, namelijk
Vinden er op naastgelegen percelen activiteiten plaats (of hebben plaatsgevonden) die tot bodemverontreiniging op de herkomstlocatie kunnen leiden?	☒ nee ☐ ja, namelijk ☐ onbekend
Is er andere informatie beschikbaar met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging?	☒ nee ☐ ja, namelijk

Eventuele opmerking(en)

.....

.....

.....

.....

.....

Ondertekening initiatiefnemer

Naam: W. VAN DE Meaghewel

Plaats: Meierijstad

Datum: 10-2-2022

Handtekening:

Bijlage 6 Aerius-berekening

1 Berekening stikstofdepositie

1.1 Rekenmodel Aerius

De berekening van de stikstofdepositie op de Natura2000-gebieden is opgesteld met behulp van het rekenprogramma Aerius Calculator, versie 2021.2.

1.2 Bronnen gebruiksfase

3.2.2 Gebruiksfase beoogde situatie

Het plan voorziet in het gebruiken van een bedrijfswoning als burgerwoning.

Bij deze ontwikkeling heeft men te maken met de volgende bronnen welke stikstof emitteren:

- Verkeersbewegingen;
- Hobbymatig houden van vee;
- Bewerken agrarische gronden
- Emissie vanuit (bestaande) woning.

Tabel 1: Algemene gegevens woning op basis van CROW

Verkeersbewegingen met auto, bezoekers per woning	8,6 per dag per woning

Bij de bestaande woning wordt gebruikt gemaakt van een aardgas gestookte cv-ketel. Voor de emissies van de woning is aangesloten bij de emissiefactoren voor woningen zoals die in Aerius Calculator worden gebruikt voor de verschillende woningtypes. Voor vrijstaande oudere woningen geldt een emissie van 3,59 NOx/kilogram per jaar en 0,47 kilogram NH_3 per jaar.

Binnen het plangebied wordt een weide gerealiseerd ten behoeve van het hobbymatig houden van vee. Als uitgangspunt is genomen dat binnen deze weide 10 schapen en 25 leghennen worden gehuisvest. Deze veebezetting komt overeen met een totale ammoniakemissie van 14,9 kilogram ammoniak per jaar.
Tevens bestaat de mogelijkheid om de gronden te bewerken. Aangenomen is dat jaarlijks een tractor maximaal 2 uur in gebruik is voor het bewerken van de gronden.

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	-
Inrichtingslocatie	Hoogeind 7, 5491 VG Sint-Oedenrode

Activiteit

Omschrijving	Hoogeind 7 Sint-Oedenrode
Toelichting	gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk	RQD9sivJ8Uu6
Datum berekening	26 september 2022, 09:20
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Hoogeind 7 Sint-Oedenrode - Beoogd	2022	15,4 kg/j	4,4 kg/j

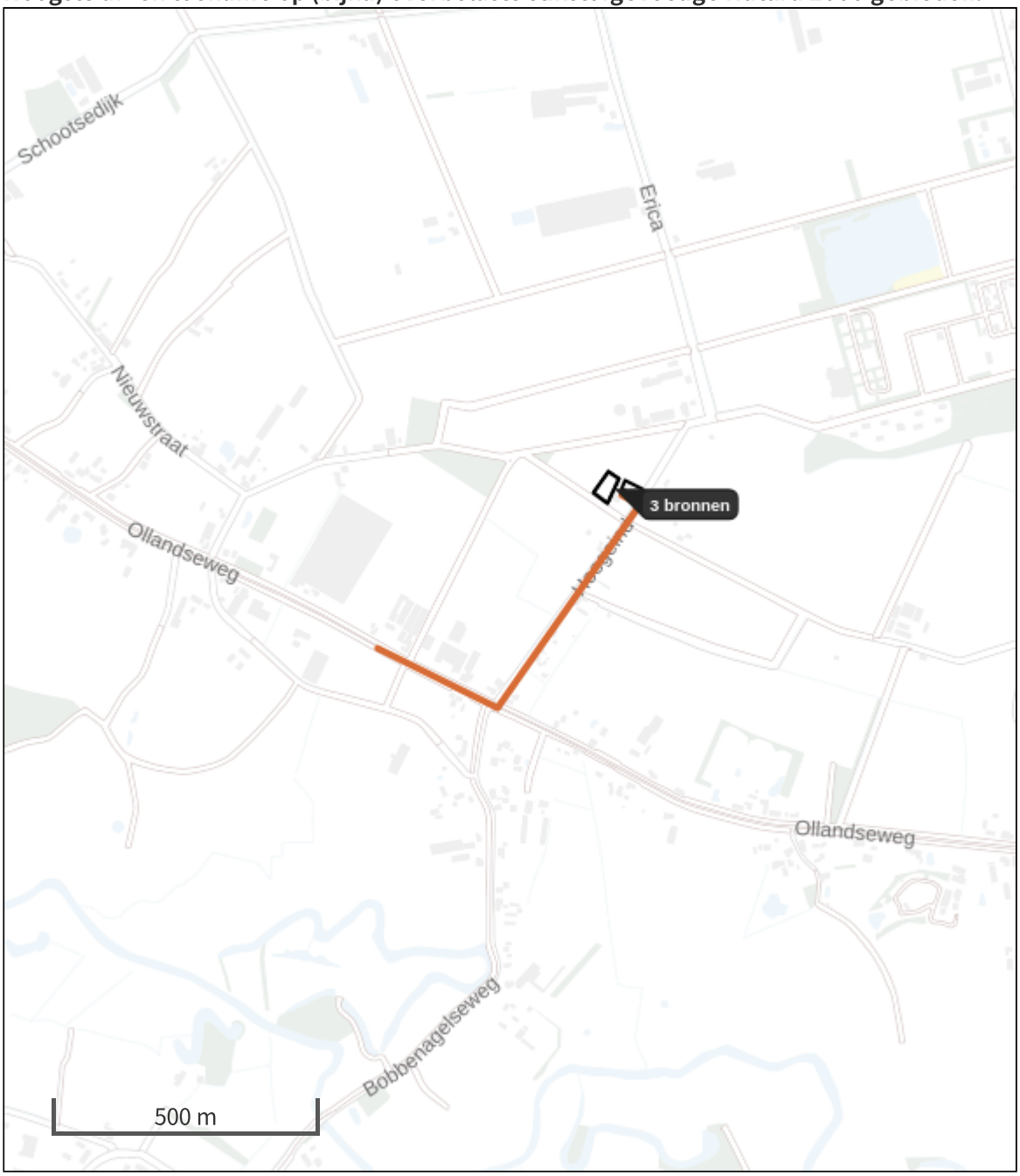
Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Hoogeind 7 Sint-Oedenrode - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename van depositie	-		
Grootste afname van depositie	-		

Hoogeind 7 Sint-Oedenrode (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Wonen en Werken | Woningen | woning	0,5 kg/j	3,6 kg/j
3 Landbouw | Stalemissies | gebruik agrarische gronden	14,9 kg/j	-
4 Mobiele werktuigen | Landbouw | gebruik agrarische gronden	0,0 kg/j	0,3 kg/j
Verkeersnetwerk	58,7 g/j	0,5 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

Niet bepaald

Grootste afname van depositie

Grootste toename van depositie

Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Hoogeind 7 Sint-Oedenrode" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Hoogeind 7 Sint-Oedenrode, Rekenjaar 2022

1 Wegverkeer | Weg

				Links	Rechts		
Naam	wegverkeer					NO_x	0,5 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Type scherm		-	-	NO_2	0,1 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte		-	-	NH_3	58,7 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg		-	-		
Type hoogte ligging	Normaal						
Weghoogte	0 m						

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	8.6 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

2 Wonen en Werken | Woningen

Naam	woning	Uittreedhoogte	1,0 m	NO_x	3,6 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	0,5 kg/j
Temporele variatie	Continue Emissie				

3 Landbouw | Stalemissies

Naam	gebruik agrarische gronden	Uittreedhoogte	1,5 m	NH_3	14,9 kg/j
		Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	B1.100 - overige huisvestingssystemen (Schapen; schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg)	Overig	10	NH_3	0,7	-	7,0 kg/j
	E2.100 - overige huisvestingssystemen niet-batterijhuisvesting (Kippen; legkippen en (groot-) ouderdieren van legrassen)	Overig	25	NH_3	0,315	-	7,9 kg/j

4 Mobiele werktuigen | Landbouw

Naam	gebruik agrarische gronden	Uittreedhoogte	1,5 m	NO_x	0,3 kg/j
		Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	0,0 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
tractor	Stage-IIIB, 2011-2013, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	20 l/j	2 u/j		NO_x	0,3 kg/j
					NH_3	0,0 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2021.2_20220921_8d32626ee9
Database versie	2021.2_8d32626ee9

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/