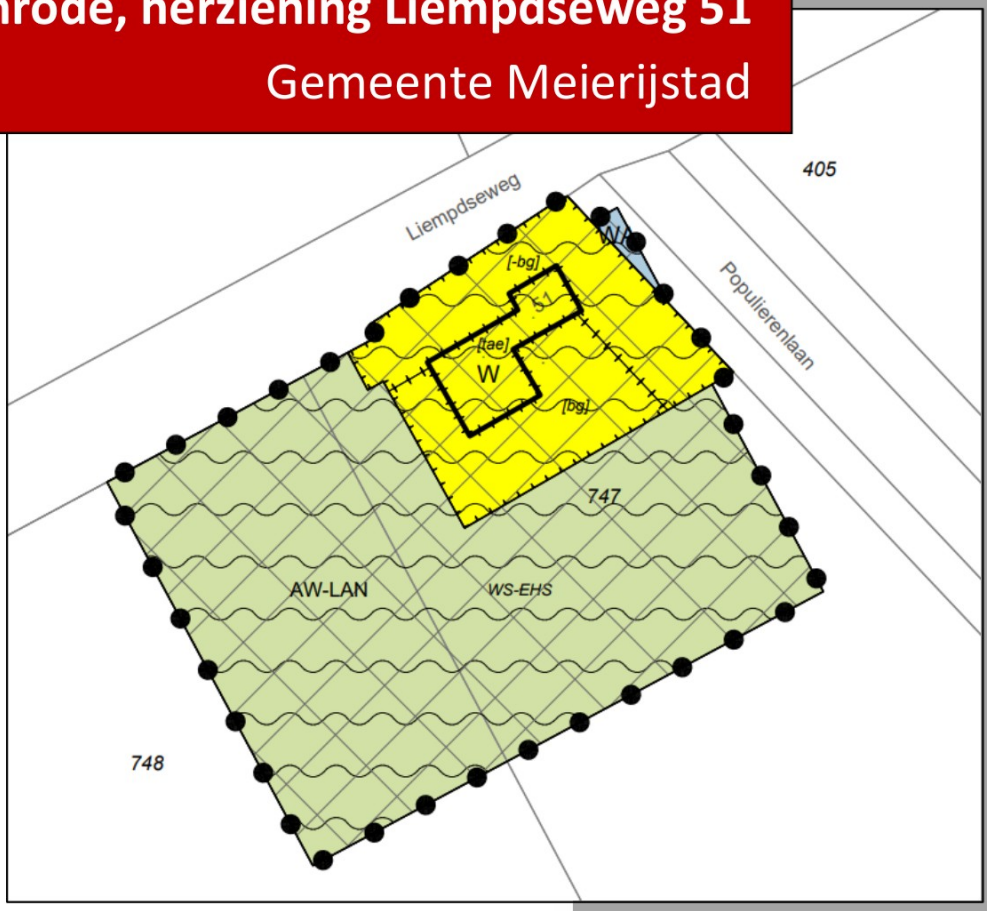
TOELICHTING

Bestemmingsplan

Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Liempdseweg 51

Gemeente Meierijstad



KASTELIJN

RUIMTELIJK ADVIES

Gemeente Meierijstad

Bestemmingsplan

‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Liempdseweg 51’

TOELICHTING

Projectlocatie

Adres:	Liempdseweg 51
Postcode:	5492 SM
Plaats:	Sint-Oedenrode

Gegevens adviesbureau

Naam:	Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon:	[redacted]
Adres:	
Postcode:	
Plaats:	Sint-Oedenrode
Telefoon:	[redacted]
e-mail:	kastelijn@ruimtelijk-advies.nl

Naam document	*Bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Liempdseweg 51’.*
IMRO Code	*NL.IMRO.1948.BGO000BP0012022P-VG01*
Versie	*Vaststelling: 26 – 09 – 2024*
Auteur	[redacted]

Inhoud

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

2. PLANBESCHRIJVING 8
2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Voorgenomen ontwikkeling 9
2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap 11
2.4 Omgevingsdialoog 12

3. BELEIDSKADER 14
3.1 Provinciaal beleid 14
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 14
3.1.2 Structuurvisie Ruimtelijk Ordening 2010 – Partiële herziening 2014 15
3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 15
3.2 Gemeentelijk beleid 20
3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 20
3.2.2 Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend Fruit 23
3.2.3 Kansen voor Kwaliteit 24

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN 25
4.1 M.e.r.-beoordeling 25
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 25
4.3 Flora en fauna 29
4.4 Water 31
4.5 Bodem 35
4.6 Kabels en leidingen 36
4.7 Bedrijven en milieuzonering 36
4.8 Geur 39
4.9 Gezondheid in relatie tot veehouderijen 41
4.10 Geluid 45
4.11 Luchtkwaliteit 48
4.12 Externe veiligheid 50
4.13 Verkeer en parkeren 53
4.14 Spuitzones 53
4.15 Hoogspanningslijnen 54

5. JURIDISCHE PLANOPZET 55
5.1 Plansystematiek 55
5.2 Opbouw van de regels 55
5.3 Bestemmingen 58

6. HAALBAARHEID EN PROCEDURE 60
6.1 Economische haalbaarheid 60
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid 60
6.3 Procedure 61

BIJLAGE 1: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN – KVH ONTWERP
BIJLAGE 2: ONTWERPTEK. BOERDERIJ – ARCHITECTENBUREAU F. V.D. EEERDEN
BIJLAGE 3: AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI – TRITIUM
BIJLAGE 4: VERKENNEND BODEMONDERZOEK – MILON
BIJLAGE 5: AERIUS BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE GEBRUIKSFASE
BIJLAGE 6: VERSLAGFORMULIEREN OMGEVINGSDIALOOG
BIJLAGE 7: REDENGEVENDE OMSCHRIJVING – MONUMENTENHUIS BRABANT

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Liempdseweg 51 te Sint-Oedenrode. De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Alle agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel zijn reeds jaren geleden gesloopt, waardoor op het perceel enkel nog de (voormalige) agrarische bedrijfswoning resteert. De woning betreft een kortgevelboerderij, die door het college van B&W van de gemeente Meierijstad middels haar besluit d.d. 19 december 2023 is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol pand. Initiatiefnemer is voornemens de boerderij te splitsen in twee woningen. Hiervoor is het tevens benodigd de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Agrarisch met waarden - LW' naar 'Wonen'.

De bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden - LW' naar 'Wonen' en de splitsing van de boerderij in twee woningen past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4. Daar er binnen dit bestemmingsplan geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die voorgenoemde ontwikkeling mogelijk maken, is voor onderhavig initiatief een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Meierijstad heeft aangegeven positief te staan tegenover de voorgenomen splitsing, mits voldaan wordt aan de hieraan verbonden voorwaarden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om genoemde bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden - LW' naar 'Wonen' en de splitsing van de boerderij in twee woningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten noorden van de kern Boskant. Het plangebied beslaat een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente SINT-OEDENRODE - sectie M – nummer 747 en is circa 1.930 m^2 groot. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied blauw gearceerd weergegeven.

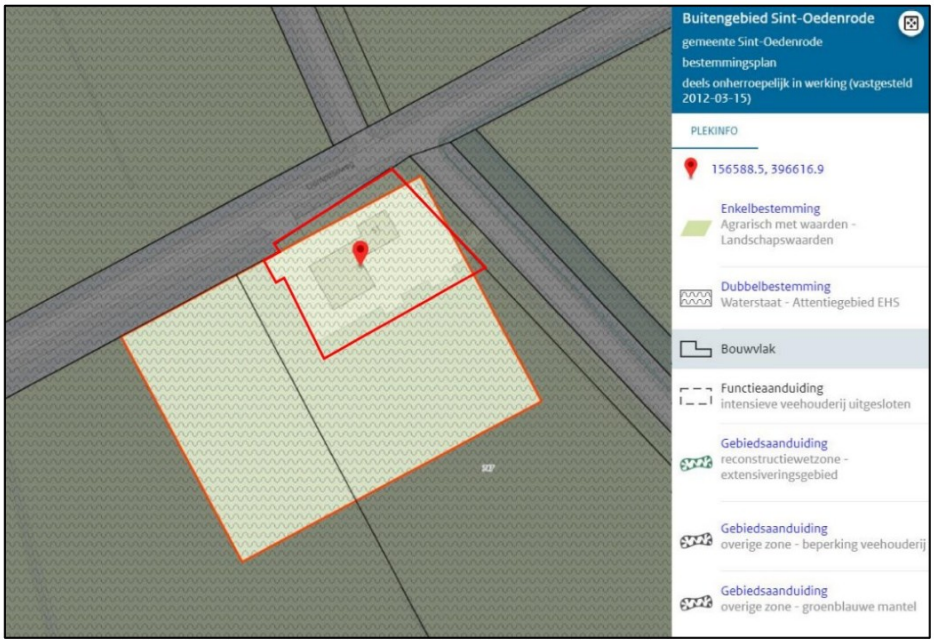
1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen de bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 (v.w.b. de regels) en de bestemmingsplannen Buitengebied Sint-Oedenrode en Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 (v.w.b. de plankaart) van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en heeft hierin de enkel-

bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’. Naast deze enkelbestemming is op het plangebied tevens de dubbelstemming ‘Waterstaat - Attentiegebied EHS’ gelegen. Voor het plangebied gelden daarnaast de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij uitgesloten’ en de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone - extensiveringsgebied’, ‘overige zone - beperking veehouderij’ en ‘overige zone - groenblauwe mantel’. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode met daarop het agrarisch bouwvlak uitgelicht en de planlocatie rood omkaderd.



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



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode.

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

1.4 Doel van het plan

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming van de locatie Liempdseweg 51 te Sint-Oedenrode gewijzigd van 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar 'Wonen' en wordt het woonhuis voorzien van de aanduiding 'twee-aaneen' (TAE).

1.5 Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan Liempdseweg 51 te Sint-Oedenrode betreft een agrarisch bedrijfsperceel waar in het verleden een veehouderij gevestigd is geweest. Dit bedrijf is in 2001 beëindigd onder de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), waarna in 2003 alle agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. Hiermee resteert op het perceel enkel nog de (voormalige) agrarische bedrijfswoning in de vorm van een boerderij.

De boerderij aan Liempdseweg 51 (genaamd 'Hoeve De Drie Baarsjes') betreft een kop-rompboerderij die dateert uit de vroege naoorlogse periode (bouwjaar 1936). De boerderij is door het college van B&W van de gemeente Meierijstad middels haar besluit d.d. 19 december 2023 aangewezen als cultuurhistorisch waardevol pand. Basis voor dit besluit vormt mede de door Monumentenhuis Brabant opgestelde redengevende omschrijving met waardestelling van het pand, zoals opgenomen als bijlage 7 aan voorliggende toelichting. Bij de eerstvolgende herziening van de Welstandsnota Meierijstad zal het pand door de gemeente worden toegevoegd aan de bij deze nota behorende lijst van beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden. Onderstaand is in figuur 2.1 een foto van het vooraanzicht van de boerderij opgenomen.



Figuur 2.1: Foto vooraanzicht 'Hoeve De Drie Baarsjes'.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens de aanwezige boerderij te splitsen in twee woon-eenheden. Daar de agrarische activiteiten ter plaatse reeds zijn beëindigd en initiatiefnemer niet meer voornemens is om in de toekomst deze activiteiten nog op te starten ter plaatse, is een bestemmingswijziging naar 'Wonen' een logische stap. Het splitsen van de boerderij in twee woonfuncties zorgt er voor dat de boerderij door twee gezinnen bewoond kan worden.

Bestemmingswijziging
Bij de voorgenomen bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden - LW' naar 'Wonen' worden een bouwvlak en bestemmingsvlak op maat gerealiseerd. Het voormalig agrarisch bouwvlak wordt teruggebracht met ca. 7.200 m^2. Het nieuwe bouwvlak is strak om de bestaande woning gelegen. Daarnaast wordt voor de twee woningen een (gezamenlijk) bestemmingsvlak 'Wonen' van ca. 1.930 m^2 gecreëerd. De bestaande erfverhardingen en tuingronden worden opgenomen binnen dit bestemmingsvlak. De twee reeds vergunde uitritten blijven gehandhaafd. Tot slot wordt op de woning de aanduiding 'twee-aaneen' gelegd. In figuur 2.2 is een situatieschets van de nieuwe situatie van het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van het plangebied opgenomen.



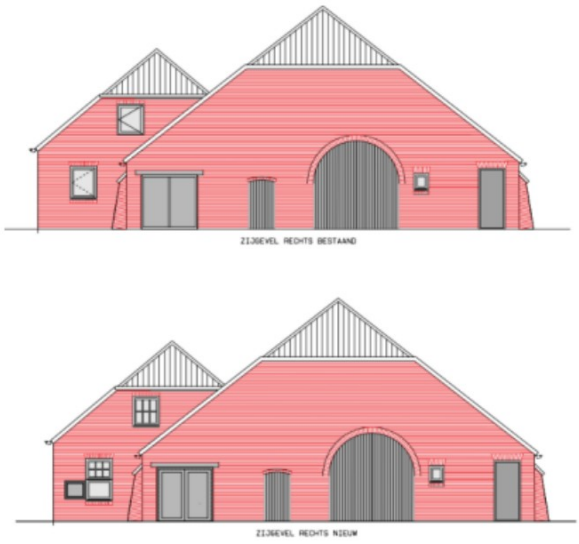
Figuur 2.2: Situatieschets nieuwe situatie Liempdseweg 51 Sint-Oedenrode.

Splitsing woning

De splitsing van de boerderij en de hiermee gepaard gaande verbouwing van het pand worden aangegrepen om de boerderij op een aantal punten te herstellen c.q. terug te brengen in de oorspronkelijke situatie. Door Architectenbureau [redacted] is een ontwerpplan voor de splitsing en de hiermee gepaard gaande verbouwing van het pand opgesteld. Voor zowel de voorgevel als de rechterzijgevel wordt gekozen om deze te reconstrueren conform de oorspronkelijke situatie uit 1936. Hiermee is sprake van het herstel van de karakteristiek.



Figuur 2.3: Uitsnede ontwerpplan: voorgevel (bron. Architectenbureau F. van der Eerden).



Figuur 2.4: Uitsnede ontwerpplan: zijgevel rechts (bron. Architectenbureau F. van der Eerden).

Bovengenoemd ontwerpplan is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. Het ontwerpplan is voorgelegd aan de gecombineerde Welstands- en monumentencommissie van de gemeente Meierijstad. Daarnaast is aan de provincie Noord-Brabant een eerste ambtelijke reactie gevraagd op het ontwerpplan. In hoofdstuk 4.2 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie. Hierbij worden ook de conclusies van de door Monumenthuis Brabant opgestelde redengevende omschrijving met waardestelling van het pand, zoals opgenomen als bijlage 7 aan voorliggende toelichting, besproken. De gecombineerde Welstands- en monumentencommissie heeft eveneens geoordeeld dat het plan voldoet. Zij stemmen in met het voorstel, waarbij wordt aangegeven dat het hierbij een reconstructie conform de originele bouwtekening betreft. Uiteraard wordt voorliggend bestemmingsplan conform de officiele voorbereidingsprocedure ook nog als vooroverleg aan de provincie Noord-Brabant aangeboden. In figuren 2.3 en 2.4 zijn een tweetal uitsneden van het ontwerpplan opgenomen, waarop de voorgenomen wijzigingen aan de voor- en zijgevel zichtbaar zijn.

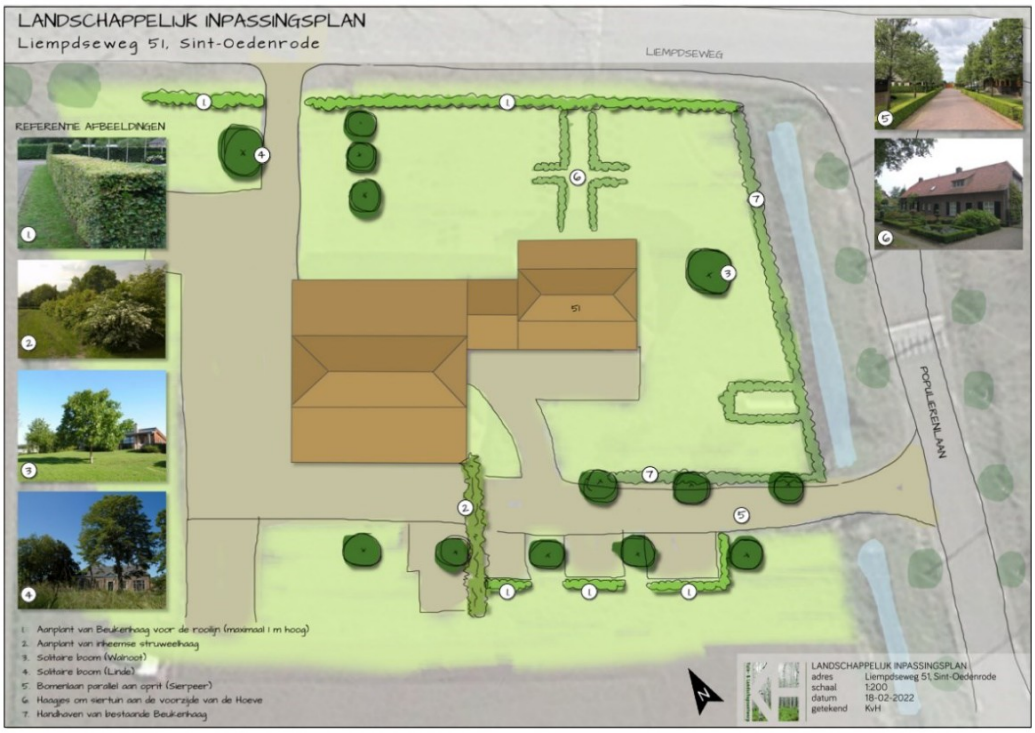
2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

In de regeling is de wijziging van de bestemming Agrarisch bedrijf naar Wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m^2, overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert, aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 2. Bij voorliggend initiatief is sprake van een bestemmingsvlak van 1.930 m^2 en resteren geen agrarische bedrijfsgebouwen c.q. bijgebouwen op het perceel. Dit betekent dat voor onderhavig initiatief een goede landschappelijke inpassing vereist is op basis van een goedgekeurd landschapsplan.

Door initiatiefnemer is aan KVH Ontwerp opdracht verstrekt voor het opstellen van genoemd landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. Middels de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode van de gemeente Meierijstad. In de planregels (voorwaardelijke verplichting) wordt de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan geborgd. In figuur 2.5 is een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.



Figuur 2.5: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan (bron: KVH Ontwerp).

2.4 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van voorliggend initiatief heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden. Initiatiefnemers hebben hiertoe overleg gevoerd met de eigenaren van de volgende omliggende percelen:

- Liempdseweg 40
- Populierenlaan 59
- Populierenlaan 61

Het plan is door initiatiefnemers, met in achtneming van de geldende COVID-maatregelen, individueel gepresenteerd aan omwonenden. De omwonenden hebben hierbij de mogelijkheid gekregen hun vragen en opmerkingen te

plaatsen bij de voorgenomen ontwikkeling. Door alle omwonenden is aangegeven dat zij positief staan tegenover het voorgenomen plan, waarbij niemand zich heeft uitgesproken tegen het plan te zijn. De verslagformulieren van de omgevingsdialoog zijn geanonimiseerd als bijlage opgenomen aan voorliggend plan.

3. Beleidskader

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

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelijking"). Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015: 2921) heeft uitgewezen dat de toevoeging van 11 woningen niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, echter de toevoeging van 12 woningen wel (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015: 953). Hiermee is bij voorliggend initiatief geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciaal bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De Omgevingsvisie kent één basisopgave: ''werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit''. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet – ongeacht de omvang – hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan een slimme netwerkstad;

- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Middels de bestemmingswijziging wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie definitief beëindigd. Daarnaast wordt middels het plan bijgedragen aan het behoud en het herstel van een cultuurhistorisch waardevol pand.

3.1.2 Structuurvisie Ruimtelijk Ordening 2010 – Partiële herziening 2014

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

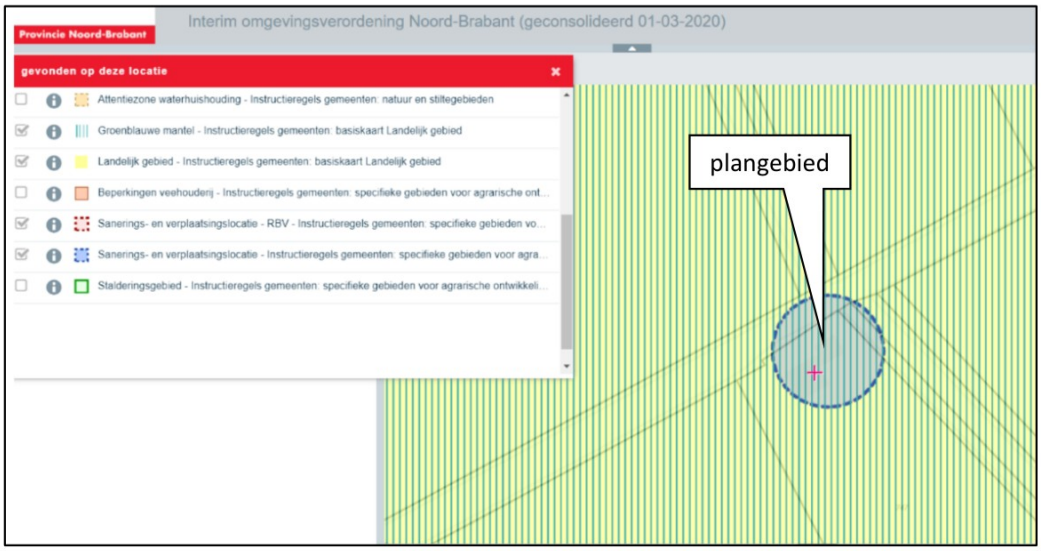
3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de Interim omgevingsverordening respecteren. Concreet betekent dat de Verordening de maximale speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning voor initiatieven (de afwegingsruimte). De Verordening start met het centraal stellen van de kwaliteitsopgave in Brabant. Voor elke ontwikkeling geldt dat niet alleen onderbouwd moet worden hoe het plan bijdraagt aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar dat zelfs elke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Ongeacht de

ontwikkeling, dient in ieder geval zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt te worden gehanteerd én het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

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



Figuur 3.1: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Landelijk gebied

Uit figuur 3.1 blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen het Landelijk gebied. Voorliggend initiatief betreft de splitsing van een bestaand cultuurhistorisch waardevol pand in twee wooneenheden. In Artikel 3.68 en Artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor Wonen in Landelijk gebied. Primair geldt (Artikel 3.68) dat enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. De provincie maakt hierop een uitzondering mogelijk, indien het gaat om de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wanneer dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. In Artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het Landelijk Gebied. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

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

b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

De boerderij aan Liempdseweg 51 (genaamd 'Hoeve De Drie Baarsjes') betreft een kop-rompboerderij die dateert uit de vroege naoorlogse periode (bouwjaar 1936). De boerderij is door het college van B&W van de gemeente Meierijstad middels haar besluit d.d. 19 december 2023 aangewezen als cultuurhistorisch waardevol pand. Basis voor dit besluit vormt mede de door Monumentenhuis Brabant opgestelde redengevende omschrijving met waardestelling van het pand, zoals opgenomen als bijlage 7 aan voorliggende toelichting. Conclusie van dit rapport is dat kop-hals-rompboerderijen niet veel werden toegepast in en rond Sint-Oedenrode, waardoor de typologie erg zeldzaam is. Gelet op de cultuurhistorische waarden, de relatieve architectuurhistoris che waarden en enige situationele waarden in relatie met de gaafheid en herkenbaarheid is er bij de boerderij aan Liempdseweg 51 te Sint-Oedenrode sprake van relatieve zeldzaamheid.

Door Architectenbureau [redacted] is een ontwerpplan voor de splitsing en de hiermee gepaard gaande verbouwing van het pand opgesteld. Voor zowel de voorgevel als de rechterzijgevel wordt gekozen om deze te reconstrueren conform de oorspronkelijke situatie uit 1936. Hiermee is sprake van het herstel van de karakteristiek. Het ontwerpplan is voorgelegd aan de gecombineerde Welstands- en monumentencommissie van de gemeente Meierijstad. Daarnaast is aan de provincie Noord-Brabant een eerste ambtelijke reactie gevraagd op het ontwerpplan. In hoofdstuk 4.2 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie. De gecombineerde Welstands- en monumentencommissie heeft eveneens geoordeeld dat het plan voldoet. Zij stemmen in met het voorstel, waarbij wordt aangegeven dat het hierbij een reconstructie conform de originele bouwtekening betreft.

De voorgenomen splitsing van de boerderij in twee woonfuncties en de hiermee gepaard gaande bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen voldoet hiermee aan bovenstaande voorwaarde uit de Interim Omgevingsverordening.

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

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:
a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;
b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

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

De Interim Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om niet-agrarische functies, waaronder Wonen, binnen het landelijk gebied toe te staan. Hierbij dient te worden gekeken naar de omgeving en dient er een bijdrage te worden geleverd aan ruimtelijke kwaliteit. Zoals in het landschappelijk inpassingsplan is betoogd wordt met onderhavige ontwikkeling geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan de doelstellingen van de Groenblauwe mantel, waarbij de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied waar nodig worden behouden en waar mogelijk worden versterkt door de voorgenomen inrichtingsmaatregelen.

Overige aanduidingen
Uit figuur 3.1 blijkt tevens dat het plangebied is gelegen binnen het 'stalderingsgebied' en dat daarnaast de aanduiding 'beperkingen veehouderij' op het plangebied gelegen is. Binnen het stalderingsgebied heeft de provincie Noord-Brabant strengere regels opgesteld voor de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij. Binnen gebieden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is de toename van bestaande gebouwen of bestaande bouwwerken bij een veehouderij niet toegestaan. Als gevolg van het initiatief wordt de agrarische bedrijfsmatige functie ter plaatse definitief beëindigd. Beide aanduidingen vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
Uit figuur 3.1 blijkt tevens dat het plangebied is aangemerkt als 'SaneringS- en verplaatsingslocatie'. In verleden is op het perceel een intensieve veehouderij gevestigd geweest. Deze intensieve tak is in 2001 beëindigd onder de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), waarna alle agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt.

Daarnaast blijkt uit figuur 3.1 dat de aanduiding 'attentiezone waterhuishouding' op het plangebied is gelegen. Deze aanduiding is komt voort uit de zorgplicht van de waterbeheerder op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Voor het plangebied is waterschap De Dommel de waterbeheerder. Waterschap De Dommel heeft in haar beleid nadere invulling aan de berging en infiltratie van hemelwater. Zoals nader toegelicht in hoofdstuk 4.7 van voorliggende toelichting vindt voor voorliggend initiatief geen uitbreiding van bebouwing plaats en neemt het verhard oppervlak als gevolg van voorliggend initiatief niet toe. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van waterschap De Dommel.

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

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

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4

Het plangebied is (v.w.b. de regels) gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4. Het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 is op 29 maart 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode. In het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 is in artikel 4.7.22 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar de bestemming 'Wonen' en de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

4.7.22 Wijzigen naar Wonen ten behoeve van boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met de aanduiding tweeaaneen (TAE) voorzover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ten behoeve van splitsing van de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. *Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft, die als cultuurhistorisch waardevol aan te merken is.*
   De boerderij aan Liempdseweg 51 (genaamd 'Hoeve De Drie Baarsjes') betreft een kop-rompboerderij die dateert uit de vroege naoorlogse periode (bouwjaar 1936). De boerderij is door het college van B&W van de gemeente Meierijstad middels haar besluit d.d. 19 december 2023 aangewezen als cultuurhistorisch waardevol pand. Basis voor dit besluit vormt mede de door Monumentenhuis Brabant opgestelde redengevende omschrijving met waardestelling van het pand, zoals opgenomen als bijlage 7 aan voorliggende toelichting.
b. *Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehoud met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.*
   Zoals nader beschreven in hoofdstuk 2.2 van voorliggende toelichting worden een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd. Het voormalig agrarisch bouwvlak wordt teruggebracht met ca. 7.200 m^2. Het nieuwe bouwvlak is strak om de bestaande woning gelegen. Daarnaast wordt voor de twee woningen een (gezamenlijk) bestemmingsvlak 'Wonen' van ca. 1.930 m^2 gecreëerd. De bestaande erfverhardingen en tuingronden worden opgenomen binnen dit bestemmingsvlak.
c. *De bouwmassa van de voormalige agrarische bedrijfswoning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m^3.*
   De inhoud van de voormalige agrarische bedrijfswoning bedraagt ruim 1.450 m^3.

d. *Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³.*
   Als gevolg van de splitsing ontstaan 2 volwaardige woningen met een inhoud van respectievelijk 500 m^3 en 950 m^3.
e. *De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing na splitsing van de voormalige bedrijfswoning teruggebracht te worden tot 100 m² per woning, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid f e of sprake is van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die gehandhaafd dienen te blijven.*
   Op het perceel zijn geen bijgebouwen bij de woning aanwezig.
f. *Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing, mag 25 % van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m² per woning waarbij alle bijgebouwen en overkappingen, met een oppervlakte groter dan 100 m², dienen te worden gesloopt, met dien verstande dat cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.*
   Er is binnen het plangebied geen (overtollige) bedrijfsbebouwing aanwezig die gesloopt wordt.
g. *Het bestaande architectonische karakter van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.*
   Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling wordt het bestaande architectonische karakter van de voormalige agrarische bedrijfswoning niet aangetast. In het ontwerpplan zoals opgesteld door architectenbureau F. van der Eerden is voor zowel de voorgevel als de rechterzijgevel gekozen om deze te reconstrueren conform de oorspronkelijke situatie uit 1936. Hiermee is sprake van het herstel van de karakteristiek. Het ontwerpplan is zowel de provincie Noord-Brabant als door de gecombineerde Welstands- en monumentencommissie van de gemeente Meierijstad akkoord bevonden.
h. *Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.*
   In opdracht van initiatiefnemer is door Tritium B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de splitsing van de boerderij in twee woonfuncties. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggende toelichting. De resultaten van het onderzoek worden besproken in hoofdstuk 4.5 van voorliggende toelichting. Hieruit blijkt dat bij de splitsing aannemelijk is dat binnen in de toe te voegen woning voldaan wordt aan de acceptabel binnenniveau voor wat betreft geluid.
i. *De woningen dienen aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
   Ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Toetsing van het woon- en leefklimaat vindt plaats in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

j. *Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.*
Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting is het agrarische bedrijf ter plaatse reeds in 2001 beëindigd. Door de bestemmingswijziging naar 'Wonen' is agrarisch hergebruik niet langer mogelijk.

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

l. *De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*
Rondom de planlocatie zijn burgerwoningen gelegen aan Populierenlaan 61 en Populierenlaan 59 en één grondverzetbedrijf aan Liempdseweg 40. Het grondverzetbedrijf betreft een bedrijf in milieucategorie 3.2 en is met de rand van haar bouwvlak op ruim 150 meter van de gevel van de woning aan Liempdseweg 51 gelegen. Hiermee wordt ruimschoots aan de grootste richtafstand van 100 meter (voor geluid) voldaan. Daarnaast wordt de nieuwe woning toegevoegd in de westzijde van de bestaande boerderij. De bestaande agrarische bedrijfswoning is hiermee reeds het meest dichtbij het bedrijf gelegen (geluids)gevoelig object. De splitsing van de boerderij leidt er dan ook niet toe dat het bedrijf wordt beperkt in haar gebruiks- dan wel ontwikkelingsmogelijkheden.

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

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

o. *De toename van het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma.*
Binnen het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma is nog voldoende ruimte voor de toevoeging van 1 woning binnen bestaande bebouwing.

p. *Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend.*

Zoals blijkt uit figuur 2.2 en de verbeelding behorende bij voorliggend wijzigingsplan wordt aan de gronden buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' toegekend.

De voorwaarden voor een bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Wonen' ten behoeve van de boerderijsplitsing zoals opgenomen in artikel 4.7.22 van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4, worden hiermee bij voorliggend initiatief in acht genomen. Hiermee wordt aangetoond dat bij voorliggend initiatief wordt aangesloten bij het concrete beleid van de gemeente Meierijstad omtrent boerderijsplitsingen in het buitengebied van Sint-Oedenrode.

Bij voorliggend initiatief wordt echter géén toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.22 van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4. Enige tijd geleden is namelijk door de gemeente Meierijstad voor het gehele grondgebied van Meierijstad het overkoepelende bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningsplitsing in het buitengebied van Meierijstad. Als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit, heeft deze afwijkingsbevoegdheid de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.22 van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 doen komen te vervallen.

De afwijkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit ziet toe op het mogelijk maken van het splitsen van de boerderij in twee wooneenheden, echter voorziet niet in het wijzigen van de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Wonen'. Hiermee is deze afwijkingsbevoegdheid primair toepasbaar bij initiatieven binnen een reeds vigerende woonbestemming en biedt daarmee voor voorliggend initiatief geen uitkomst. Om deze reden wordt gekozen om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken middels een partiële herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.2.2 Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend Fruit

Voor het gehele grondgebied van Meierijstad vigeert eveneens het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit. Dit bestemmingsplan is op 27 januari 2021 door de gemeenteraad van Meierijstad vastgesteld en heeft tot doel om een aantal regelingen, die tot op heden in de drie voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode een verschillende opzet kenden, voor de gemeente Meierijstad gelijk te trekken. Bij de regels van voorliggen bestemmingsplan wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit.

3.2.3 Kansen voor Kwaliteit

Gemeente Meierijstad is qua oppervlakte de op één na grootste gemeente van Noord-Brabant en bestaat uit 13 kernen en een groot buitengebied. Een buitengebied dat van oorsprong hoofdzakelijk een agrarische functie heeft. Veel agrarische bedrijven hebben zich verspreid in het buitengebied van Meierijstad gevestigd en ontwikkeld. In de afgelopen jaren zijn veel van deze agrarische bedrijven gestopt en ook de komende jaren zullen naar verwachting nog veel bedrijven gaan stoppen. Dit zorgt voor steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing. Volgens een onderzoek van Wageningen Environ-mental Research (WENR) is Meierijstad in Brabant met afstand de nummer één als het gaat om het verwachte aantal vierkante meters vrijkomende agrarische bebouwing de komende 10 jaar. Leegstand van deze vrijkomende bebouwing kan grote gevolgen hebben voor de kwaliteit van het buitengebied, maar biedt ook kansen om het buitengebied leefbaar en vitaal te houden.

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

Voorliggende ontwikkeling sluit aan op bovengenoemde kaders uit het rapport 'Kansen voor Kwaliteit. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfsfunctie definitief beëindigd. Door de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand in twee woonfuncties wordt het behoud van dit object zeker gesteld. Daarnaast wordt middels een aantal ingrepen aan het pand de karakteristiek van het pand grotendeels hersteld conform het oorspronkelijke ontwerp uit 1936. Tot slot wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het initiatief, wat de kwaliteit van het buitengebied ten goede komt.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de gemeentelijke beleidskaders van de gemeente Meierijstad.

4. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

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

4.1 M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieu-effectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kader stellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011, de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r..

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen activiteit: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De beoogde splitsing van de bestaande woning in twee wooneenheden betreft een activiteit die onder de grenswaarde ligt zoals opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. onder categorie 11.2. Op basis van jurisprudentie wordt de toevoeging van 1 woning niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het Besluit m.e.r. is daarmee niet van toepassing en een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is voor voorliggend intiatief niet benodigd.

Conclusie
Er zijn hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vanuit het aspect M.e.r.-beoordeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

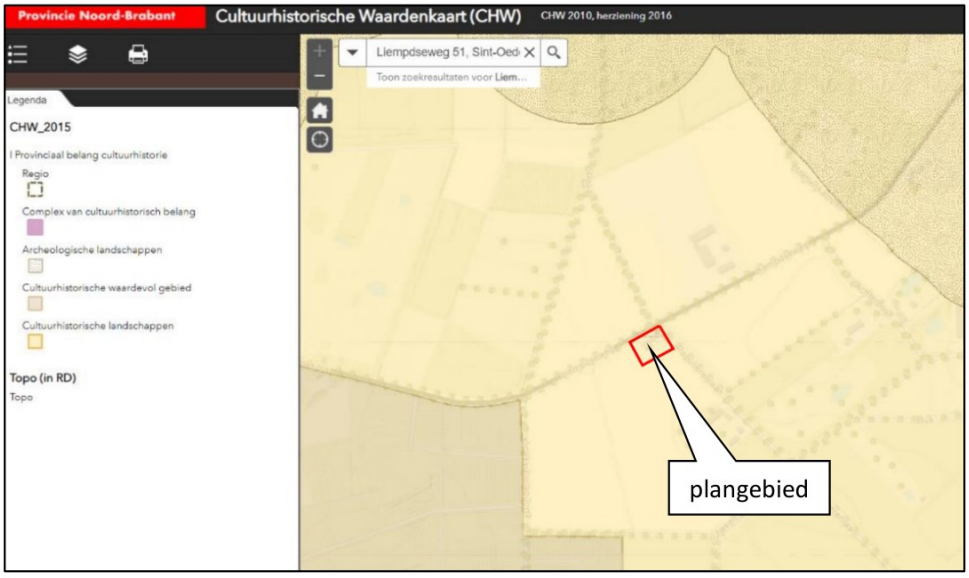
Archeologie
Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden

opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het bestemmingsplan zijn aan het plangebied géén archeologische dubbelbestemmingen toegekend, zoals blijkt uit figuur 1.2 van voorliggende toelichting.

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

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



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

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied gelegen binnen de regio Meierij en meer specifiek binnen het cultuurhistorische landschap het Groene Woud. 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. Voorliggende ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard, dat er geen afbreuk wordt gedaan

aan de cultuurhistorische waarden van het Groene Woud in (de omgeving van) het plangebied.

De boerderij aan Liempdseweg 51 (genaamd 'Hoeve De Drie Baarsjes') betreft een kop-rompboerderij die dateert uit de vroege naoorlogse periode (bouwjaar 1936). De boerderij is door het college van B&W van de gemeente Meierijstad middels haar besluit d.d. 19 december 2023 aangewezen als cultuurhistorisch waardevol pand. Basis voor dit besluit vormt mede de door Monumentenhuis Brabant opgestelde redengevende omschrijving met waardestelling van het pand, zoals opgenomen als bijlage 7 aan voorliggende toelichting. De conclusie van dit rapport is onderstaand opgenomen en luidt als volgt:

Waardering
Deze waardering is opgesteld aan de hand van de waarderingscriteria voor de bouwkunst van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

De waardering heeft betrekking op de kop-hals -rompboerderij aan de Liempdseweg 51 te Sint -Oedenrode.

<u>Cultuurhistorische waarden</u>
De kop-hals-rompboerderij aan de Liempdseweg 51 te Sint-Oedenrode bezit cultuurhistorische waarde als uitdruk king van de sociaalhistorische en agrarische ontwikkeling van het buitengebied van Sint -Oedenrode vanaf 1938. Daarnaast bezit de boerderij cultuurhistorische waarde vanuit de typologie als vroeg voorbeeld van een kop-hals-romp boerderij.

<u>Architectuur - en kunsthistorische waarden</u>
De boerderij bezit architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een kop-hals-romp boerderij. Tevens bezit de boerderij architectuurhistorische waarde als voorb eeld van een boerderij in traditionele architectuur met kenmerken als metselwerkgevels, sobere detail leringen (rollagen) en houten spanten. Echter zijn er door de verbouwingen veel architectonische waarde verloren gegaan, zoals bijvoorbeeld de vensters.

<u>Situationele en ensemblewaarden</u>
De kop-hals-rompboerderij is van enige situationele betekenis als onderdeel van de agrarische bebouwing in het buitengebied van Sint-Oedenrode.

<u>Gaafheid en herkenbaarheid</u>
De hoofdvorm van de boerderij is volledig herkenbaar gebleven. De indeling woon- en bedrijfsgedeelte is in beperkte mate nog herkenbaar. De metselwerk

gevels en de gevelopeningen van het woonhuis zijn nog redelijk intact. Echter zijn de vensters allemaal vervangen. De metselwerk gevel s van het bedrijfsdeel zijn nog redelijk behouden. Echter zijn de gevelopeningen en vens ters grotendeels vervangen. Het interieur dateert uit de eerste kwart van de éénentwintigste eeuw en doet daardoor grote afbreuk aan de gaafheid van het pand.

<u>Zeldzaamheid</u>
Kop-hals-rompboerderijen werden niet veel toegepast in en rond Sint-Oedenrode, waardoor de typologie erg zeldzaam is. Gelet op de cultuurhistorische waarden, de relatieve architectuurhistoris che waarden en enige situationele waarden in relatie met de gaafheid en herkenbaarheid is er sprake van relatieve zeldzaamheid.

De voorgenomen splitsing wordt aangegrepen om het behoud en herstel van de karakteristieke boerderij te bevorderen. Door Architectenbureau F. van der Eerden is een ontwerpplan voor de splitsing en de hiermee gepaard gaande verbouwing van het pand opgesteld. Hierbij wordt voor zowel de voorgevel als de rechterzijgevel gekozen om deze te reconstrueren conform de oorspronkelijke situatie uit 1936. Hiermee is sprake van het herstel van de karakteristiek.

Het ontwerpplan is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. De provincie Noord-Brabant heeft bij monde van mevrouw [redacted] Planbegeleider Ruimte, de volgende eerste reactie op het ontwerpplan gegeven:

Vanuit cultuurhistorische waarden/aspecten zien we vooralsnog geen reden tot bezwa(a)r(en) op deze splitsing.

Het pand konden we niet terugvinden op onze CHW-kaart of onze MIP kaart; we gaan er vanuit dat het pand op een lijst of kaart van de gemeente staat. Op de oorspronkelijke tekeningen zagen we dat het een pand is uit 1936. De voorgevel wordt beter dan de huidige situatie; (reconstructie uit 1936) is dus herstel van karakteristiek; dit geldt ook voor de linkerzijgevel. De rechterzijgevel en achtergevel wijzigen niet t.o.v. de huidige situatie. Evenwel is het op zich jammer dat er niet wat meer hersteld wordt volgens het oorspronkelijke plan uit 1936, en ook dat de karakteristieke schoorstenen niet terugkomen. Echter zoals aangegeven zijn er vanuit cultuurhistorische aspecten geen aanleiding tot bezwaren op dit conceptplan.

Wel dient uiteraard rekening te worden gehouden met kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het plan is daarnaast tevens voorgelegd aan de gecombineerde Welstands- en monumentencommissie van de gemeente Meierijstad. De commissie heeft middels haar advies d.d. 25 juni 2020 eveneens geoordeeld dat het plan voldoet. Zij stemmen in met het voorstel, waarbij wordt aangegeven dat het hierbij een reconstructie conform de originele bouwtekening betreft.

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

4.3 Flora en fauna

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

Soortenbescherming
Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats waarin beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. Hiermee zijn er geen directe of indirecte negatieve effecten op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de algemene zorgplicht geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, blijven achterwege. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming
Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 7,5 kilometer van het plangebied. Daarnaast maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De effecten die voortvloeien uit het plan (zoals onder andere verstoring door licht, geluid en optische verstoring) zorgen, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, niet voor significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie
Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad in de zogenaamde 'voortoets' te bezien of een passende beoordeling van het plan moet worden gemaakt. Dit is het geval indien het risico bestaat dat het plan – al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten – significante gevolgen heeft voor één of andere meerdere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden als de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit kan worden aangetoond middels een AERIUS-berekening.

Aanlegfase
Voor wat betreft de aanlegfase is als onderdeel van het plan sprake van de verbouwing van de bestaande woning tot 2 woningen. Op 1 juli 2021 is de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Stikstofwet) in werking getreden. Belangrijk onderdeel van het Besluit is de bouwvrijstelling. Kort gezegd houdt deze vrijstelling in dat de aanlegfase van ontwikkelingen vrijgesteld is van de vergunningplicht Wet natuurbescherming en dat voor deze fase geen stikstofberekening meer nodig is. Strikt genomen vallen bestemmingsplannen niet onder de reikwijdte van de vrijstelling. Op basis van de (zeer beperkte) aard en omvang van de bouwfase in combinatie met de grote afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied zijn er echter geen gevolgen op het gebied van stikstofdepositie te verwachten. Hiermee kan voor onderhavig plan voor wat betreft de aanlegfase een stikstofberekening achterwege blijven.

Gebruiksfase
De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) afkomstig van het plangebied vinden in de gebruiksfase plaats door twee type bronnen:

- verkeersbewegingen van en naar het plangebied;
- de stookinstallaties binnen het plangebied.

Ten behoeve van het in beeld brengen van de stikstofdepositie voor de gebruiksfase dient uitgegaan te worden van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In (de regels van) het bestemmingsplan zijn echter geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de wijziging van de bestemming Wonen naar een reëel agrarisch bedrijf, een zorgvuldige veehouderij of een bedrijf in milieucategorie 1 of 2. Hiermee kunnen de huidige mogelijkheden binnen de woonbestemming beschouwd worden als de maximale planologische mogelijkheden.

<u>Verkeersbewegingen</u>
Zoals in hoofdstuk 4.13 van voorliggende toelichting nader beschreven zal de voorgenomen ontwikkeling in de nieuwe situatie leiden tot een maximum van 9 verkeersbewegingen met licht verkeer (personenauto's) per dag.

Stookinstallaties
De bestaande woning in het plangebied wordt gesplitst in twee wooneenheden. Voor het berekenen van de toename van stikstofdepositie wordt worst-case uitgegaan van de verwarming van de toe te voegen woning middels een aardgasketel. De norm voor de emissie NOx ten gevolge van Wonen bedraagt 3,0 kg per jaar per woning. In onderhavig geval wordt, vanwege het feit dat het hier gaat om een grote woning, worst-case uitgegaan dat jaarlijks 4,0 NOx vrijkomt.
Op basis van bovenstaande gegevens is middels het programma AERIUS Calculator 2021.0.2 de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggende toelichting.

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

Conclusie
Er zijn hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vanuit het aspect flora en fauna.

4.4 Water

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

Beleidskader
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap de Dommel, de Keur Waterschap De Dommel 2015, het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

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

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

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

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

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

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

is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

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

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

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026
De gemeente Meierijstad heeft per september 2017 het Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026 vastgesteld. In het plan streeft de gemeente ernaar dat nieuwbouwplannen hydrologish neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. De gemeente Meierijstad acht hierbij ook voor ontwikkelingen onder de 500 m^2 compenserende maatregelen benodigd. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

	Gemeente	Keur waterschap [7]
Tot 500 m²	60 mm berging verplicht	
500 m² - 10.000 m²		Toepassen rekenregel
Meer dan 10.000 m² of bij niet voldoen aan rekenregel		Toepassen beleidsregel

Figuur 4.2: Uitgangspunten hemelwater bij nieuwbouw (bron: PWR Meierijstad 2022-2026).

Kenmerken huidige watersysteem

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Zoals bovenstaand aangegeven neemt als gevolg van voorliggend initiatief het verhard oppervlak niet toe. Voor de kenmerken van het plangebied is gebruik gemaakt van de bodematlas van de provincie Noord-Brabant.

<u>Bodem en grondwater</u>

De bodem in het plangebied bestaat uit kalkloze zandgrond. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op een diepte van circa 80-100 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op een diepte van 140-160 centimeter onder maaiveld. Dergelijke grondwaterstanden komen overeen met Grondwatertrap (GT) VI.

<u>Oppervlaktewater</u>

In het plangebied zijn een tweetal oppervlaktewateren in de vorm van watergangen aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied is een B-watergang gelegen. Aan de oostzijde van het plangebied is een A-watergang gelegen. In de legger is op deze A-watergang een beschermingszone van toepassing van 5 meter vanaf de insteek (daar waar de oever naar beneden gaat. In figuur 4.3 is een uitsnede van de Legger opgenomen met de beschermingszones blauw gestreept en de perceelsgrenzen geel omlijnd. In deze zone is het verboden zonder watervergunning onomkeerbare werken te plaatsen. Daarnaast is in de A-watergang ter plaatste van de bestaande uitrit een (niet afsluitbare) duiker gelegen.



Figuur 4.3: Uitsnede kaar Legger (bron: Waterschap De Dommel).

In de huidige situatie is binnen de beschermingszone reeds voor meer dan 10 jaar een heg aanwezig. De gebiedsbeheerder van waterschap De Dommel heeft aangegeven dat het onderhoud van de A-watergang op dit stuk wordt uitgevoerd met een kraan vanaf de weg. Het maaisel wordt om en om afgezet op de kant. Omdat het waterschap daar ook 2 meter eigendom heeft, vormt de heg geen probleem voor het regulier en bijzonder onderhoud. Na overleg met het waterschap is besloten dat initiatiefnemer en vergunning zal aanvragen voor de heg, voorzien van de hierbij benodigde gegevens. Bij de vergunningaanvraag zal initiatiefnemer het kenmerk: Z88952 van de bestemmingsplanwijziging vermelden.

Riolering

In het buitengebied van Sint-Oedenrode is voor het grootste gedeelte drukriolering aanwezig, echter niet ter plaatse van het plangebied. Het huishoudelijk afvalwater wordt gezuiverd middels een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA). De toevoeging van slechts één woning is kleinschalig van aard. De huidige capaciteit van het IBA-systeem is ruim voldoende voor de zuivering van het additionele afvalwater dat vrijkomt en behoeft hiermee geen aanpassing.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt geen bebouwing dan wel verharding toegevoegd. Compensatie is op basis van het huidige beleid niet noodzakelijk, omdat deze onder de ondergrens valt die door het waterschap De Dommel per 1 maart 2015 wordt gehanteerd.

Conclusie

Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht moet in planvorming rekening gehouden worden met bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In aanvulling hierop is in de Bouwverordening van de gemeente Meierijstad geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Ook bij nieuw gebruik voor gevoelige functies, zoals voorliggende bestemmingswijziging, kan bodemonderzoek nodig zijn.

Bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt de bestemming gewijzigd van Agrarisch - LW naar Wonen ten behoeve van een boerderijsplitsing. Door initiatiefnemer is aan Milon B.V. opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse. Dit onderzoek is als bijlage

toegevoegd aan voorliggende toelichting. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn hieronder samengevat opgenomen en luiden als volgt:

<u>Conclusies en aanbevelingen</u>
Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse is ten hoogste een licht verhoogd gehalte aan PAK in de bovengrond en een licht verhoogde concentratie barium in het grondwater aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Conclusie
Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart en het bestemmingsplan geen planologisch relevante kabels dan wel leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Als gevolg van voorliggend plan is geen sprake van nieuwe aansluitingen op de nutsvoorzieningen.

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

4.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

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

Rustige woonwijk en rustig buitengebied
"Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."

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

Het plangebied aan Liempdseweg 51 is gelegen in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. Op basis van het voor het perceel vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' worden in onderhavig hoofdstuk de aanwezigheid van milieubelastende functies in de nabijheid van het plangebied onderzocht. Aangegeven wordt welke afstanden uit de VNG brochure van toepassing zijn en getoetst wordt of hieraan kan worden voldaan. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt of ter plaatse van de te toe te voegen woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Milieuzonering
In figuur 4.4 zijn de hindercontouren van de bedrijfsmatige functies binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied aangegeven. De hindercontouren komen voort uit de voor de functie van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG handreiking. Betreffende richtafstanden zijn gemeten vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming 'Bedrijf' (of andere milieubelastende functie) rust tot aan de meest dichtbij gelegen gevel van de woning aan Liempdseweg 51. De afstanden gelden voor het zogenaamde rustig buitengebied. Overschrijdingen van de richtafstanden zijn vetgedrukt.

bedrijf			richtafstand in meters				afstand
id	adres	bestemming – functie	geur	stof	geluid	gevaar	feitelijk
1.	Liempdseweg 40	Bedrijf - grondverzetbedrijf	0	30	100	0	110 m.

Figuur 4.4: Overzicht en toetsing richtafstanden.

Uit figuur 4.4 volgt dat binnen een straal van 500 meter van het plangebied slechts één bedrijf gelegen is. Dit betreft het grondverzetbedrijf aan Liempdseweg 40. Een grondverzetbedrijf wordt in de VNG handreiking aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter (voor geluid). In de VNG handreiking is echter ook de activiteit 'Groothandel in zand en grind' opgenomen. Deze activiteit wordt, bij een b.o. > 200 m2 , aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 3.2. Gelet op de activiteiten die plaatsvinden op het bedrijfsperceel Liempdseweg 40 wordt in onderhavig geval worstcase voor het bedrijf uitgegaan van milieucategorie 3.2 en de hierbij bijbehorende richtafstanden.

Zoals blijkt uit figuur 4.4 wordt ten opzichte van het bedrijf aan Liempdseweg 40 voldaan aan de grootste geldende richtafstand (voor geluid) van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 vanaf de rand van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' tot de gevel van de woning aan Liempdseweg 51. Daar aan de richtafstand wordt voldaan kan gevoeglijk aangenomen worden dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is op basis van de vigerende vergunning van de inrichting gelegen aan de Liempdseweg 40 is de geluidbelasting ter hoogte van de woning niet hoger dan 45 dB(A) etmaalwaarde en 70/65/60 dB(A) vanwege het maximale geluidniveau. Rekening houdend met een minimale karakteristieke geluidwering van 20 dB die geldt voor goed onderhouden woningen, wordt in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat behaald van 35 dB(A) etmaalwaarde en 55/50/45 dB(A) vanwege het maximale geluidniveau. Ter hoogte van de woning is hiermee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt het pand aan de Liempdseweg 51 gesplitst in twee wooneenheden. De bestaande agrarische bedrijfswoning is gevestigd in het oostelijk deel van het pand (hoek Liempdseweg – Populierenlaan). Bij de omzetting van deze bedrijfswoning naar burgerwoning is sprake van een bestaand gevoelig object. Daarnaast wordt de (voormalige) bedrijfsruimte in het westelijk deel van het pand omgezet naar een woonfunctie. Voor dit gedeelte van het pand is wel sprake van de toevoeging van een nieuw gevoelig object. De bestaande agrarische bedrijfswoning is echter reeds op kortere afstand van het bedrijf aan Liempdseweg 40 gelegen dan de toe te voegen woning in het westelijk deel van het pand. Hiermee is de bestaande woning in de huidige situatie reeds het maatgevende object voor de mogelijke uitbreidingsruimte van het bedrijf aan Liempdseweg 40. Het bedrijf wordt hiermee dan ook

niet belemmerd in haar gebruiks- dan wel ontwikkelingsmoglijkheden als gevolg van voorliggend initiatief.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.8 Geur

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

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

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

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

Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, zoals varkens, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Deze bedraagt maximaal:
- 3,0 ou_e/m^3 binnen de bebouwde kom
- 14,0 ou_e/m^3 buiten de bebouwde kom

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

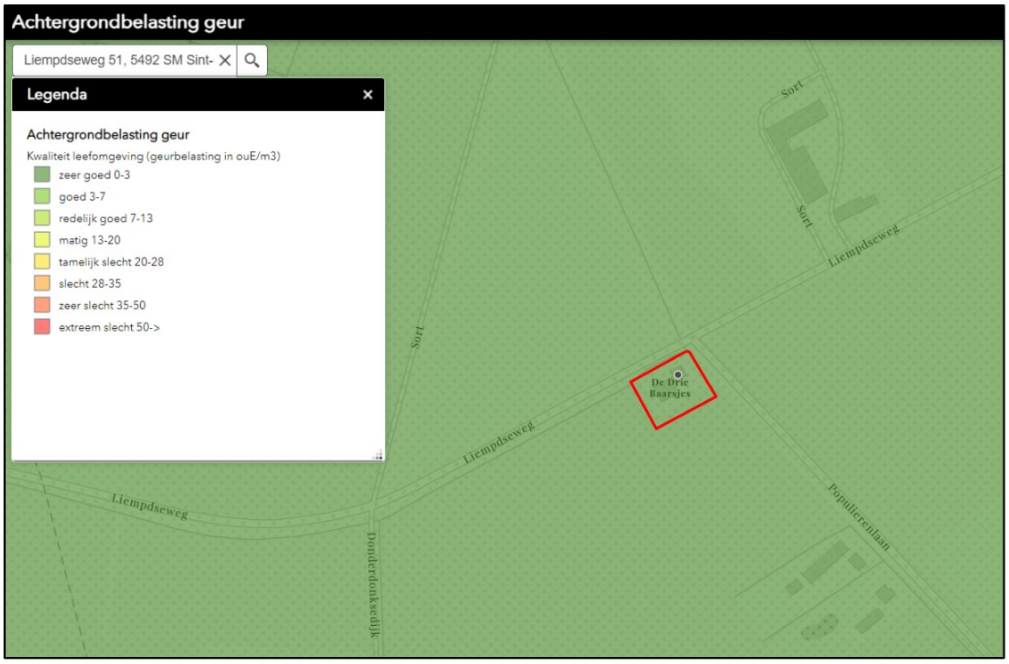
In de directe omgeving van het plangebied zijn, zoals blijkt uit figuur 4.4, geen veehouderijen gelegen. De meest dichtbij het plangebied gelegen veehouderij betreft het melkveebedrijf aan Huijgensweg 5 op een afstand van ca. 550 meter

van het plangebied. De geldende vaste afstand van 50 meter buiten de kom voor melkkoeien wordt hiermee ruimschoots in acht genomen. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden dan ook geen agrarische bedrijven beperkt in gebruiks- dan wel ontwikkelingsmogelijkheden.

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

- 10 ou_e/m^3 voor objecten in de bebouwde kom;
- 20 ou_e/m^3 voor objecten in het buitengebied.

Door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant is onlangs een actuele geurkaart van de achtergrondbelasting in diverse Brabantse gemeenten, waaronder Meierijstad, opgesteld. In figuur 4.5 is een uitsnede van deze geurkaart opgenomen. Zoals uit figuur 4.5 blijkt is ter plaatse van de planlocatie sprake van een achtergrondbelasting in de range van 0-3 ou_e/m^3. De wettelijke norm van 20 ou_e/m^3 wordt hiermee niet overschreden.



Figuur 4.5: Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting (Bron: Omgevingsdienst Z-O Brabant).

Om het woon- en leefklimaat te beoordelen hanteert het RIVM voor de achtergrondbelasting geur de milieukwaliteitscriteria zoals opgenomen in figuur 4.6. De achtergrondbelasting ter plaatse van de woningen valt in de categorie 1 t/m 3 ou_e/m^3. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondbelasting kan dan ook als zeer goed worden beoordeeld.

Achtergrondbelasting (ou_e/m^3)	Mogelijke kans op geurhinder (%)	Beoordeling leefklimaat
1-3	<5	zeer goed
4-8	5-10	goed
9-13	10-15	redelijk goed
14-20	15-30	matig
21-28	20-25	tamelijk slecht
29-38	25-30	slecht
39-50	30-35	zeer slecht
51-65	35-40	extreem slecht

Figuur 4.6: Classificatie achtergrondbelasting (RIVM).

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

4.9 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

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

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

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

   Rondom de planlocatie is binnen een straal van 1,0 kilometer één vleesvarkenshouderij aan Liempdseweg 37 gelegen. Dit bedrijf en haar jaarlijkse PM_{10} (endotoxine) emissie is weergegeven in figuur 4.7. Op basis van de vergunde fijnstofemissie kan door middel van onderstaande vergelijkingen

worden berekend binnen welke afstand naar verwachting de advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden.

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

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

Id	Adres	Type bedrijf	Richtafstand endotoxine	Feitelijke afstand
1.	Liempdseweg 37	Vleesvarkens: 99 kg. PM_{10}/jaar	44 m.	810 m.

Figuur 4.7: Richtafstanden Endotoxine.

Bovenstaande richtafstand wordt conform het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' aangehouden vanaf het emissiepunt van het bedrijf, zoals opgenomen in Web-BVB, tot aan de gevel van een gevoelig object. Hierbij wordt geen rekening gehouden met meteo-omstandigheden, daar de mogelijkheden om dit te doen vooralsnog ontbreken. Zoals weergegeven in figuur 4.7 wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstand van 44 meter voor endotoxine.

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming en de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand in twee wooneenheden. Hierbij vindt geen toename in emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak plaats.

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

a. <u>Wettelijke uitgangspunten</u>
In hoofdstuk 4.8 van voorliggende toelichting heeft een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Wgv plaatsgevonden. Op de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

b. <u>Gezondheidskundige uitgangspunten</u>
Naast een toets op sec de wettelijke aspecten kan ook gekeken worden naar een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015) op dit moment het best beschikbare beeld geeft voor deze gezondheidskundige beoordeling. Bij de beoordeling van de geurbelasting hanteert de GGD het uitgangspunt dat maximaal 12% (woonkern) en

20% (buitengebied) geurgehinderd mag zijn. Dit betekent dat de gezondheidskundige advieswaarden voor het buitengebied door de GGD landelijk wordt gesteld op respectievelijk 5,0 OU/m^3 voor de voorgrond en 10,0 OU/m^3 voor de achtergrond. Zoals blijkt uit de toetsing uit hoofdstuk 4.8 van voorliggende toelichting wordt aan deze gezondheidskundige advieswaarden voldaan.

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

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

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

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

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

   b. <u>Pluimveehouderijen</u>
      Ook voor pluimveehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen. Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt namelijk dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Echter moet worden benadrukt dat het hier om een hypothese gaat, en dat causaliteit nog niet door onderzoekers is vastgesteld. Met deze onderzoeksresultaten dient rekening te worden gehouden bij de ontwikkeling en uitbreiding van pluimveehouderijen of de bouw van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van pluimveehouderijen.

Binnen een straal van 1 kilometer van de planlocatie bevinden zich geen pluimveehouderijen. Er is dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar volksgezondheidsrisico ter plaatse van de planlocatie.

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

Er bevinden binnen straal van 250 meter het plangebied geen overige veehouderijen.

6. *De aanwezigheid van mestbewerking en mestverwerking;*

Niet van toepassing.

7. *De ongerustheid bij omwonenden;*

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. De voorgenomen omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming en de splitsing van het bestaande pand betreft geen ontwikkeling die leidt tot een toenemende onrust over de volksgezondheid.

Uit de toetsing aan de afwegingsaspecten blijkt dat er geen specifieke omstandigheden aan de orde zijn. Of in onderhavig geval een advies van GGD benodigd is betreft een afweging van de gemeente Meierijstad.

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

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

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

- *Binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen doet zich, vooralsnog, een extra risico voor. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan*

wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.

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

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

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

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

4.10 Geluid

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

Wegverkeerslawaai
De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan (Artikel 3.1 Wro), waarmee de Wet geluidhinder van toepassing en moet worden getoetst aan Artikel 76 van de Wet geluidhinder.

Als gevolg van de voorgenomen splitsing van het pand aan Liempdseweg 51 in twee woonfuncties is sprake van de oprichting van één nieuw geluidgevoelig object in de zin van de Wgh in het westelijk deel van het pand. De voormalige agrarische bedrijfswoning betreft een bestaand geluidgevoelig object en behoeft niet getoetst te worden aan de Wgh. Door initiatiefnemer is opdracht versterkt aan Tritium Advies B.V. voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek

wegverkeerslawaai ten behoeve van de toevoeging van de tweede woning in het bestaande pand. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende toelichting. De conclusie van het akoestische onderzoek is hieronder samengevat opgenomen:

Conclusie

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Liempdseweg en de Populierenlaan.

Voor de Populierenlaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de Liempdseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 5 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt derhalve nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet mogelijk. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeurgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien tevens overwegende bezwaren van financiële aard.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Op basis van bovenstaande conclusie is door de gemeente Meierijstad overleg gevoerd met de Omgevingsdienst Brabant Noord. De gemeente Meierijstad heeft hierbij te kennen gegeven dat wat hen betreft voor het plan aansluiting gezocht kan worden bij het binnenniveau van 38 dB voor saneringswoningen.

Motivering aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat
Uit het onderzoek wegverkeerslawaai zoals uitgevoerd door Tritium B.V. blijkt dat de maximale gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 58 dB bedraagt (ter plaatse van de voorgevel). Hierdoor kan met een minimale geluidwering van 20 dB in de woning reeds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden bereikt. De bestaande voorgevel is opgebouwd uit metselwerk (buitenblad), luchtspouw van 36 mm met spouwankers en porisostuc (binnenblad). Daarnaast zullen, zoals blijkt uit hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting, als onderdeel van voorliggend plan de kozijnen en ramen in de voorgevel vervangen worden. De nieuw te plaatsen ramen zullen hierbij voorzien worden van HR++ dubbel glas. De geluidwering van een normale spouwmuur bedraagt ongeveer 50 dB. Dit is ruim voldoende om te voldoen aan een binnenniveau van 38 dB voor saneringswoningen. Gevelelementen in de buitengevel leveren al snel een geluidsisolatie van 26 dB, mits de beweegbare delen rondom aansluiten tegen een dichtingsrubber. Ook hiermee wordt voldaan aan het binnengeluidsniveau van 38 dB.

In opdracht van de gemeente Meierijstad zijn door de Omgevingsdienst Brabant Noord het akoestisch onderzoek van Tritium en voorliggende geluidsparagraaf beoordeeld. De Omgevingsdienst Brabant Noord heeft geoordeeld dat:

- *Een hogere waarde procedure moet worden doorlopen om het planvoornemen juridisch mogelijk te maken. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt vanwege het verkeer op de Liempdseweg overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege het verkeer op de Liempdseweg is 53 dB inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder.*

- *Een hogere waarde procedure kan worden doorlopen omdat:*
  - *Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren naar de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet doelmatig zijn. Het gaat om het toevoegen van één woning in een bestaand pand.*
  - *De maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet wordt overschreden.*
  - *In paragraaf 4.10 van de toelichting op de juiste manier is gemotiveerd dat in de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

Industrielawaai
Voor wat betreft het industrielawaai op de bedrijfswoning afkomstig van de bedrijven die rondom het plangebied gelegen zijn, wordt zoals aangegeven in hoofdstuk figuur 4.3 voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden. Hiermee kan worden aangenomen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van

een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van het industrielawaai van omliggende bedrijven. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

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

4.11 Luchtkwaliteit

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

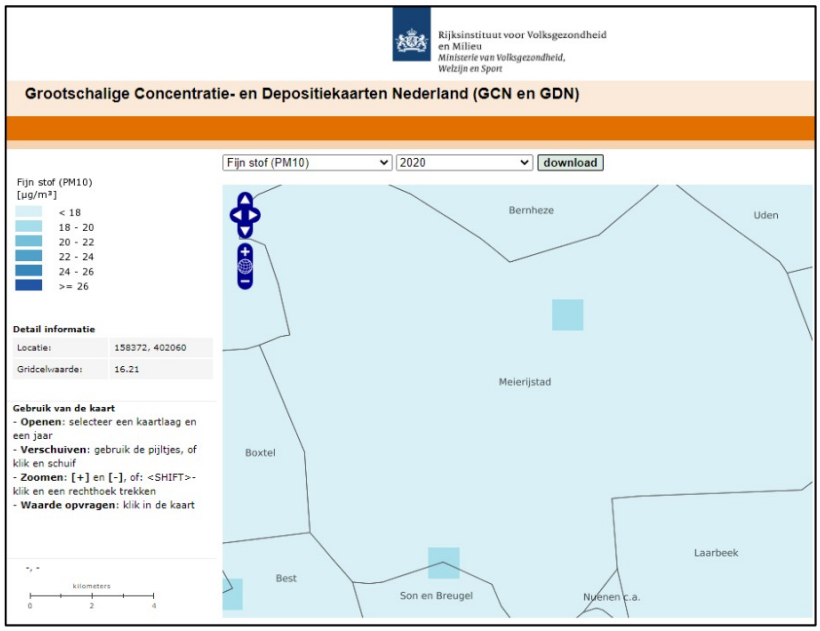
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
	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		

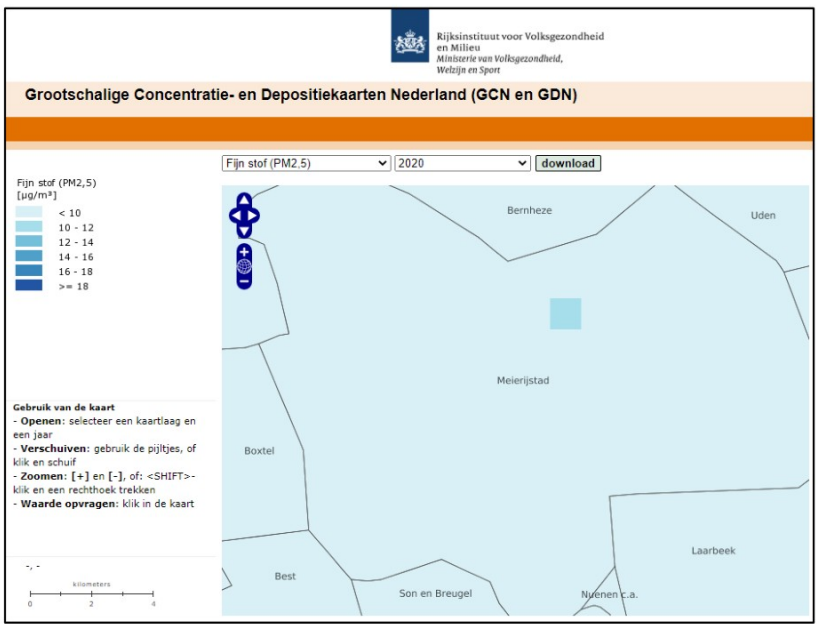
Figuur 4.8: Uitkomst berekening NIBM-tool 2020 (bron: www.infomill.nl)

Met behulp van de NIBM-tool is de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling in kaart gebracht. Hiervoor zijn de getallen met betrekking tot de verkeersbewegingen van 1 vrijstaande woning in het buitengebied gehanteerd. De verkeersbewegingen ten behoeve van de bestaande (bedrijfs)woning zijn ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. De uitkomst van de berekening van de NIBM-tool is in figuur 4.8 weergegeven. Uit figuur 4.8 volgt dat voorliggend initiatief een bijdrage van niet in betekende mate heeft op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

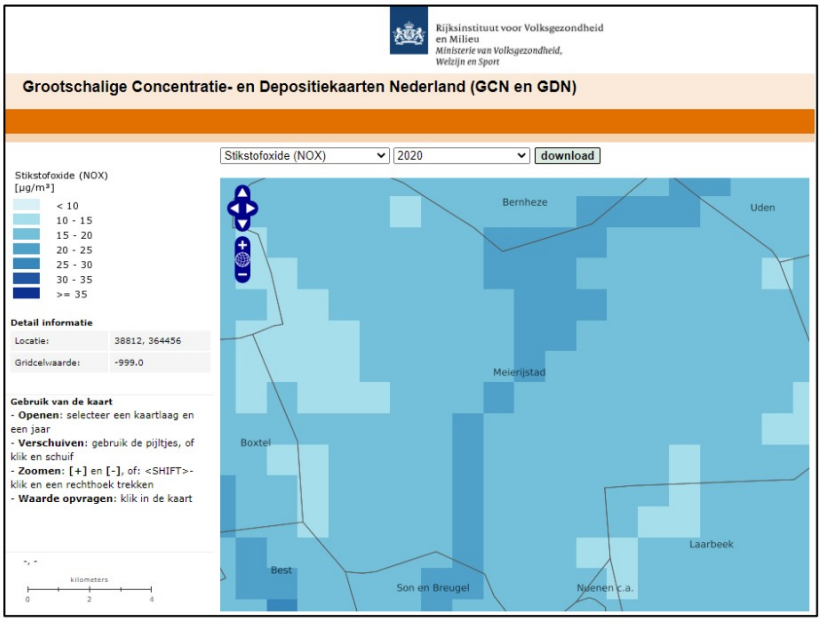
Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. De bestaande bedrijfswoning blijf gehandhaafd. In de nieuwe situatie is daarmee sprake van één bestaand gevoelig object. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van het plangebied zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM zoals opgenomen in figuren 4.9, 4.10 en 4.11.



Figuur 4.9: GCN-kaart RIVM fijnstof PM_{10} (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.10: GCN-kaart RIVM fijnstof $PM_{2,5}$ (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.11: GCN-kaart RIVM stikfstofdioxide NOX (bron: geodata.rivm.nl)

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 15 en 20 µg/m^3 (PM_{10}) en onder de 10 µg/m^3 ($PM_{2,5}$) de norm bedraagt 40 µg/m^3 en op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 31,2 µg/m^3. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 10 en 15 µg/m^3, de norm bedraagt 40 µg/m^3. De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

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

4.12 Externe veiligheid

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

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

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

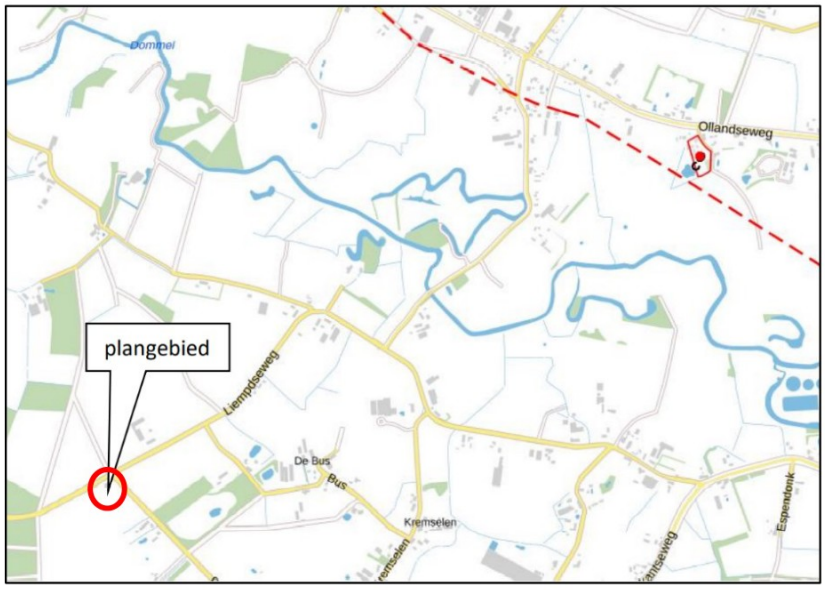
Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.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

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

Beschouwing risicobronnen
Met behulp van de risicokaart is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied (zie figuur 4.12). Uit de risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied geen wegen, vaarwegen, spoorlijnen of inrichtingen zijn gelegen, waarvan een risicocontour over het plangebied is gelegen. Wel is in de omgeving van het plangebied een HD-aardgasleiding gelegen (Z-544-01).

<u>HD-aardgasleiding Z-544-01</u>
Ten noorden van het plangebied is op ruim 1,8 kilometer de HD-aardgasleiding Z-544-01 gelegen. Deze leiding heeft een werkdruk 40 bar en een diameter van 14 inch. Deze leiding heeft externe veiligheidsrisico's voor de omgeving. De leiding maakt geen onderdeel uit van de structuurvisie buisleidingen. Plaatsgebonden risico Uit de risicokaart blijkt, dat de leiding Z-544-01 geen

plaatsgebonden risicocontour heeft. Het plaatsgebonden risico van de leiding vormt derhalve geen belemmering voor het plan.



Figuur 4.12: Uitsnede Risicokaart met planlocatie (www.risicokaart.nl)

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

Groepsrisico
Bij HD-aardgasleidingen wordt het maatgevend scenario gevormd door een beschadiging van de transportleiding. Hierdoor komt gas vrij, dat na ontsteking een fakkelbrand vormt met een grote warmtestraling tot gevolg. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt onderscheid gemaakt tussen de zone 100% letaliteit en de zone 1% letaliteit. Dit is overgenomen in het planologisch toetsingskader. Het bij de diameter en druk van de leiding behorende invloedsgebied (1% letaliteit) en de 100% letaliteitcontour bedraagt respectievelijk 150 en 80 meter. Het plangebied is op ruim 1,8 kilometer van de HD-aardgasleiding. Hiermee is de planlocatie gelegen buiten het 100% letaliteitscontour en buiten het invloedsgebied van de leiding. Een verantwoording van het groepsrisico kan hiermee achterwege blijven.

<u>Conclusie</u>
De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. De planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied en de 100% letaliteitcontour van de Z-544-01. Een verantwoording van het groepsrisico is hierdoor niet aan de orde.

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

4.13 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie is op het agrarisch bedrijfsperceel één bedrijfswoning aanwezig. Middels de voorgenomen splitsing van de boerderij wordt één woning toegevoegd. In de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is het aantal verkeersbewegingen voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied vastgesteld op 8,2 bewegingen per etmaal per woning. Hiermee vindt als gevolg van voorliggend plan een toename van maximaal 9 verkeersbewegingen per dag plaats. De verkeersbewegingen ten behoeve van de bestaande woning blijven ongewijzigd. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de situatie verkeerskundig nauwelijks wijzigt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De beschikbare capaciteit van de omliggende infrastructuur is met de huidige intensiteiten ruim voldoende om de toekomstige minimale toename van het aantal bewegingen van licht verkeer vlot en veilig te verwerken.

Op eigen terrein is en blijft voldoende ruimte voor parkeren. In haar nota ´Parkeernormen Meierijstad 2018´ heeft de gemeente Meierijstad de parkeernormen vastgelegd voor verscheidene functies waaronder wonen. Voor het buitengebied van Sint-Oedenrode geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Voor onderhavig initiatief is hiermee sprake van een verplicht aantal van 6 parkeerplaatsen. Deze 6 parkeerplaatsen zijn in de huidige situatie reeds aanwezig, zoals ook blijft uit figuur 2.5 van voorliggende toelichting. Tot slot zal voorliggende ontwikkeling worden aangegrepen om de brede bedrijfsinrit die aanwezig is voor de voormalige stal (aan de Liempdseweg), te versmallen tot een breedte die beter past bij de nieuwe woonbestemming. Deze versmalling van de inrit is tevens opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

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

4.14 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen (zoals woningen) en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie

blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Uit diezelfde rechtspraak volgt dat dit een locatie specifiek onderzoek moeten zijn.

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

Conclusie
Het aspect spuitzones vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.15 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De laatste jaren is hier meer aandacht voor, mede omdat er statistische aanwijzingen zijn (dus geen aangetoond oorzakelijk verband) dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van kinderen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.

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

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

5. Juridische planopzet

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

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Liempdseweg 51' is conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgesteld. Naast de wettelijke eisen uit de Wro is in dit bestemmingsplan, om de consistentie met de vigerende bestemmingsplannen te waarborgen, voor de opzet en inhoud van de regels aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 van de gemeente Sint-Oedenrode. Tevens voldoet het plan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opbouw van de regels

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

1. Inleidende regels

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

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

2. Bestemmingsregels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Algemene regels

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

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

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

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

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

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

4. Overgangs- en slotregels

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

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

5.3 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
De voor 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in het kader van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, in de vorm van grondgebonden agrarische bodemexploitatie en daarnaast voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden, landschapswaarden en de waterhuishoudkundige waarden in het algemeen, groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, productiegerichte paardenhouderijen en overige agrarische bedrijven.

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

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

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zo zijn ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan en mogen ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijgebouwen worden opgericht.

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

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

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

6. Haalbaarheid en procedure

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

6.1 Economische haalbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Zoals nader uitgewerkt in paragraaf 2.4 van voorliggende toelichting heeft voorafgaand aan het opstellen van onderhavig plan een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de eigenaren van de aangrenzende percelen. De verslagleggingen van de omgevingsdialoog zijn toegezonden aan de gemeente Meierijstad. Alle omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Liempdseweg 51' is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Tevens is vooroverleg bij de provincie aangevraagd middels het e-formulier.

6.3 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan, na behandeling in het college van burgemeester en wethouders, gepubliceerd wordt en zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen twaalf weken na afloop van de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.