

Ruimtelijke onderbouwing
Hoogstraat 27 Sint-Oedenrode
Gemeente Meierijstad





Ruimtelijke onderbouwing

'Hoogstraat 27 Sint-Oedenrode'

Ontwikkelpplan Buitengebied Meierijstad

Gegevens projectlocatie

Adres: Hoogstraat 27
 Postcode: 5492 VT
 Plaats: Sint-Oedenrode



Gegevens adviesbureau

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

<i>Naam document</i>	<i>Ruimtelijke onderbouwing 'Hoogstraat 27 Sint-Oedenrode'</i>
<i>Versie</i>	<i>25 – 07 – 2022</i>
<i>Auteur</i>	<i>drs. D.F.H. Kastelijn</i>

Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging planlocatie	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	8
2.3	Kwaliteitsverbetering van het landschap	9
2.4	Omgevingsdialoog	10
3.	BELEIDSKADER	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.1.1	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.2	Gemeentelijk beleid	14
3.2.1	Bestemmingsplan Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode	14
4.	RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN	16
4.1	M.e.r.-beoordeling	16
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3	Flora en fauna	18
4.4	Waterparagraaf	19
4.5	Bodem	22
4.6	Kabels en leidingen	22
4.7	Bedrijven en milieuzonering	22
4.8	Geurhinder	23
4.9	Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	24
4.10	Akoestiek	24
4.11	Luchtkwaliteit	25
4.12	Externe veiligheid	26
4.13	Spuitzones	30
4.14	Hoogspanningslijnen	30
4.15	Verkeer en parkeren	31
5.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
5.1	Economische haalbaarheid	32
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	32
5.3	Procedure	32
BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	
BIJLAGE 2	VERSLAGFORMULIER OMGEVINGSDIALOOG	
BIJLAGE 3	ADVIES VEILIGHEIDSREGIO	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is sinds enkele jaren eigenaar van het bedrijfsperceel Hoogstraat 27 te Sint-Oedenrode en is hier gevestigd met zijn bedrijf Van Schaijk Timmerwerken. Vóór aankoop van het perceel door initiatiefnemer heeft in 2017 voor de locatie een bestemmingsplanherziening plaatsgevonden, waarbij de agrarische bestemming (intensieve veehouderij) is omgezet naar de bedrijfsbestemming ten behoeve van een timmerwerkbedrijf. De hierbij gekozen nieuwe vorm van zowel het bedrijfsmatige bouwvlak als bestemmingsvlak zorgt er echter voor dat initiatiefnemer in de toekomst bij een eventuele herbouw van een nieuwe bedrijfsruimte beperkt wordt in zijn mogelijkheden. Als gevolg hiervan dienen nu zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak van vorm veranderd te worden. Het bouwvlak wordt hierbij niet vergroot. Het bestemmingsvlak neemt licht in oppervlakte toe met 175 m².

Voor de planlocatie geldt het op 21 september 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode'. De planlocatie heeft hierin de bestemming 'Bedrijf'. De voorgenomen vormverandering van zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode' bevat in Artikel 4.6.1 wel een wijzigingsbevoegdheid om de vormverandering van het bouwvlak mogelijk te maken. Voor de hiermee gepaard gaande vormverandering van het bestemmingsvlak, inclusief lichte toename van de oppervlakte, is echter geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De gemeente Meierijstad heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de door initiatiefnemer voorgenomen vormverandering van zowel het bedrijfsmatige bouwvlak als bestemmingsvlak (zonder vergroting). Middels haar brief d.d. 22 mei 2020 nodigt de gemeente initiatiefnemer uit deel te nemen aan het in voorbereiding zijnde veegplan 'Ontwikkelpunten Buitengebied Meierijstad'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de vergroting van het bouwvlak mogelijk te maken.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de kern Sint-Oedenrode en ten westen van de kern Nijnsel. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente SINT-OEDENRODE, sectie N, perceelnummers 565 en 566. In figuur 1.1 is de ligging van de planlocatie weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging planlocatie.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode'.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode' en heeft hierin de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Groen'. Daarnaast zijn op de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' gelegen. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode' met daarop het aanwezige bouwvlak op de planlocatie uitgelicht. Daarnaast vigeert voor de locatie ook nog het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' waarin nadere voorwaarden m.b.t. parkeren in Meierijstad zijn opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de bestaande situatie van de planlocatie en de planbeschrijving nader weergegeven. Het beleidskader dat van toepassing is op de planlocatie 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 planopzet besproken. Hoofdstuk 6 tot slot bespreekt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In 2017 is initiatiefnemer eigenaar geworden van het perceel Hoogstraat 27 te Sint-Oedenrode. Initiatiefnemer is met zijn bedrijf Van Schaijk Timmerwerken gevestigd op het perceel en is met zijn gezin woonachtig in de aanwezige bedrijfswoning. Voorheen was op de planlocatie jarenlang een varkenshouderij gevestigd. Vóór aankoop van het perceel door initiatiefnemer heeft voor de planlocatie een bestemmingsplanherziening plaatsgevonden, waarbij de ter plaatse vigerende bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'intensieve veehouderij' is omgezet naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van een timmerwerkbedrijf. Hierbij is vastgelegd dat op de planlocatie 600 m² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van het timmerwerkbedrijf is toegestaan.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie planlocatie.

Op de planlocatie zijn in de huidige situatie een bedrijfswoning, een bijgebouw bij de bedrijfswoning met een oppervlakte van 98 m² en twee voormalige varkensstallen met oppervlakttes van respectievelijk 399 m² en 418 m² aanwezig. Bij de bestemmingsplanherziening in 2017 is aan initiatiefnemer de verplichting opgelegd dat uiterlijk 31 december 2020 door sloop van (een gedeelte van) de voormalige varkensstallen, de bedrijfsbebouwing moet zijn terugge-

bracht tot de maximaal toegestane 600 m². Recent is op 09 juni 2020 de milieuvergunning voor de varkenshouderij definitief ingetrokken. Daarnaast zijn op het perceel twee uitritten aanwezig. Eén uitrit wordt gebruikt ten behoeve van het bedrijf, de andere uitrit wordt gebruikt ten behoeve van de woning. Tot slot is als onderdeel van de landschappelijke inpassing, behorende bij de in 2017 doorlopen bestemmingsplanherziening, ten westen van de woning een gedeelte van het perceel bestemd als 'Groen' en aangeplant met een aantal hoogstamfruitbomen met boomkorf. In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van de planlocatie weergegeven.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens, conform de door de gemeente Meierijstad in het bestemmingsplan opgelegde verplichting, de varkensstallen te slopen. In eerste instantie zal initiatiefnemer één van de twee stallen slopen, zodat hij voldoet aan de verplichting dat op uiterlijk 31 december 2020 in totaal 600 m² aan bedrijfsbebouwing resteert. Echter gelet op de kwaliteit van de bebouwing wil initiatiefnemer op wat langere termijn ook de tweede varkensstal slopen. Hiervoor in de plaats kan initiatiefnemer dan één nieuw bedrijfsgebouw van 600 m² herbouwen.

De huidige vorm van het bedrijfsmatige bouwvlak en bestemmingsvlak, in combinatie met de situering van het bestaande bijgebouw, zorgt er echter voor dat er onvoldoende ruimte geboden wordt voor het in de toekomst kunnen herbouwen van dit bedrijfsgebouw van 600 m². Omdat in 2017 door initiatiefnemer nog geen besluit genomen was over het feit of beide varkensstallen volledig gesloopt zouden worden, blijkt nu dat de toentertijd gekozen vorm van het bouwvlak en bestemmingsvlak niet aansluit bij de toekomstige wens tot herbouw. In overleg met de gemeente Meierijstad is besloten dat het in voorbereiding zijnde veegplan ('Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad') de mogelijkheid biedt om deze omissie te 'repareren', waarmee initiatiefnemer in de toekomst niet voor problemen komt te staan.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een deel van zowel het bedrijfsmatige bouwvlak als bestemmingsvlak dat aan de voorzijde van het perceel is gelegen, 'verplaatst' naar de achterzijde. Zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak veranderen hiermee van vorm. Het bouwvlak wordt hierbij niet vergroot. Het bestemmingsvlak neemt licht in oppervlakte toe met 175 m². De nieuwe vorm van het bouwvlak en het bestemmingsvlak zorgt ervoor dat achter het aanwezige bijgebouw voldoende ruimte ontstaat voor het in de toekomst kunnen oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw. Door nu in het 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad' de vorm van het bouwvlak en bestemmingsvlak aan te passen, kan door initiatiefnemer op een nader te bepalen moment in de toekomst, na sloop van de varkensstallen, een omgevingsvergunning bouwen worden aangevraagd voor een bedrijfsloods van 600 m². In figuur 2.2 is de nieuwe vorm van zowel het bedrijfsmatige bouwvlak als bestemmingsvlak weergegeven.



Figuur 2.2: Nieuwe situatie bouwvlak en bestemmingsvlak Hoogstraat 27 Sint-Oedenrode

2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

In de regeling is de voorgenomen ontwikkeling aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3. De ontwikkeling betreft:

- *Uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf.*

Dit betekent dat voor onderhavig initiatief, naast een landschappelijke basisinpassing, tevens een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is op basis van de forfaitaire methode. De planlocatie is gelegen binnen primair agrarisch gebied, waardoor dient te worden uitgegaan van 20% van de grondwaardevermeerdering. Om de vereiste tegenprestatie te bepalen is een berekening uitgevoerd van de grondwaarde van het perceel in de bestaande situatie en in de toekomstige situatie. Deze berekening is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 van voorliggende onderbouwing. In eerste instantie volgt uit deze berekening dat er sprake is van een grondwaardevermeerdering van ruim €11.025,--. Van dit bedrag dient 20% te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap, te weten €2.205,--. Dit kan onder meer door een fysieke tegenprestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving.

Middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van voorliggende onderbouwing wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode van de gemeente Meierijstad. In de regels van het 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad' wordt de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan door de gemeente Meierijstad geborgd.

2.4 Omgevingsdialoog

In het kader van voorliggend initiatief heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de eigenaar van het naastgelegen perceel Hoogstraat 29. Het verslagformulier van deze omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 2 aan voorliggende onderbouwing. De eigenaren van het perceel Hoogstraat 29 heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3. Beleidskader

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

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de zogenaamde “ladder voor duurzame verstedelijking”). Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Onderhavig initiatief betreft de vormverandering van een bestaand bedrijfsmatig bouwvlak, zonder vergroting van de oppervlakte van dit bouwvlak of van de bebouwingsmogelijkheden. Jurisprudentie (ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014: 1442) heeft uitgewezen dat de uitbreiding van bedrijfsbebouwing met 400 m² niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij voorliggend initiatief wordt de bedrijfsbebouwing niet uitgebreid, waarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.

3.1 Provinciaal beleid

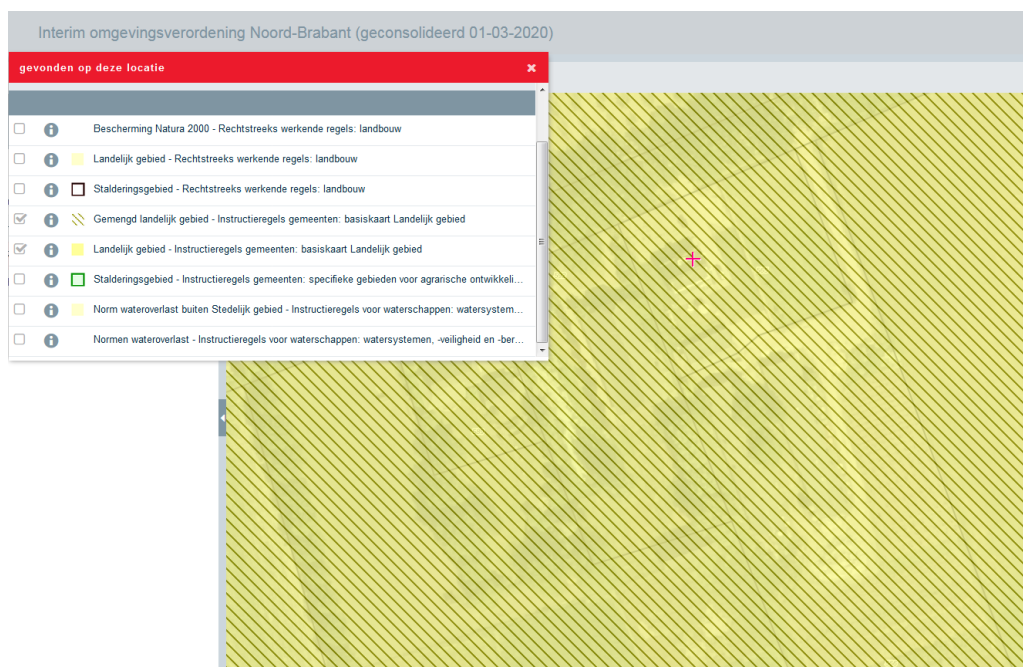
De provincie Noord-Brabant speelt een belangrijke rol bij de (her)ontwikkeling van het buitengebied. In haar omgevingsvisie heeft de provincie aangegeven dat ze een provinciaal belang heeft in het buitengebied vanwege de kwaliteiten, de infrastructuur en de economische ontwikkeling van Brabant. Dit beleid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

3.1.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De meest recent geconsolideerde versie dateert van 3 januari 2020. De Interim

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

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



Figuur 3.1: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening zijn twee typen regels opgenomen. De zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten gelden voor bur-

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

Uit figuur 3.1 blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen het Landelijk gebied en meer specifiek het Gemengd landelijk gebied. Het provinciaal beleid maakt het mogelijk dat niet-agrarische functies in Landelijk gebied zich kunnen vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Voor zover zo'n ontwikkelingsrichting al niet is opgenomen in bestaande plannen of daaruit afgeleid kan worden, kan zo'n ontwikkelingsrichting redelijk snel en eenvoudig samen met betrokkenen gemaakt worden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Volgens biedt dit houvast bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of een wijzigingsbesluit.

Bij onderhavig initiatief is geen sprake van een nieuw vestiging van een niet-agrarische functie. De wijziging van agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) naar niet-agrarisch bedrijf (timmerwerkbedrijf) heeft reeds in 2017 plaatsgevonden. Daarnaast vindt bij onderhavig initiatief geen uitbreiding van de bedrijfslocatie dan wel van de bebouwingsmogelijkheden plaats. De ontwikkeling past binnen de kaders die door provincie Noord-Brabant worden gesteld aan niet-agrarische functies in het Gemengd landelijk gebied.

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

Eveneens blijkt uit figuur 3.1 dat de aanduiding 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' op de planlocatie is gelegen. Deze norm betreft een instructieregel voor het waterschap en bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wa-

teroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Voor de planlocatie is waterschap De Dommel de waterbeheerder. Waterschap De Dommel heeft in haar beleid nadere invulling aan deze normen. Zoals nader toegelicht in hoofdstuk 4.7 van voorliggende onderbouwing neemt het verhard oppervlak als gevolg van voorliggend initiatief niet toe en wordt hiermee voldaan aan het beleid van waterschap De Dommel. Hiermee zijn er vanuit het aspect 'water' geen belemmeringen voor voorliggend initiatief.

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 onderbouwing alsmede in bijlage 1 is de gevraagde landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.

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

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode'. Het bestemmingsplan Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode is op 21 september 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Meierijstad. Het bestemmingsplan Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode biedt middels de in Artikel 4.7.4 opgenomen wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om de vormverandering van het bouwvlak mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Art. 4.6.1 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moeten worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De totale oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot.**
De oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot. Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie heeft het bouwvlak een oppervlakte van 1.547 m².
- b. De vormverandering is noodzakelijk voor de ontwikkeling van het bedrijf.**
Zoals nader toegelicht in hoofdstuk 2.2 van voorliggende onderbouwing is

de vormverandering noodzakelijk om in de toekomst een nieuw bedrijfsgebouw van 600 m² op de gewenste plek te kunnen oprichten.

c. 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 deze toelichting.

d. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

In de directe omgeving van de planlocatie is enkel het bedrijfsperceel aan Hoogstraat 29 gelegen, waarop een aannemersbedrijf is gevestigd. Dit perceel is aangrenzend aan de planlocatie gelegen. Voorliggende ontwikkeling leidt ertoe dat het bouwvlak van Hoogstraat 27 verder af komt te liggen van het bedrijfsperceel en de bedrijfswoning aan Hoogstraat 29. De gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van dit perceel worden dan ook niet onevenredig aangetast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

De voorwaarden voor de vormverandering van het bouwvlak zoals opgenomen in artikel 4.6.1 van het bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode' worden hiermee in acht genomen. Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

Bij het opstellen van een ruimtelijk onderbouwing 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 milieueffectrapportage (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..

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn:

1. Op de planlocatie wordt binnen de bestemming 'Bedrijf' het aanwezige bouwvlak van vorm veranderd zonder vergroting van de oppervlakte. Er is hiermee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Zoals beschreven in hoofdstuk 3 ligt het plangebied niet in de Ecologische Hoofdstructuur, een waterwin-locatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Bèlvéderegebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
3. In de paragrafen van voorliggend hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door onderhavig plan geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In het bestemmingsplan is aan het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend. Deze dubbelbestemming houdt in dat voor het bouwen op deze gronden voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Dit rapport kan achterwege gelaten worden wanneer door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de beoogde grond voor het bouwen reeds verstoord is.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van bouwactiviteiten. Daarnaast zijn ter plaatse van de vormverandering van het bouwvlak in de huidige situatie de varkensstallen aanwezig. Hiermee is de grond ter plaatse reeds ernstig verstoord door de aanwezige funderingen. Een verkennend archeologisch onderzoek is hiermee voor voorliggend initiatief dan ook niet aan de orde.

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

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

Cultuurhistorie

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het aanwezige culturele erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

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

van het plangebied zijn daarnaast geen cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen.

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

4.3 Flora en fauna

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

Soortenbescherming

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling 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. De vergroting van het bouwvlak leidt hiermee niet tot negatieve effecten op beschermde flora en fauna. 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 11,5 kilometer van het plangebied. Daarnaast maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De effecten die voortvloeien uit het plan (zoals onder andere verstoring door licht, geluid en optische verstoring) zorgen, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, niet voor significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad in de zogenaamde 'voortoets' te bezien of een passende beoordeling van het plan moet worden gemaakt. Dit is het geval indien het risico bestaat dat het plan – al dan

niet in combinatie met andere plannen of projecten – significante gevolgen heeft voor één of andere meerdere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden als de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit kan worden aangetoond middels een AERIUS-berekening.

De ontwikkeling betreft de vormverandering van een bestaand bouwvlak zonder vergroting van de oppervlakte van dit bouwvlak of de (reeds toegestane) bouwmogelijkheden. De ontwikkeling leidt hiermee niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op of rondom het perceel (gebruiksfasen) of tot de bouw van bedrijfsbebouwing (aanlegfase). Hiermee is als gevolg van voorliggend initiatief dan ook geen sprake van de toename van stikstofdepositie en kan een AERIUS-berekening achterwege blijven.

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

4.4 Waterparagraaf

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

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 activitei-

ten 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 oppervlakte-watersysteem 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 voorkeursrits "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.

Waardevol Water in Meierijstad (VGRP+ 2017-2022)

De gemeente Meierijstad heeft een nieuw water- en rioleringsplan (VGRP+ Meierijstad) vastgesteld per september 2017. In het plan streeft de gemeente dat nieuwbouwplannen hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Uit onderstaande tabel, zoals opgenomen in het VGRP+, blijkt dat de gemeente Meierijstad ook voor ontwikkelingen onder de 500 m² compenserende maatregelen benodigd acht. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

Berging hemelwater

De vormverandering van het bouwvlak leidt niet tot een uitbreiding van bebouwing dan wel verharding. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet toe. Compensatie is zowel op basis van het huidige gemeentelijk als waterschap beleid niet aan de orde. De ontwikkeling ligt onder de ondergrens van 500 m², die door het waterschap De Dommel per 27 maart 2021 wordt gehanteerd.

Afvoer vuilwater

De afvoer van het afvalwater blijft onveranderd en blijft plaatsvinden op de aanwezige drukriolering aan de Hoogstraat.

Het aspect water vorm geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Bodem

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

De nieuwe vorm van het bouwvlak en het bestemmingsvlak zorgt ervoor dat achter het aanwezige bijgebouw voldoende ruimte ontstaat voor het in de toekomst kunnen oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw. Op de plek waar het nieuwe gebouw komt te staan, is niet eerder bodemonderzoek uitgevoerd. Om deze reden zal na de sloop van de gebouwen een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en een asbest in bodemonderzoek conform NEN5707 (beiden inclusief vooronderzoek conform NEN5725) worden uitgevoerd. Deze onderzoeken worden bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor het nieuwe bedrijfsgebouw aangeleverd bij de gemeente Meierijstad.

Voor wat betreft het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de vormverandering van het bouwvlak.

4.6 Kabels en leidingen

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

4.7 Bedrijven en milieuzonering

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

Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming

tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

Omgevingstype

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. De VNG-handreiking hanteert hierdoor de twee omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied' voor het bepalen van de vereiste milieuzonering. Het plangebied is gelegen in een rustig buitengebied ten westen van Sint-Oedenrode.

Milieuzonering

De planlocatie is gelegen in een rustig buitengebied. Het timmerwerkbedrijf Van Schaijk Timmerwerken wordt op basis van de VNG-publicatie qua aard en invloed ingedeeld in milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect 'geluid'.

Als gevolg van de vormverandering van het bouwvlak komt het bouwvlak op grotere afstand te liggen van het naastgelegen perceel aan Hoogstraat 29. De afstand van de bedrijfswoning aan Hoogstraat 29 (gevoelige functie) tot de nieuwe rand van het bouwvlak aan Hoogstraat 27 (uiterste situering bedrijfsbebouwing) bedraagt 52 meter. De richtafstand van 30 meter wordt hiermee ruimschoots in acht genomen. Er kan dan ook worden aangenomen dat ter plaatse van de woning aan Hoogstraat 29 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van het timmerwerkbedrijf aan Hoogstraat 27.

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

4.8 Geurhinder

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

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

De vormverandering van het bouwvlak voorziet niet in de oprichting van een nieuw geurgevoelig object. Daarnaast komt het bouwvlak verder af te liggen van het meest dichtbij gelegen agrarisch bedrijf aan Hoogstraat 32A, waarmee de afstand tussen het bedrijf en een eventueel in de toekomst op te richten

geurgevoelig object enkel wordt vergroot. Het aspect geurhinder behoeft hiermee geen nadere toetsing en vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.9 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

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

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de afwegingsaspecten uit het stappenplan. De ontwikkeling betreft de vormverandering van een bestaand bouwvlak (zonder vergroting) bij een timmerwerkbedrijf. Er is geen sprake van een veehouderij, waarmee er tevens geen toename in emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak plaatsvindt. Daarnaast is er geen sprake van mestbewerking of –verwerking op de planlocatie. Zoals bovenstaand beschreven wordt als gevolg van het initiatief geen bebouwing en hiermee dus ook geen gevoelige objecten voor endotoxine opgericht.

Uit de toetsing aan de afwegingsaspecten blijkt dat er geen specifieke omstandigheden aan de orde zijn. Een nadere advisering vanuit de GGD kan in dit geval achterwege blijven. Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect volksgezondheid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.10 Akoestiek

Ten aanzien van het aspect geluid zijn het wegverkeer en de bedrijven van belang. Voor het wegverkeerslawaaï 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.

Wegverkeerslawaaï

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

In de Wgh is aangegeven dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, een wijzigings- of uitwerkingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die zijn gelegen in een zone van een weg rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting van deze weg op gevels van woningen, andere geluid-

gevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen bebouwing opgericht en hiermee dus ook geen geluidgevoelig object in de zin van de Wgh (Art. 1.2 Besluit geluidhinder) toegevoegd. Voor onderhavig initiatief is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï dan ook niet aan de orde.

Industrielawaai

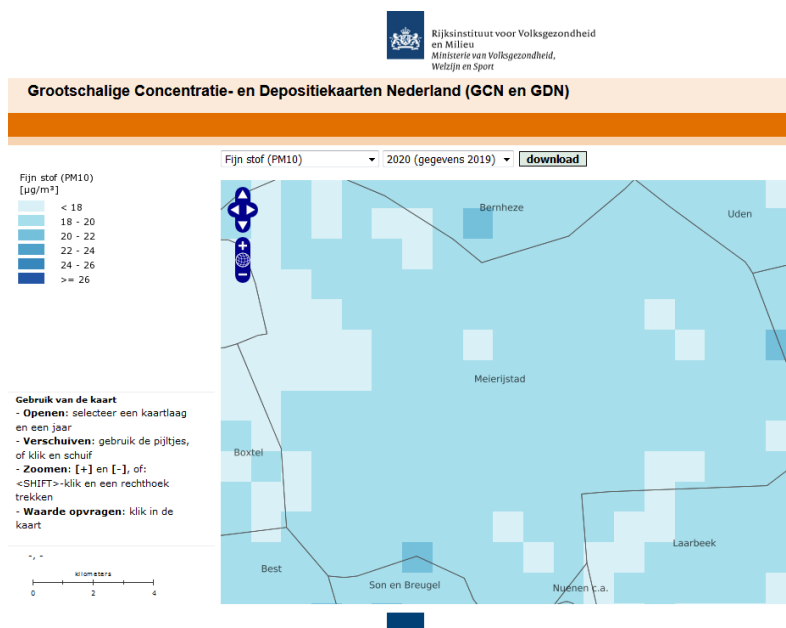
Voor wat betreft het Industrielawaai blijkt uit paragraaf 4.7 dat voor de meest dichtbij gelegen bedrijfswoning aan Hoogstraat 29 ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid tot de rand van het bouwvlak van het timmerwerkbedrijf.

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

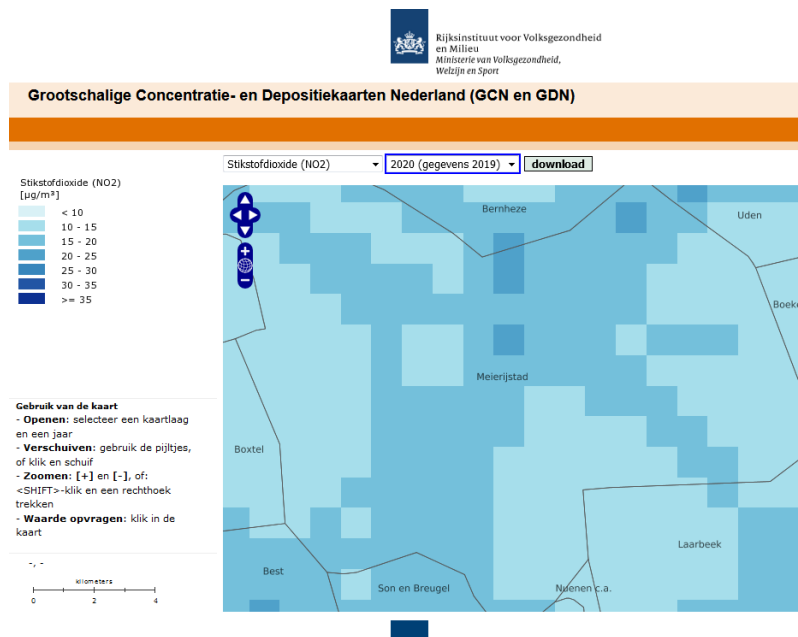
4.11 Luchtkwaliteit

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

De vormverandering van het bouwvlak leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het initiatief heeft een bijdrage van niet in betekende mate op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.



Figuur 4.2: GCN-kaart RIVM fijnstof (bron:geodata.rivm.nl).



Figuur 4.3: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide (bron:geodata.rivm.nl).

Woon- en leefklimaat

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de planlocatie zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM zoals opgenomen in figuren 4.2 en 4.3.

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van de planlocatie ligt tussen de 18-20 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³ en op basis van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant 31,2 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie ligt tussen de 15 en 20 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De conclusie is dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

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

4.12 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

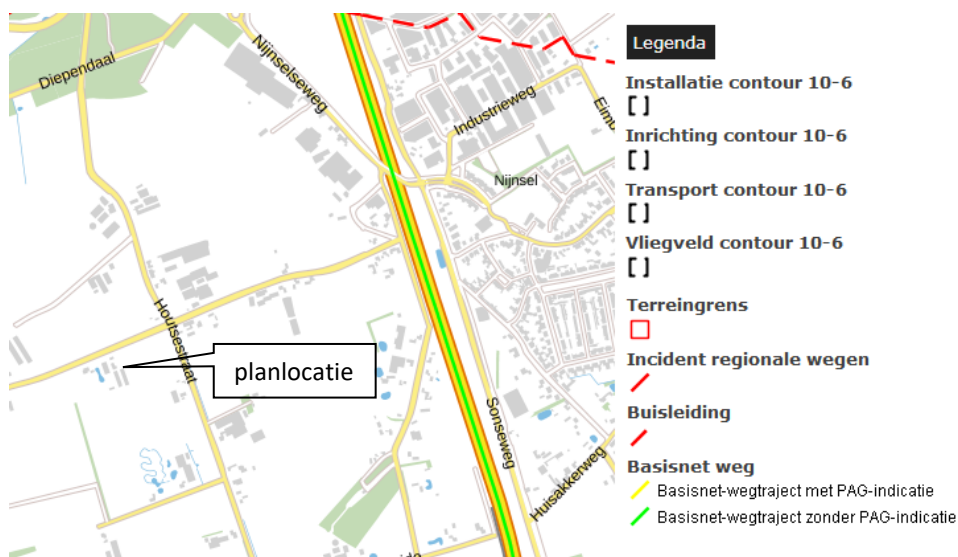
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied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

Overige wet- en regelgeving

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

Beschouwing risicobronnen

Met behulp van de risicokaart is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Op circa 830 meter afstand van het plangebied ligt het Basisnet-wegtraject A50: afrit 10 (Eerde) – A58 (Eindhoven) wegvak B132. Volgens de tellingen van Rijkswaterstaat worden over Basisnet-traject gevaarlijke stoffen vervoerd uit de categorieën LF1, LF2, GF3 en LT2 (bron: Rijkswaterstaat (2019), Lijst wegvakken data tellingen & Basisnet).



Figuur 4.4: Uitsnede Risicokaart met planlocatie (www.risicokaart.nl)

Verantwoording groepsrisico

Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter (*bron: RIVM (2017), Handreiking risicoanalyse transport, p.19 tabel 4-2*). Het invloedsgebied reikt geheel over het plangebied. Conform artikel 7 Bevt dient het groepsrisico verantwoord te worden voor het scenario toxische wolk. Gelet op de afstand kan worden volstaan met een beperkte verantwoording, waarbij alleen wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

1. Is het rampscenario te bestrijden?

Gezien de afstand van het plangebied tot de Rijksweg A50 is het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario. Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Voor de Veiligheidsregio heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten. Extra maatregelen zijn daarom niet nodig.

2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

Rond het plangebied zijn voldoende aan- en afvoerroutes beschikbaar voor de inzet van hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

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

1. Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn goed. Het initiatief voorziet in het gebruik van een bestaande woning. Er zijn geen aanwijzingen dat hier niet – of verminderd – zelfredzame personen aanwezig zullen zijn.

2. Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te faciliteren

Behalve de vraag of zelfredzaamheid mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredzaamheid optimaal kan plaatsvinden.

Alarmering

In geval van een calamiteit kan NL-alert worden ingezet. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Hiermee kunnen mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht worden geïnformeerd. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen (vluchten of schuilen).

Schuilen

Bij een toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief.

Conclusie

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de A50. De Veiligheidsregio Brabant Noord dient om advies gevraagd te worden (in het kader van art. 7 en 9 Bevt) over de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en bestrijdbaarheid van de gevolgen van een ramp in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is. Het advies van de Veiligheidsregio is opgevraagd en bijgevoegd als bijlage 3 aan voorliggende onderbouwing. Het advies luidt als volgt:

U hebt op 10 september j.l. de Veiligheidsregio Brabant Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingplan 'Hoogstraat 27, 5492VT Sint-Oedenrode'. Het betreft het wijzigen van het bouwvlak en het bestemmingsvlak, hierdoor ontstaat er geen toename van het aantal personen in het

plangebied. De zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden dus niet negatief beïnvloed. Een nader advies is niet noodzakelijk.

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

4.13 Spuitzones

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

De vormverandering van het bouwvlak leidt niet tot een nieuwe situatie voor wat betreft de teelt van gewassen in de nabijheid van gevoelige functies. Het aspect spuitzones vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.14 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.

Het RIVM heeft een kaart ontwikkeld waarop indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied op ruime afstand van de hoogspanningslijnen is gelegen, buiten de indicatieve zone.

Het aspect hoogspanningslijnen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.15 Verkeer en parkeren

Verkeerskundig blijft de situatie ongewijzigd als gevolg van de vormverandering van het bouwvlak. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Hoogstraat. Hiervoor zijn twee uitritten aanwezig. Eén uitrit wordt gebruikt ten behoeve van het bedrijf, de andere uitrit wordt gebruikt ten behoeve van de woning. Op eigen terrein is en blijft voldoende ruimte aanwezig voor parkeren.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van voorliggend plan aangetoond. Een ruimtelijk plan 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.

5.1 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.

De gemeente Meierijstad heeft geen exploitatiebijdragen aan het project, met uitzondering van de plankosten voor het voeren van de planologische procedure. Omdat het project niet valt onder de categorieën in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het project niet 'grexwetplichtig' en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De bovengenoemde plankosten worden op basis van de gemeentelijke legesverordening aan de aanvrager ten laste gelegd, waarbij voor initiatieven die meelopen met het Ontwikkelplan een gereduceerd legestartief geldt. In voorliggend geval is het kostenverhaal, inclusief de afspraken omtrent eventuele planschade, vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Meierijstad en initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Zoals nader uitgewerkt in paragraaf 2.4 van voorliggende onderbouwing heeft voorafgaand aan het opstellen van onderhavig plan een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de eigenaar van het aangrenzende perceel Hoogstraat 29. Het ondertekende verslagformulier van de omgevingsdialoog is als bijlage opgenomen bij voorliggende onderbouwing. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Procedure

Het plan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad'. Het Ontwikkelplan is in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Daarnaast is vooroverleg bij de provincie aangevraagd middels het e-formulier. Het plan noopt voor wat betreft de planlocatie niet tot het maken van opmerkingen.

Landschappelijk inpassingsplan

Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad



Gegevens adviesbureau

Naam:	Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon:	D.F.H. Kastelijn
Adres:	Bieslook 21
Postcode:	5491 KE
Plaats:	Sint-Oedenrode
Telefoon:	06 – 22786032
e-mail:	kastelijn@ruimtelijk-advies.nl
datum:	02 - 05 - 2022



1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is met zijn timmerwerkbedrijf gevestigd op het perceel Hoogstraat 27 te Sint-Oedenrode en is met zijn gezin woonachtig in de aanwezige bedrijfswoning. Voorheen was op de planlocatie jarenlang een varkenshouderij gevestigd. Vóór aankoop van het perceel door initiatiefnemer in 2017 heeft voor de planlocatie een bestemmingsplanherziening plaatsgevonden, waarbij de ter plaatse vigerende bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'intensieve veehouderij' is omgezet naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van een 'timmerwerkbedrijf'. Hierbij is vastgelegd dat op de planlocatie in totaal 600 m² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van het timmerwerkbedrijf is toegestaan.

In 2017 was door initiatiefnemer nog geen besluit genomen over het feit of hij 600 m² aan (voormalige) varkenstallen zou handhaven als bedrijfsgebouw voor het timmerwerkbedrijf óf dat hij zou kiezen voor de herbouw van een (nieuw) bedrijfsgebouw van 600 m². Inmiddels heeft initiatiefnemer de keuze gemaakt graag over te gaan tot de herbouw van het bedrijfsgebouw, gelet op de slechte staat waarin de voormalige varkenstallen verkeren. De huidige in 2017 vastgelegde vorm van het bedrijfsmatige bouwvlak en bestemmingsvlak zorgen er echter voor dat er onvoldoende ruimte geboden wordt voor het kunnen herbouwen van dit bedrijfsgebouw van 600 m².

In overleg met de gemeente Meierijstad is besloten deze omissie te repareren in het 'Ontwikkelpplan Buitengebied Meierijstad', waarmee initiatiefnemer bij het aanvragen van een

omgevingsvergunning voor de (her)bouw van dit bedrijfsgebouw niet voor problemen komt te staan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode' en heeft hierin de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Groen'. Daarnaast zijn op de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' gelegen. Figuur 1 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode' met daarop het aanwezige bedrijfsmatige bouwvlak op de planlocatie uitgelicht.



Figuur 1: Plankaart bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode'.

1.3 Initiatief

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een deel van het huidige bedrijfsmatige bouwvlak dat aan de voorzijde van het perceel is gelegen 'verplaatst' naar de achterzijde. Daarnaast wordt een deel van het bestemmingsvlak dat aan de zijkant van het perceel gelegen is 'verplaatst' naar de achterzijde. Zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak veranderen hiermee van vorm. Het bouwvlak wordt hierbij niet vergroot. Het bestemmingsvlak neemt licht in oppervlakte toe met 175 m².



Figuur 2: Situatietekening voorgenomen ontwikkeling planlocatie.

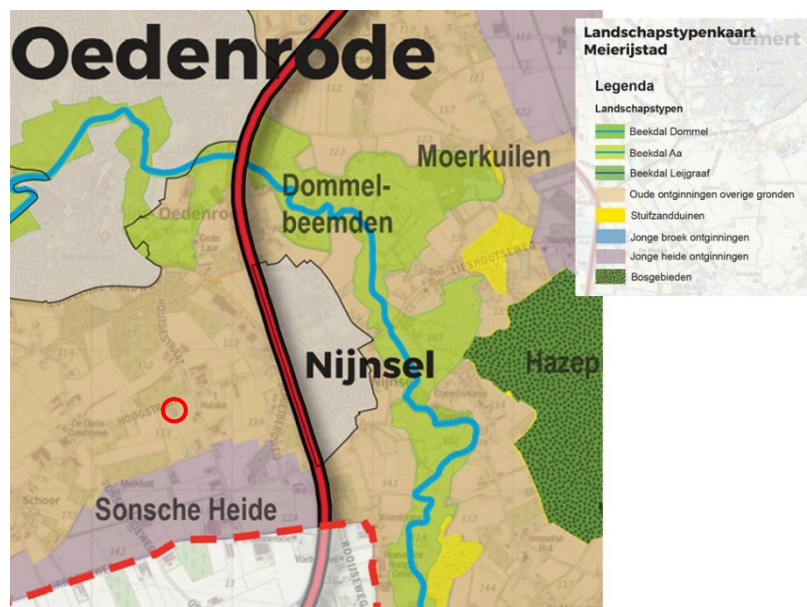
De aangepaste vorm van het bouwvlak en het bestemmingsvlak zorgen ervoor dat voldoende ruimte ontstaat voor het in de toekomst kunnen herbouwen van een bedrijfsgebouw voor het timmerwerkbedrijf van 600 m². In figuur 2 is de nieuwe vorm van zowel het bedrijfsmatige bouwvlak als bestemmingsvlak ter plaatse van de planlocatie weergegeven.

2.1 Historische situatie

Landschapstype

De locatie aan de Hoogstraat is gelegen in het oude ontginningen landschap. Het ontstaan van het landschap van de oude zandontginningen gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hooggelegen en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische activiteiten en zijn hierdoor eerder ontgonnen. Deze lange geschiedenis heeft gezorgd voor met name enkeerdgronden bestaande uit een sterk lemig fijn zand met plaatselijk (kei)leem. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de landschapstypen van de gemeente Meierijstad, met daarop de planlocatie rood omcirkeld.

Wanneer daarnaast de historische kaarten van de omgeving, zoals opgenomen in figuur 5 tot en met 8, worden bestudeerd is te zien dat op de kaarten van 1900 en 1950 een lijnvormig groenelement aan de straatzijde (Hoogstraat) aanwezig was. Dit element is de afgelopen decennia verdwenen, zoals zichtbaar op de kaart uit 2000 (figuur 7). In voorliggend landschappelijk inpassingsplan wordt deze historische structuur hersteld/teruggebracht in de vorm van een haag.



Figuur 3: Landschapstypenkaart Meierijstad.

2.2 Bestaande situatie

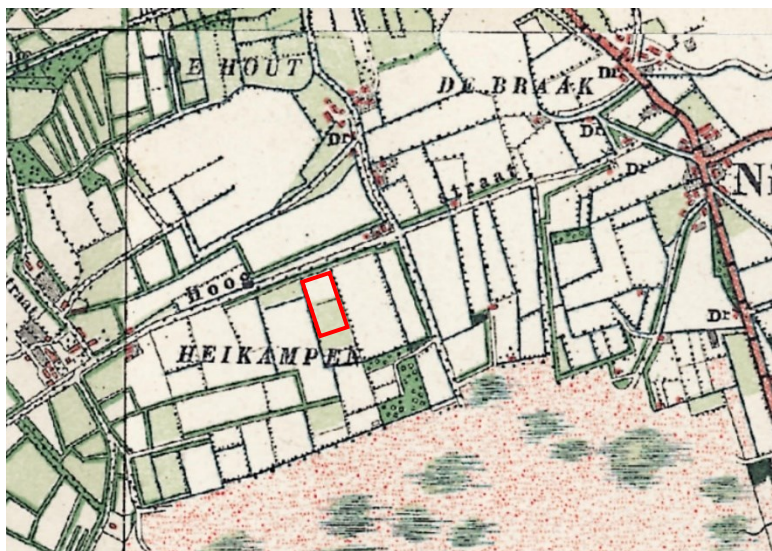
De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de kern Sint-Oedenrode en ten westen van de kern Nijnsel. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente SINT-OEDENRODE, sectie N, perceelnummers 565 en 566. In figuur 4 is een luchtfoto van de planlocatie weergegeven.

De kenmerken van het omliggende landschap aan en rondom de Hoogstraat worden veelal bepaald door het semi open agrarische karakter, waarbij de openheid wordt afgebakend door lijnvormige groenelementen zoals bomenrijen en

houtsingels. De planlocatie zelf wordt gekenmerkt door een reeds gedeeltelijke groene invulling van het perceel. In de huidige situatie zijn er enkele groen/landschappelijke elementen aanwezig in de vorm van hoogstamfruitbomen en een beukenhaag. De hoogstamfruitbomen maken onderdeel uit van de erfinrichting van het perceel en worden dan ook niet meegenomen in het kader van de kwaliteitsverbetering. Ook (het beheer en onderhoud van) de reeds bestaande beukenhaag wordt niet als maatregel meegenomen bij voorliggend plan.



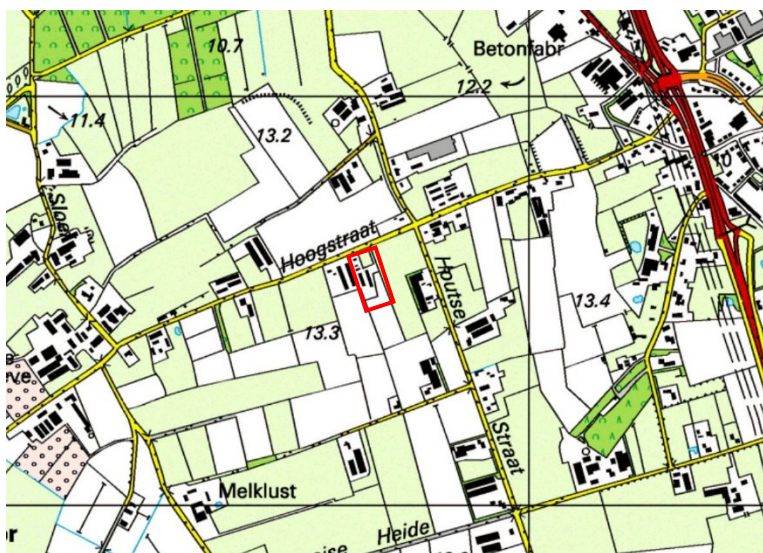
Figuur 4: Luchtfoto huidige situatie planlocatie.



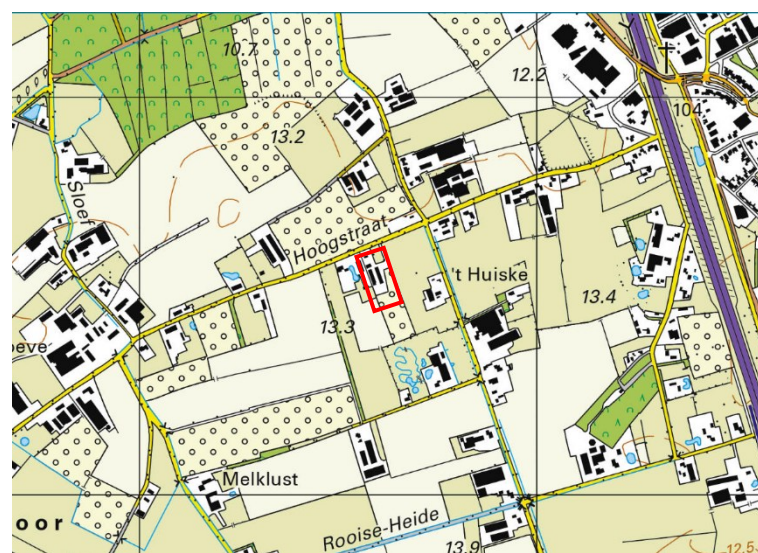
Figuur 5: 1900 (bron: Topotijdreis).



Figuur 6: 1950 (bron: Topotijdreis).



Figuur 7: 2000 (bron: Topotijdreis).



Figuur 8: 2020 (bron: Topotijdreis).

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. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' van de gemeente Meierijstad. In deze regeling wordt in nadere invulling gegeven aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

- Categorie 1: geen inspanning;
- Categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- 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 voorgenomen ontwikkeling aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3. De ontwikkeling betreft:

- *Uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf.*

Dit betekent dat voor onderhavig initiatief, naast een landschappelijke basisinpassing, tevens een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is op basis van de forfaitaire

methode. De planlocatie is gelegen binnen primair agrarisch gebied, waardoor dient te worden uitgegaan van 20% van de grondwaardevermeerdering.

Om de vereiste tegenprestatie te bepalen is een berekening uitgevoerd van de grondwaarde van het perceel in de bestaande situatie en in de toekomstige situatie. Deze berekening is opgenomen in figuur 9. In eerste instantie volgt uit deze berekening dat er sprake is van een grondwaardevermeerdering van ruim €11.025,--. Van dit bedrag dient 20% te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap, te weten €2.205,--. Dit kan onder meer door een fysieke tegenprestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving.

Berekening Kwaliteitsverbetering Landschap					
Bestaande situatie	Opp.	Prijs/m ²	Totaal		
Agrarisch zonder bouwvlak	175 m ²	€ 7,00	€	1.225	
Toekomstige situatie	Opp.	Prijs/m ²	Totaal		
Bedrijf zonder bebouwing	175 m ²	€ 70,00	€	12.250	
Grondwaardevermeerdering			€	11.025	
Gelegen in primair agrarisch gebied				20%	
Vereiste investering kwaliteitsverbetering			€	2.205	

Figuur 9: Berekening vereiste investering kwaliteitsverbetering.

4.1 Inpassingsplan

Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied. In voorliggend rapport wordt verantwoord hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame en landschappelijke manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn geselecteerd. Een en ander is onderstaand weergegeven in figuur 10, gevolgd door een nadere motivering van de gekozen inpassingsmaatregelen.

1. Aanplant van beukenhaag



In de huidige situatie is er geen sprake van een afscheiding tussen het perceel en de openbare weg. Door de aanplant van een beukenhaag (*fagus sylvatica*) wordt deze 'overgang' op een landschappelijke manier ingepast. Geschoren heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. In Brabant vooral op en rond erven. Ze dienden als veekering en eigendomsmarkering. Heggen zijn geliefd bij mussen, een ooit algemene soort die nog steeds in aantal achteruit gaat. Daarnaast heeft de Beukenhaag het voordeel dat deze het gehele jaar een dichte afscheiding vormt. De haag zal aan de voorzijde (parallel met de Hoogstraat) niet hoger worden dan maximaal 80 centimeter.

2. Aanplant laanbomen en landschappelijke bomenrij



Langs de bestaande bedrijfsinrit worden aan weerszijden een aantal laanbomen aangeplant. Hiervoor wordt de streekeigen soort beuk (*fagus sylvatica*) toegepast. De stamdiameter bedraagt minimaal 12 tot 15 cm. Aan de bomen worden boomkorven rond geplaatst ter bescherming van de bomen tegen vee.

Daarnaast wordt op de overgang van het bedrijfsperceel naar de open weide, parallel aan de bestrating, een bomenrij van zomereiken (*quercus robur*) aangeplant. Bomenrijen komen in Brabant in een grote verscheidenheid aan vormen voor en zijn vaak zeer bepalende elementen in het landschap. Op de zandgronden komen ze voor langs perceelsgrenzen en paden. Bomenrijen hebben een landschappelijke waarde en waarde als ecologische corridor, bijvoorbeeld voor vleermuizen.

4.2 Onderbouwing investering kwaliteitsverbetering

In de tabel in figuur 12 is inzichtelijk gemaakt op welke wijze er wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij is gebruik gemaakt van de normbedragen uit de STILA regeling voor aanleg en onderhoud van landschapselementen.

Middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode van de gemeente Meierijstad. In de planregels (voorwaardelijke verplichting) en de te sluiten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de

gemeente Meierijstad wordt de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan geborgd.



Figuur 10: Landschappelijk inpassingsplan d.d. 02-05-'22

BEREKENING KWALITEITSVERBETERING – HOOGSTRAAT 27 SINT-OEDENRODE

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Lengte [m]	Aantal	Kosten per eenheid	Kosten totaal aanplant	Kosten totaal beheer 10 jaar	Totale kosten kwaliteitsverbetering
<i>Landschapspakketten</i>									
L7 Knip- en scheerheg	Beuk	Fagus sylvatica	Enkele rij	90	405	€ 1,66	€ 672,30	€ 526,50	€ 1.198,80
L8B Landschapsboom in laan	Beuk	Fagus sylvatica	12-15	-	8	€ 60,62	€ 484,96	€ 233,60	€ 718,56
L8B Landschapsboom in bomenrij	Zomereik	Quercus robur	14-16	-	3	€ 64,90	€ 194,70	€ 291,00	€ 485,70
<i>Overige elementen</i>									
Plankosten	maximaal 20% van uitvoeringskosten							€	300,00

Totaal € 2.703,60

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
Hoogstraat 27 Sint-Oedenrode
d.d. 02-05-2022



1. Aanplant beukenhaag
2. Aanplant landschapsbomen

BIJLAGE 2 Verslagformulier omgevingsdialoog

Verslagformulier van de omgevingsdialoog ten behoeve van de bouw van een bedrijfsloods aan de Hoogstraat 27 te Sint-Oedenrode.

Op 11 - 12 - 2020 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de heer H. van Schaijk, eigenaar van het perceel Hoogstraat 27 te Sint-Oedenrode en omwonenden, te weten:

De heer P. van den Oever, eigenaar van het perceel Hoogstraat 29 Sint-Oedenrode.

Voornemen

Met de heer Van den Oever is het voornemen van de heer Van Schaijk besproken om op het perceel Hoogstraat 27 een nieuwe bedrijfsloods van 600 m² op te richten ten behoeve van het aldaar gevestigde timmerwerkbedrijf. De nieuwbouw van de bedrijfsloods met genoemde oppervlakte is volgens het bestemmingsplan reeds toegestaan. De bedrijfsloods zal echter op een kortere afstand van de zijdelingse perceelgrens worden opgericht, namelijk op 3 meter in plaats van 5 meter. Door de heer Van Schaijk is een situatietekening getoond met hierop de voorgenomen situering van de nieuwe bedrijfsloods weergegeven.

Door de heer Van den Oever zijn de volgende opmerkingen geplaatst:

De heer Van den Oever geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Voor akkoord:



De heer P. van den Oever

BIJLAGE 3 Advies Veiligheidsregio



Advies: veilige ruimte Hoogstraat 27 te Sint-Oedenrode

> Gegevens risicobeheersing

Behandeld door:	Peter Vernooij
Telefoon:	06-21154752
E-mail:	p.vernooij@brwbn.nl
Datum brief:	10 september 2020

> Gegevens aanvrager

Aanvrager	Omgevingsdienst Brabant-Noord
Contactpersoon:	G. Lardinois
Telefoon en e-mail:	088-7430 000 / glardinois@odbn.nl

> Gegevens aanvraag

Locatie	Hoogstraat 27, 5492VT Sint-Oedenrode
Zaaknummer aanvrager:	Z/128551
Zaaknummer brandweer:	2020-000451

> Adviesgrondslag

U hebt op 10 september j.l. de Veiligheidsregio Brabant Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingplan 'Hoogstraat 27, 5492VT Sint-Oedenrode'. Het betreft het wijzigen van het bouwvlak en het bestemmingsvlak, hierdoor ontstaat er geen toename van het aantal personen in het plangebied. De zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden dus niet negatief beïnvloed. Een nader advies is niet noodzakelijk.