

Toelichting bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Koeveringsedijk ong.

Gemeente Meierijstad

,

GML-bestand NL.IMRO. 1948.BGO000BP0062020P-VG01

Documentatiepagina

Titel	Toelichting bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-herziening Koeveringsedijk ong. GML-bestand NL.IMRO. 1948.BGO000BP0062020P-VG01
Opdrachtgever	Koeveringsedijk Ontwikkeling B.V. Galvaniweg 13, 5482 TN Schijndel Handelsregister nummer 65788311
Datum	juli 2021
Versie	Vastgesteld
Contactpersoon gemeente Meerijstad	J. van de Wijdeven
Auteur	Mr. Ad van der Aa

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek, van Grinsven Advies, juni 2014
2. Akoestisch onderzoek, van Grinsven Advies, maart 2015
3. Akoestisch memo ODBN, september 2019
4. Archeologisch vooronderzoek, RAAP Archeologisch Adviesbureau, eindversie februari 2014
5. Archeologie, selectieadvies en -besluit, november 2013
6. Watertoets MILON b.v., d.d. 27 mei 2021
7. Bodemonderzoek Milon, maart 2020
8. Ecologische quickscan, Bureau Maerlant, maart 2020
9. Externe veiligheid: Memo Brandweer Brabant Noord d.d. 17-10-2019 zaaknummer 2019-0672
10. Geuronderzoek, Agron Advies, augustus 2013
11. Landschappelijke inpassing tekening Milon bv
12. Landschappelijke inpassing toelichting Milon bv
13. Luchtkwaliteit rapport, De Roever Omgevingsadvies, december 2013
14. Verslag omgevingsdialoog
15. Vooroverlegreactie provincie

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en beschrijving projectlocatie	4
1.2 Wettelijk en formeel kader	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Toetsing aan beleid	6
2.1 Landelijk beleid	6
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.1.4 Conclusie	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening	7
2.2.1.1 Kaarten	7
2.2.1.2 Ruimte voor ruimte	8
2.2.2 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006	9
2.2.3 Conclusie	9
2.3 Gemeentelijk beleid	9
2.3.1 Vigerend bestemmingsplan	9
2.3.2 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode	10
2.3.3 Conclusie	11
3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten	12
3.1 Aard en omvang van het project	12
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	13
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	14
3.4 Bodem	14
3.5 Externe veiligheid	15
3.6 Flora en fauna	17
3.7 Geluid	18
3.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	20
3.9 Infrastructuur en parkeren	21
3.10 Kabels en leidingen	22
3.11 Landschappelijke inpassing	22
3.12 Luchtkwaliteit	23
3.13 Waterhuishouding	23
4. Financieel-economische aspecten	25
5. Juridische aspecten	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en beschrijving projectlocatie

Koeveringsedijk Ontwikkeling B.V. (verder te noemen: initiatiefnemer) wenst een bouwplan voor twee woningen te realiseren op een perceel aan de Koeveringsedijk te Sint-Oedenrode, oorspronkelijk kadastraal bekend sectie S nummer 939. Inmiddels is het perceel kadastraal gesplitst in de percelen 1550 en 1551. Het perceel ligt in het buitengebied van Sint-Oedenrode, ten oosten van de kern Sint-Oedenrode en ten noorden van de A50. Op het perceel is thans al één woning aanwezig (Veghelseweg 53). De rest van het perceel bestaat uit agrarisch onbebouwde gronden zonder bijzondere waarden. De initiatiefnemer wenst op de locatie twee bouwkavels te ontwikkelen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het gaat om twee nieuw te bouwen vrijstaande woningen. Hiervoor worden twee bouwtitels gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV. De locatie is op de onderstaande figuur met de rode cirkel globaal aangeduid.



Situering projectlocatie (bron Google Maps)

De omgeving van de locatie kan als gemengd gebied worden gekenmerkt. De locatie ligt in de door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie Oude Coevering/ Boschvoort. Er bevinden zich diverse burgerwoningen in de nabijheid van het perceel en verder overwegend onbebouwde agrarische gronden. Er zijn geen veehouderijen nabij het perceel aanwezig. Ten oosten van de locatie bevindt zich een klein bosperceel en ten westen aan de overzijde van de Koeveringsedijk het vakantiepark Boschvoort. Verder ligt de locatie in de nabijheid van de rijksweg A50.

2. Toetsing aan beleid

Een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan moet worden getoetst aan het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. In dit hoofdstuk wordt het onderhavige project hieraan getoetst.

2.1 Landelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Ministerie van infrastructuur en Milieu wordt het nationaal beleid voor de ruimtelijke ordening geschetst alsmede de ambities van het Rijk tot 2040 op dit gebied. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in drie rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. In totaal worden 13 nationale belangen beschreven waarvoor het Rijk verantwoordelijk is; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De SVIR is niet rechtstreeks bindend voor lagere overheden, maar de inhoud moet wel in de belangenafweging worden betrokken. Vandaar dat aan de SVIR in deze toelichting niet voorbij mag worden gegaan.

De meeste van de nationale belangen zijn met onderhavig project niet in het geding. Het project is daarvoor te kleinschalig. Wel ligt het projectgebied aan de (inter)nationale hoofdtransportweg A50. Voor dit traject (Eindhoven – Oss) zijn tot 2040 geen ambities voor verbreding van de weg vastgelegd (p. 40). Dit vormt dan ook geen belemmering. Verder bevinden zich ten noorden en ten zuiden van de locatie op enige afstand gebieden die tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) behoren.

In par. 4.4 van de SVIR worden de gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang voor Brabant en Limburg beschreven. Het tot stand brengen en beschermen van de EHS is één van de genoemde opgaven. Het onderhavige project belemmert dit belang geenszins. Daarvoor is de afstand tot de EHS te groot (>500 m) en de impact van het project te klein. Op de relatie van het project tot de EHS wordt in het kader van het provinciaal beleid (par. 2.2.2) alsmede het onderdeel flora en fauna (par. 3.6) nog nader ingegaan. De overige gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang zijn in het projectgebied niet aan de orde.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro.

Titel 7.2 bevat regels betreffende hoofdtransportwegen. Deze hebben uitsluitend betrekking op wegen waar verbreding beoogd wordt. Daarvan is op dit traject van de A50 geen sprake, zodat het Barro geen nadere bespreking behoeft.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat de Toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan bepaalde eisen moet voldoen. Het betreft de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de zogeheten overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 zaaknummer 201608869/1/R3 een aantal aandachtspunten geformuleerd waarmee in het kader van dit thema rekening moet worden gehouden. Ook heeft de Afdeling een aantal ontwikkelingen benoemd die vanwege hun betrekkelijk geringe omvang of impact niet als stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. In onderdeel 6.3 van de uitspraak is aangegeven dat een woningbouwproject dat voorziet in niet meer dan 11 woningen in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Het gaat in dit geval om twee woningen zodat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan dus achterwege blijven.

2.1.4 Conclusie

Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de realisatie van onderhavig project.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening

Op 14 december 2018 hebben provinciale staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' (NL.IMRO.9930.Omgvisie.va01) vastgesteld en op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze is op 5 november 2019 in werking is getreden.

Met deze twee beleidsdocumenten, die in de plaats zijn gekomen van de Structuurvisie en de Verordening ruimte loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet. De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving terwijl in de Interim omgevingsverordening alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. Deze verordening vervangt aldus de provinciale milieuverordening, verordening natuurbescherming, verordening ontgrondingen, verordening ruimte, verordening water en de verordening wegen. De Interim-verordening heeft een beleidsneutraal karakter: er wordt geen nieuw beleid ingevoerd maar het bestaande beleid is in een nieuwe systematiek vervat.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Interim verordening. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot deze verordening en/of en in hoeverre het daarin past.

2.2.1.1 Kaarten

Aan de hand van de acht kaarten die deel uitmaken van de verordening kan tot op perceelsniveau beoordeeld worden welke regels van toepassing zijn. De kaarten 1 en 2 geven gebieden aan waar rechtstreeks werkende regels van toepassing zijn, die, voor zo ver relevant, bij nieuwe

ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. De kaarten 3 tot en met 8 geven de gebieden aan waarvoor verschillende instructieregels gelden waar gemeenten en waterschappen met het opstellen van hun (beleids) plannen, met name bestemmingsplannen, rekening moeten houden. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl zijn deze provinciale documenten te raadplegen.

Kaart 1 heeft betrekking op milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen terwijl kaart 2 betrekking heeft op het thema landbouw. Kaart 1 is niet van toepassing op deze locatie maar kaart 2 wel. Maar omdat het hier gaat om de bouw van twee woningen en niet om een ontwikkeling op het gebied van landbouw kunnen de regels die op dit thema betrekking hebben buiten beschouwing worden gelaten.



De projectlocatie ligt binnen een gebied waar de tot de gemeenten gerichte instructieregels basiskaart Landelijk gebied (kaart 6) en de instructieregels vanwege het thema 'specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' (kaart 7) van toepassing zijn.

2.2.1.2 Ruimte voor ruimte

Het thema ruimte voor ruimte is geregeld in artikel 3.80 van de interimverordening. Deze instructieregel geeft aan onder welke voorwaarden in landelijk gebied de ontwikkeling van een of meer ruimte voor ruimte kavels mogelijk is.

a. er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit

In artikel 3.80 lid 3 is bepaald dat aan deze voorwaarde wordt voldaan als de ruimte voor ruimte kavel wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Dat is hier geval aangezien er bij deze maatschappij twee bouwtitels zijn aangekocht.

b. de kavels liggen op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie

Aan deze voorwaarde wordt voldaan aangezien de kavels liggen binnen de bebouwingsconcentratie Oude Coevering/ Boschvoort. Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 2.3.2 (Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode).

c. een goede landschappelijke inpassing moet verzekerd zijn

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is goedgekeurd door de gemeente. Zie paragraaf 11 Landschappelijke inpassing.

d. er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Het betreft de ontwikkeling van twee bouwkavels op een in het buitengebied gelegen perceel dat particulier eigendom is. Gezien de ligging van de locatie en de omgeving is een uitbreiding van het aantal woningen redelijkerwijs uit te sluiten.

2.2.2 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

De beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te verbeteren. De regeling houdt, kort samengevat in, dat in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, de nieuwbouw van woningen op passende locaties toe wordt gestaan. Via de beleidsregel kan worden afgeweken van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

De initiatiefnemer heeft twee Ruimte voor Ruimte-titels aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte Voor Ruimte II CV. De milieuwinst in de vorm van het slopen van stallen en het uit de markt halen van mestproductierechten wordt dus elders geboekt.

2.2.3 Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen de onderhavige ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode', vastgesteld op 15 maart 2012). Er zijn inmiddels meerdere herzieningen vastgesteld. De bestemming is 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 (hoge verwachting)' en de gebiedsaanduidingen 'Bebouwingsconcentratie 5' en 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Op de volgende pagina is een uitsnede uit de verbeelding opgenomen. Deze geeft een beeld van de projectlocatie (rood omlijnd) en de directe omgeving.



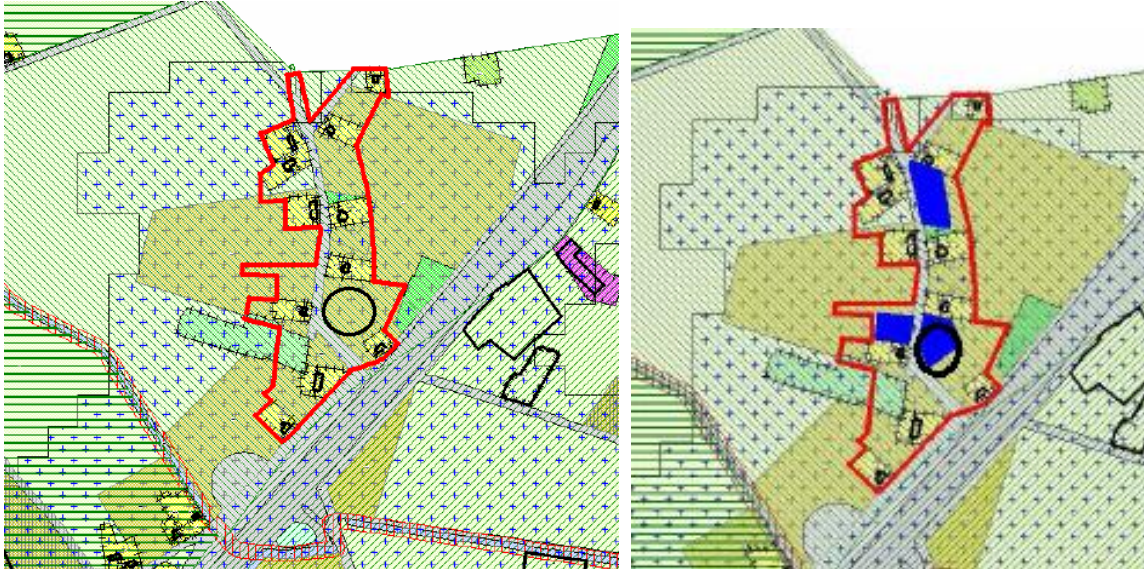
De realisatie van twee woningen op de locatie is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' niet mogelijk. Het project is op dit punt dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat voorts geen wijzigingsbevoegdheid waarbinnen het onderhavige project past. De wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' van art. 4.7.20 geldt alleen voor voormalige agrarische bedrijfswoningen. Daarvan is geen sprake. Zodoende moet deze partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

2.3.2 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode

Vooruitlopend op het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' heeft de gemeente Sint-Oedenrode in november 2008 een gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties vastgesteld. Op 31 januari 2013 is deze gebiedsvisie herzien in de 'Herziening bebouwingsconcentraties en VAB-beleid'. Deze gebiedsvisie vormt de gemeentelijke uitwerking van het provinciaal en landelijk beleid met betrekking tot de ontwikkeling van het buitengebied, onder meer de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' van de provincie Noord-Brabant. Op basis van deze beleidsnota kunnen gemeenten bebouwingsconcentraties vaststellen, hetgeen is gebeurd in de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode.

De locatie, op de linker figuur hieronder omcirkeld, ligt binnen bebouwingsconcentratie 5 (Oude Coevering/Boschvoort). De begrenzing van deze bebouwingsconcentratie is in de 'Herziening bebouwingsconcentraties en VAB-beleid' niet gewijzigd. Het feit dat de locatie binnen een als zodanig aangeduide bebouwingsconcentratie ligt betekent dat de mogelijkheden voor niet-agrarische ontwikkelingen ruimer zijn. De locatie is dan ook geschikt voor een niet-agrarische ontwikkeling zoals het onderhavige project.

De projectlocatie is bovendien aangewezen als zoekgebied voor toevoeging van extra bebouwing in het kader van ruimte voor ruimte. Deze zoekgebieden zijn op de rechter figuur blauw ingekleurd.



Bebouwingsconcentratie Oude Coevering/Boschvoort, met rechts de zoeklocaties voor ruimte voor ruimte

Deze zoekgebieden zijn aangewezen na een eerste landschappelijke/stedenbouwkundige screening, waarbij het gebiedskarakter en het landschap bepalend zijn. Een verdere planologische en milieuhygiënische toets heeft daarbij niet plaatsgevonden en dient in de afzonderlijke besluitvorming plaats te vinden. Deze toets vindt in hoofdstuk 3 plaats. Wel is aangegeven dat er geen bezwaren bestaan tegen twee woningen op deze zoeklocatie en is het plan stedenbouwkundig goedgekeurd.

2.3.3 Conclusie

Het gemeentelijk beleid verzet zich niet tegen de realisatie van het onderhavige project.

3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

Bij een partiële herziening van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of het betreffende project ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Hiervan is sprake als het project als zodanig op de desbetreffende locatie aanvaardbaar is en als realisering van het project er ook niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om dit te kunnen beoordelen, vindt een toets plaats aan specifiek ruimtelijke aspecten en aan aspecten die meer milieuhygiënisch van aard zijn.

3.1 Aard en omvang van het project

Het voorgenomen project bestaat uit de realisatie van een tweetal burgerwoningen in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente en met de eisen ingevolge de Wet geluidhinder.



De woningen worden gerealiseerd in het kader van de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Voorwaarde voor deelname aan deze regeling is dat sprake is van winst op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en milieu. Gezien deze kwaliteits- en milieuwinst is sprake van een positieve ontwikkeling. Er wordt bovendien voorzien in een adequate landschappelijke inpassingen van de woningen. Stedenbouwkundig bestaan er geen bezwaren tegen de realisatie van de twee woningen op deze locatie. Het project is voorts naar aard kleinschalig, aangezien het om slechts twee woningen gaat. Bovendien is de ontwikkeling qua situering passend, nu deze in een bebouwingsconcentratie plaatsvindt. Bij de exacte situering van de bouwvlakken is ook gekeken naar de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan. Dit betekent onder meer dat de woningen niet te dicht bij elkaar staan, dat er op enige afstand van de Koeveringsedijk wordt gebouwd en dat de woningen zoveel mogelijk evenwijdig aan de Koeveringsedijk worden gesitueerd. Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De locatie wordt omgeven door meerdere andere burgerwoningen, maar er blijft voldoende afstand tussen de woningen aanwezig. De ruimtelijke impact van het project is dan ook klein.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' kent aan de betreffende locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toe. Dat betekent dat van een hoge archeologische verwachtingswaarde sprake is. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient op grond van art. 22 lid 1 van de regels, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m, een archeologisch rapport te overleggen.

Door RAAP Archeologisch adviesbureau is een archeologisch vooronderzoek gedaan. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport van 7 februari 2014. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd. Opgemerkt wordt dat bij het uitvoeren van dit onderzoek is uitgegaan van de oorspronkelijk beoogde situering van de woningen. Later is de situering met het oog op de akoestische en stedenbouwkundige situatie gewijzigd. Het onderzoek is echter gericht op het gehele perceel zodat dit aan de conclusies van het rapport niet afdoet.

Uit het onderzoek volgt dat er lage verwachtingen voor archeologische vindplaatsen van landbouwende gemeenschappen in het plangebied zijn. In het plangebied worden geen archeologische resten verwacht, zodat er vanuit archeologisch oogpunt geen restricties zijn voor de verdere planvorming. De toenmalige gemeente Sint-Oedenrode heeft in een selectieadvies d.d. 29 november 2013 aangegeven te kunnen instemmen met het advies om geen nader archeologisch onderzoek te verrichten.

Op de locatie rust de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. In par. 2.2.2.3 bleek dat er op provinciaal niveau geen cultuurhistorische aanduiding geldt. De cultuurhistorische waarden binnen de voormalige gemeente Sint-Oedenrode zijn vastgelegd in de Erfgoedkaart behorende bij de Erfgoedverordening. Een uitsnede van de kaart is hieronder opgenomen.



Uitsnede Erfgoedkaart Sint-Oedenrode

De Koeveringsdijk is een oude hoofdweg met een waardevolle bomenrij aan beide zijden van de weg. Het project tast deze waarden niet aan. Er behoeven geen bomen te worden gekapt. Het plangebied zelf behoort tot een oude akker. Deze is al verre van intact, zodat het verlies van deze waarde beperkt is en er geen waarden onevenredig worden aangetast. Van belang is dat de kenmerkende structuur van de percelen, met bomenrijen en sloten die de perceelsgrenzen markeren, wel intact blijft. Zodoende vormt ook het aspect cultuurhistorie derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening beoogt enerzijds hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten te voorkomen en anderzijds milieubelastende activiteiten niet onevenredig in hun bedrijfsvoering te beperken. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen wordt hinder voorkomen. Tevens worden bedrijven hierdoor niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, zodat zij hun activiteiten ook na realisatie van de nieuwe ontwikkeling duurzaam kunnen blijven uitoefenen. Afstemming van hinderlijke en gevoelige functies gebeurt door het aanhouden van richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG, editie 2009.

Er bevinden zich in de omgeving van de locatie geen bedrijven die door de ontwikkeling van de twee woningen in hun bedrijfsvoering zouden kunnen worden gehinderd. Aan de overzijde van de A50 bevindt zich een bestemming 'Bedrijf' (Koeving 14). Het betreft een betonvlechterij (milieucategorie 3.2). Dit bedrijf ligt op ca. 300 meter afstand van de locatie van het onderhavige project en daarmee ruimschoots buiten de richtafstand van 100 meter die voor een categorie 3.2-bedrijf geldt. De aanwezigheid van dit bedrijf vormt voor de realisatie van de woningen dan ook geen belemmering. Er liggen bovendien woningen op aanzienlijk kortere afstand van dit bedrijf, zodat kan worden geconcludeerd dat dit bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd door de ontwikkeling van de woningen ter plaatse.

3.4 Bodem

Voor het realiseren van woningen is altijd een bodemonderzoek vereist. Door MILON b.v. is een verkennend bodemonderzoek verricht, teneinde de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater op de locatie in beeld te brengen. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport d.d. 9 maart 2020, projectnummer 20201200, dat als bijlage 7 is bijgevoegd. Dit rapport is een actualisatie van een in 2013 door genoemd bureau uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Deze actualisatie was voorgeschreven vanwege het tijdsverloop.

Bij het onderzoek zijn binnen het gehele plangebied metingen uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat geen bijzonderheden zijn waargenomen die duiden op mogelijke verontreiniging van de bodem. Voorts is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Het onderzoek van het grondwater toont een licht verhoogde concentratie aan barium. Hiervoor is geen eenduidige verklaring voorhanden. Omdat barium in de grond niet verhoogd is gemeten en geen locatie specifieke bron kan worden aangewezen, wordt het waarschijnlijk geacht dat het hier een verhoogde achtergrondconcentratie betreft. Ook bij andere bodemonderzoeken op onverdachte locaties zijn (regionaal) eveneens van nature verhoogde concentraties zware metalen aangetoond. De resultaten geven geen aanleiding voor nader onderzoek.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater zijn geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige project.

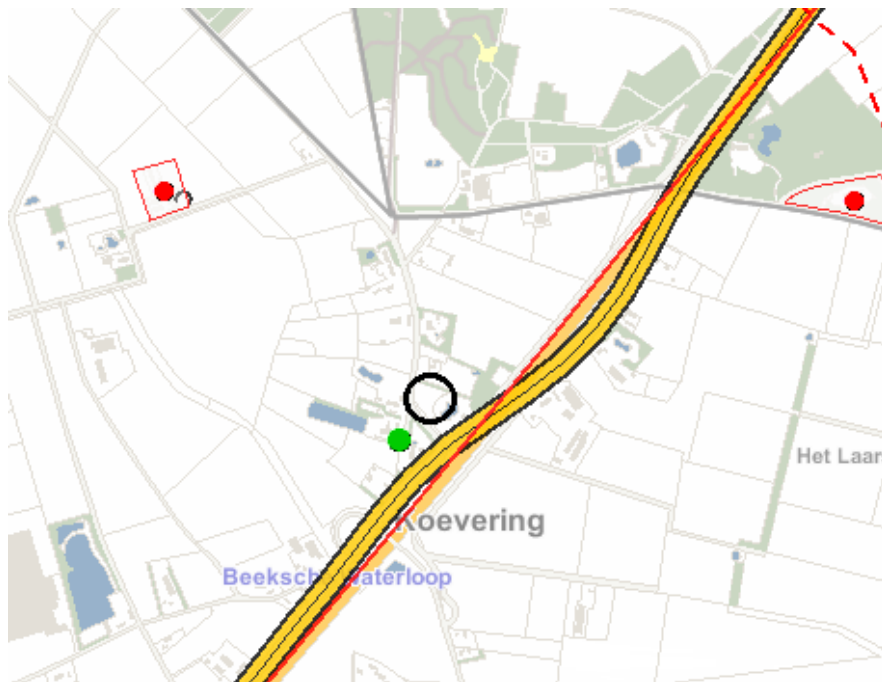
3.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Twee aspecten zijn in het algemeen van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Er geldt een grenswaarde (10^{-6}) voor kwetsbare objecten zoals woningen. Binnen deze risicocontour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport wordt uitgedrukt in de kans per jaar per kilometer dat een groep van minimaal 10 personen in de omgeving van een transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde, maar uitgangspunt is dat elke verhoging van het GR een verantwoording vereist.

Onderstaande uitsnede uit de Risicokaart Noord-Brabant, waarop de locatie met een zwarte cirkel is aangegeven, maakt duidelijk dat zich in de omgeving van de locatie geen inrichtingen bevinden waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. De dichtstbijzijnde inrichting is gelegen op ca. 630 meter afstand van de locatie (Sterrebos 19). Evenmin bevinden zich leidingen in de omgeving.



Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Wel ligt de locatie in de nabijheid van de rijksweg A50 (vanaf circa 75 meter van de as van de weg; de woningen liggen op ca. 125 meter afstand).

Artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen 200 meter van een transportroute (gevaarlijke stoffen) zoals de A50 aandacht wordt besteed aan het groepsrisico.

De Brandweer Brabant Noord heeft bij memo van 17 oktober 2019 zaaknummer 2019-0672 advies uitgebracht inzake het aspect externe veiligheid. Dit advies is als bijlage 12 toegevoegd aan de Toelichting.

In het advies is aangegeven dat op grond van artikel 8 lid 2 van het Bevt in combinatie met de vuistregels uit het HART (Handreiking risicoanalyse transport) kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording. Als gevolg van het project neemt het aantal personen binnen de zone van 200 meter slechts in beperkte mate toe. Neemt men het traject van de A50 ca. 500 meter aan weerszijden van de projectlocatie, dan zijn binnen de 200 meterzone reeds 12 burgerwoningen, een deel van het vakantiepark Boschvoort, een bedrijfslocatie en twee agrarische bedrijven aanwezig.

De belangrijkste risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen zijn een BLEVE¹ of een giftige gaswolk. Als gevolg van veiligheidseisen samenhangend met het vervoer van gevaarlijke stoffen is de kans op een incident klein maar als er een incident plaatsvindt is het risico op ernstig letsel reëel.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin aanwezige personen binnen de zone zich kunnen beschermen of zich op eigen kracht in veiligheid kunnen brengen.

Voor het scenario toxisch (giftige gaswolk) is schuilen het beste handelingsperspectief. Van belang hierbij is dat ramen, deuren en mechanische ventilatie afgesloten kunnen worden. De woningen zullen als gevolg van energie prestatie eisen een goede bescherming tegen het binnendringen van schadelijke stoffen bieden.

Voor het scenario BLEVE geldt vluchten als beste handelingsperspectief. Via de Koevoeringsdijk kan snel voldoende afstand van de A50 worden genomen.

Omdat de projectlocatie dicht bij de A50 ligt zal een incident redelijk snel worden waargenomen. Bovendien gaat het hier om reguliere woningen. De fysieke en mentale capaciteit, van de mensen in het plangebied, om te kunnen vluchten is naar verwachting goed, personen in het plangebied kunnen zonder hulp van derden het plangebied ontvluchten

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een calamiteit door de brandweer bestreden kan worden. Daarbij is met name de bereikbaarheid van kwetsbare objecten van belang. De woningen zijn vanwege hun ligging goed bereikbaar in geval van een calamiteit. De opkomsttijd is circa 9 minuten. De bereikbaarheid van andere kwetsbare objecten wordt door het onderhavige plan niet beïnvloed.

Als gevolg van de beperkte bluswatervoorziening wordt verwacht dat de brandweer zich in voorkomende gevallen primair zal richten op het veilig stellen van de omgeving.

¹ Boiled Liquid Expanding Vapour Explosion.

Nut en noodzaak woningbouw

De onderhavige locatie is in de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties aangewezen als mogelijke locatie voor woningbouw in het kader van het provinciale Ruimte voor ruimtebeleid (zie ook par. 2.3.2). Met dit beleid wordt beoogd om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren door sloop van agrarische bebouwing te financieren vanuit de verkoop van bouwkvavels. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is een speerpunt in het provinciaal beleid. Hiervoor is slechts een aantal specifieke locaties binnen de bebouwingsconcentraties van de gemeente Sint-Oedenrode geschikt. Het onderhavige project dient dan ook een algemeen belang

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid niet aan de realisatie van de woningen in de weg staat.

3.6 Flora en fauna

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving te weten de Wet natuurbescherming. De provincie is in de meeste gevallen het bevoegd gezag.

De wet regelt onder andere welke activiteiten per definitie verboden zijn ter bescherming van planten en dieren en hun leefomgeving en welke activiteiten slechts mogelijk zijn op basis van een door het bevoegd gezag te verlenen ontheffing of vergunning.

Bij voorgenomen nieuwe ruimtelijke projecten dient vooraf een toets plaats te vinden om een inschatting te maken of de Wet natuurbescherming mogelijk aan het project in de weg staat.

In 2013 heeft ecologisch adviesburo Maerlant al een ecologische quickscan uitgevoerd waarbij geen belemmeringen werden gevonden. Dit rapport is niet meer actueel en om die reden heeft genoemd bureau een nieuw onderzoek uitgevoerd in de vorm van een ecologische quickscan met een veldonderzoek dat op 27 januari 2020 is uitgevoerd. Het rapport met de resultaten is als bijlage bijgevoegd.

De conclusie en het advies zijn op de volgende pagina weergegeven.

Conclusie

Soorten

In het plangebied of binnen de Invloedsfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- » Algemene broedvogels (niet Jaarrond beschermd).

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Advies

Als broedblootop zijn de beplantingen aan de randen (buiten het bouwvlak) geschikt voor diverse vogels. Bij werkzaamheden met groot materieel nabij deze beplantingen in het voorjaar of de zomer, is het wenselijk deze te controleren op in gebruik zijnde nesten. Als nesten zijn verlaten / of afwezig zijn, is het zonder meer mogelijk ook in deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels, dat leidt tot het permanent verlaten van een nest, is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

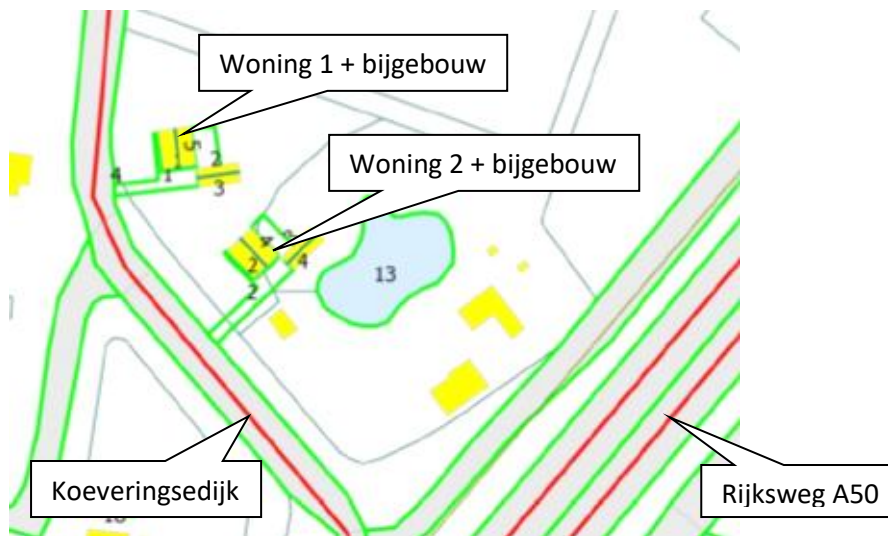
Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering voor het onderhavige project vormt.

3.7 Geluid

Een woning is een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Als een plan voorziet in het realiseren van een geluidgevoelig object in de geluidzone van een weg, moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond dat de geluidsbelasting ter plaatse voldoet aan de grenswaarde die op grond van de Wet geluidhinder is toegestaan. Deze grenswaarde is 48 dB (art. 82 Wgh). Het onderhavige project ziet in het realiseren van twee woningen en dus geluidgevoelige objecten. De locatie ligt binnen de geluidzones van de snelweg A50 en de Koeversdijk. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk. Dit is uitgevoerd door Van Grinsven Advies. Bij de oorspronkelijk beoogde situering van de woningen bleek uit het onderzoek dat niet werd voldaan aan de normen van de Wgh. Hierop is de situering van de twee woningen aangepast en is opnieuw een akoestisch onderzoek verricht. Dit heeft geresulteerd in het rapport van juni 2014, dat als bijlage is bijgevoegd. Nadien is het rapport, na overleg met de Omgevingsdienst Brabant Noordoost,

opnieuw aangepast. Dit heeft geresulteerd in het definitieve rapport van maart 2015. Beide rapporten zijn als bijlage bijgevoegd. De rekenresultaten volgen uit het definitieve rapport; het onderzoek naar geluidwerende maatregelen volgt uit het rapport van juni 2014. De definitieve situering van de woningen volgt uit het volgende plaatje .



Situering woningen

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Koeveringsedijk de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB met 3 dB overschrijdt. Wel wordt overal voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van $L_{den}=53$ dB. Op de andere gevels wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

De geluidbelasting vanwege de A50 bedraagt vrijwel overal meer dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB. De maximale ontheffingswaarde van $L_{den}=53$ dB wordt op de zuid-oostgevel van de zuid-oostelijk gelegen woning op verdiepingshoogte overschreden. Dit geveldeel zal als dove gevel worden uitgevoerd.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 53-59 dB. Op alle gevels is de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Er is ook geen gevel waar de geluidbelasting 10 dB lager is dan de maximale ontheffingswaarde. Er is geen geluidluwe gevel of buitenruimte. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de geluidbelasting van meerdere kanten komt.

In het rapport van juni 2014 zijn verschillende maatregelen onderzocht die de geluidbelasting mogelijk zouden kunnen verminderen. Onderzocht zijn meerdere varianten van tuinschermen rondom de achtertuinen en geluidschermen langs de rijksweg A50, alsmede een geluidscherm langs de Veghelseweg en geluidswal. Gebleken is dat geen van de onderzochte maatregelen voldoende effectief/doelmatig is. Door bijgebouwen met een hoog puntdak tot 7 meter hoogte te realiseren wordt de geluidhinder wel in enige mate beperkt.

Voor de realisatie van het plan is het vaststellen van hogere waarden voor de woningen noodzakelijk. Benodigd zijn de vetgedrukte waarden in de tabellen 2-1 en 2-2 van het rapport van maart 2015. Aan de maximale ontheffingswaarde wordt behoudens één gevel voldaan. Deze gevel wordt als dove gevel uitgevoerd. Aan de eis van een geluidluwe gevel, die de Beleidsregel hogere geluidsgrenswaarden Wet geluidhinder van de gemeente Sint-Oedenrode stelt, wordt niet voldaan. Van dit beleidsuitgangspunt zal moeten worden afgeweken. De procedure voor het verzoek om

ontheffing t.b.v. hogere geluidsgrenswaarden loopt gelijktijdig met de onderhavige partiële herziening.

De geluidwering van de gevels wordt onderzocht in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen. Verwacht mag worden dat de geluidwering met eenvoudige maatregelen voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, omdat de geluidbelasting nergens hoger dan 59 dB is.

NB. Vanwege het tijdsverloop sinds het opstellen van het laatste akoestisch rapport is aan de Omgevingsdienst Brabant Noord de vraag voorgelegd of de rapportage nog voldoende actueel is. Bij brief van 5 september 2019 kenmerk Z/102954 heeft de OBDN de gemeente Meierijstad laten weten dat het aspect geluid voldoende is onderzocht maar dat er een nieuw ontwerp- besluit hogere waarde Wet geluidhinder moet worden opgesteld en in procedure gebracht.

3.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Als gevolg van deze wet wordt er niet meer gesproken van stankcirkels zoals voor die datum het geval was volgens de destijds geldende regeling. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

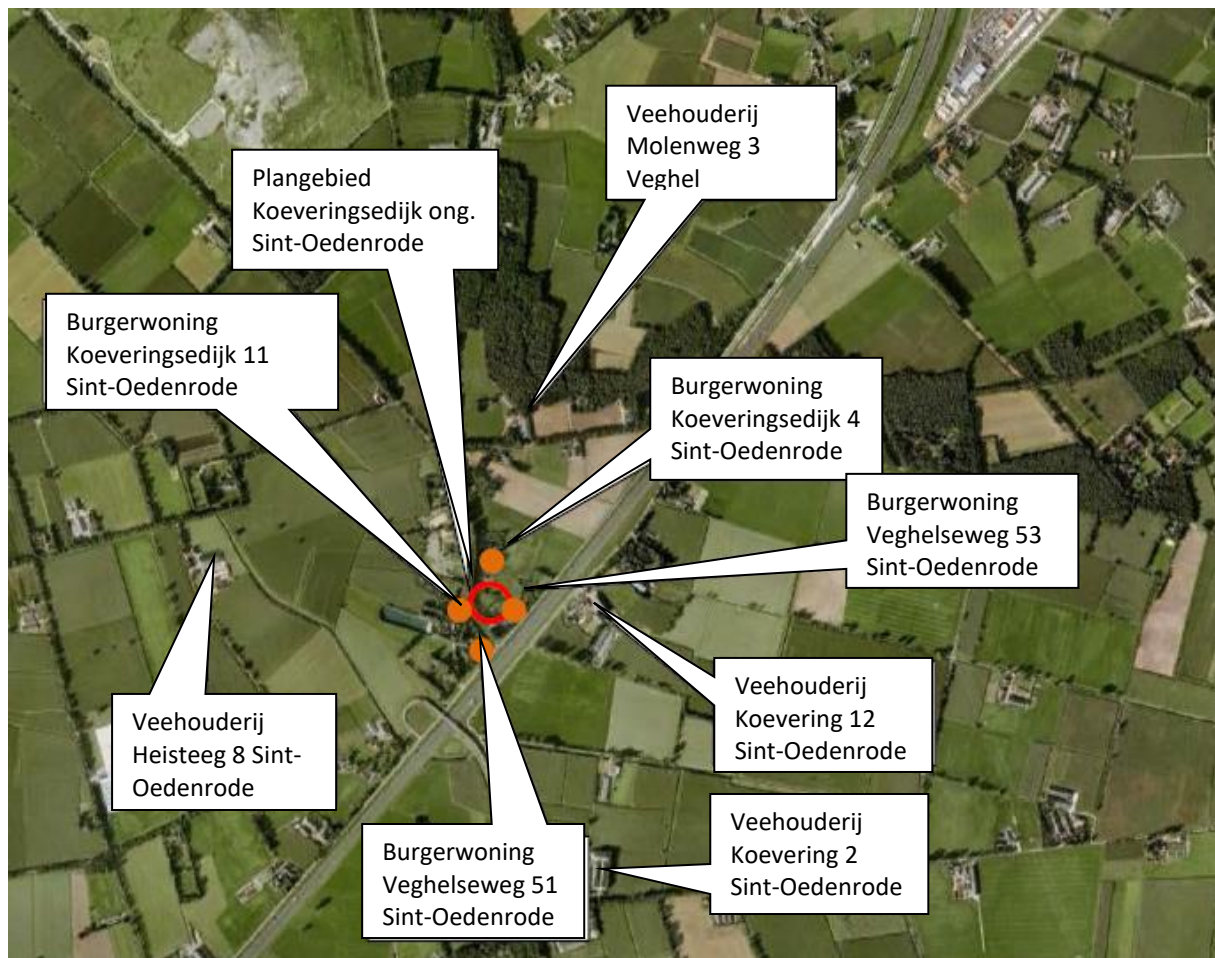
De geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen wordt berekend met behulp van de voorgeschreven rekenmodellen V-Stacks Vergunningen en V-Stacks Gebied. De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ou_E/m^3). De norm voor dieren met geuremissiefactor, opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij, is in het buitengebied $14 ou_E/m^3$. Voor dieren zonder geuremissiefactor geldt de vaste afstand van 50 meter. Deze normen gelden ook op de onderhavige locatie in het buitengebied, nu in de Verordening Wet geurhinder en veehouderij geen andere waarden zijn vastgesteld.

Een woning wordt aangemerkt als een geurgevoelig object. In het onderhavige project worden twee nieuwe woningen gebouwd, er is dus sprake van nieuwe geurgevoelige objecten die aan de normen voortvloeiend uit de Wgv moeten voldoen. Om te toetsen of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, of omliggende veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad en of aan de normen voortvloeiend uit de Wgv ter plaatse wordt voldaan, is door Agron advies een geuronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is vervat in het rapport d.d. 28 augustus 2013. Opgemerkt wordt dat bij het uitvoeren van dit onderzoek is uitgegaan van de oorspronkelijk beoogde situering van de woningen. Later is de situering met het oog op de akoestische situatie gewijzigd. De in het rapport genoemde receptorpunten komen niet exact overeen met de uiteindelijke situatie, maar gezien de hierna beschreven conclusies kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat de Wgv aan de realisatie van het project in de weg staat. Er wordt immers ruimschoots aan de streefwaarde voldaan en er worden geen veehouderijen belemmerd. Bovendien wijkt de uiteindelijke situering slechts in beperkte mate af van de in dit rapport beschreven receptorpunten.

Er bevinden zich meerdere veehouderijen in de omgeving van het plangebied:

- Molenweg 3 te Veghel
- Koevering 2 te Sint-Oedenrode
- Koevering 12 te Sint-Oedenrode
- Heisteeg 8 te Sint-Oedenrode

Deze veehouderijbedrijven liggen allen op minimaal 150 meter afstand van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse burgerwoningen gelegen die dichterbij de veehouderijen liggen dan de onderhavige locatie. Zie de onderstaande figuur uit het geuronderzoek.



Omliggende veehouderijen en burgerwoningen

Dit betekent dat de omliggende veehouderijen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en ontwikkeling door de uitvoering van het onderhavige project.

Uit het onderzoek blijkt verder dat ruimschoots wordt voldaan aan de streefwaarde van $20 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ voor de achtergrondbelasting in het buitengebied, die volgt uit de Verordening Wet geurhinder en veehouderij. De geurbelasting ligt ter plaatse op 7,2 (zuidoostelijke woning) en 7,1 (noordwestelijke woning) ou_E/m^3 . Het woon- en leefklimaat wordt als 'goed' beoordeeld en daarmee aanvaardbaar geacht.

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen is. Het aspect geurhinder vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige project.

3.9 Infrastructuur en parkeren

De locatie betreft een ruim perceel waar voldoende ruimte is voor drie vrijstaande woningen. Er is voldoende ruimte over om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De woningen

zullen beide via een eigen uitrit worden ontsloten op de Veghelseweg/Koeversdijk. De infrastructuur heeft hiervoor niet te worden aangepast. Een ontsluiting op deze weg levert geen verkeersonveilige situatie op.

3.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen kabels of leidingen onder het perceel. Dit aspect heeft derhalve geen nadere uitwerking en onderbouwing.

3.11 Landschappelijke inpassing

Voor het gehele plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij is aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en om het plangebied. Het plangebied is thans onbebouwd en wordt extensief agrarisch gebruikt (weiland).

Het inpassingsplan bevat diverse landschappelijke elementen, onderstaande figuur geeft hier een beeld van. Het gaat om hoogstam fruitbomen, leibomen, enkele solitaire bomen (walnoot en zilverlinde), beukenhagen, een vogelbosje en struweel. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlagen 11 en 12 bij deze Toelichting.



3.12 *Luchtkwaliteit*

Het ontwikkelen van twee woningen op de locatie zal nauwelijks tot geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. Het aantal extra verkeersbewegingen is minimaal, hooguit ca. 10 per dag per woning. Het plan is zo kleinschalig dat het zonder meer valt onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM), het plan is ook te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

In titel 5.2 van de Wet milieubeheer is bepaald dat een project moet voldoen aan de grenswaarden voor de concentratie van luchtverontreinigende stoffen. De grenswaarden zijn vastgelegd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Voor dit project zijn de emissies van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang vanwege de aanwezigheid van de A50 nabij de projectlocatie. Door De Roever Omgevingsadvies is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, waarbij is getoetst aan de grenswaarden voor deze stoffen. Het rapport d.d. 16 december 2013 is als bijlage bijgevoegd. In het onderzoek is het gehele plangebied beoordeeld, zodat de wijziging van de situering van de woningen nadat het rapport is uitgebracht, aan de conclusies van het onderzoek niet afdoet.

De grenswaarde voor NO₂ is een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ (geldig vanaf 2015). Deze geldt op plaatsen waarbij sprake kan zijn van langdurige blootstelling van mensen zoals woningen. De maximale concentratie in het plangebied bedraagt 26,87 µg/m³. De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet dan ook ruimschoots aan de grenswaarde. De emissie van NO₂ vormt geen knelpunt.

Voor PM₁₀ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie. De maximale concentratie PM₁₀ in het plangebied bedraagt 24,23 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots aan de grenswaarde voldaan. Verder geldt een grenswaarde van 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde concentratie. Deze waarde mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden. Bij geen enkel toetspunt wordt de grenswaarde overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt maximaal 16. De emissie van PM₁₀ vormt derhalve evenmin een knelpunt.

Er wordt voldaan aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit en het plan valt onder de regeling NIBM.

3.13 *Waterhuishouding*

Het waterbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het waar mogelijk het bevorderen van vernatting. Een van de middelen om dit te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden zodat er zeker niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

Adviesbureau MILON bv. heeft in eerste instantie in 2013 in combinatie met een verkennend bodemonderzoek al een watertoets verricht en de resultaten hiervan zijn neergelegd in een rapport d.d. 24 september 2013. Dit rapport was als bijlage toegevoegd aan de Toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan zoals dit ter inzage is gelegd. Mede naar aanleiding van een reactie van het Waterschap de Dommel van 4 maart 2021 is het rapport geactualiseerd en de thans geldende regelgeving is hierin verwerkt. Dit nieuwe rapport is als bijlage 6 bijgevoegd bij deze Toelichting.

De aanpassingen betreffen met name de Keur Waterschap De Dommel 2015 met uitvoeringsregels waaronder de Algemene regels die met ingang van 1 april 2021 zijn aangepast. Voor het onderhavige project is van belang dat de grenswaarde voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak is aangepast van 2000m² naar 500m².

Deze nieuwe regelgeving betekent dat bij het uitvoeren van de feitelijke werkzaamheden, realisering bebouwing en verharding, voldaan moet worden aan de thans geldende hemelwaterbergingseis.

Het voorgenomen project leidt tot een toename van de oppervlakte aan verharding op de locatie. Voor beide woningen geldt dat het verharde oppervlak toeneemt met 500m². Dit leidt tot een bergingseis van 7,5m³ per woning ($500\text{m}^2 <\text{verhard oppervlak}> \times 0,06 \times 0,25 <\text{gevoeligheidsfactor}>$).

Het plangebied is groot genoeg om op eigen terrein aan deze bergingseis te voldoen. De waterbergingsopgave wordt te zijner tijd nader uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning.

In het rapport van Milon wordt geadviseerd om een bovengrondse infiltratievoorziening in de vorm van een zaksloot/zakvijver aan te leggen. De percelen bieden daarvoor voldoende ruimte. De mogelijke locatie voor deze voorzieningen die in het rapport is weergegeven is echter niet meer actueel. Hiervoor wordt een andere locatie gezocht. Met de aanleg van een infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoetgekomen aan het uitgangspunt van het Waterschap De Dommel en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Uit de watertoets volgt een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden voor de infiltratie- en bergingsvoorziening. De maatregelen en verantwoordelijkheden worden ook schriftelijk naar de toekomstige bewoners gecommuniceerd, zoals in het rapport wordt voorgeschreven. Om wateroverlast op de locatie en in de omgeving te voorkomen is het gewenst om het afstromende hemelwater zoveel mogelijk bovengronds naar de infiltratie- of bergingsvoorziening af te voeren. Een drempelhoogte van enkele decimeters boven het maaiveld voorkomt dat hemelwater in de te realiseren woningen stroomt. Verder wordt als voorwaarde gesteld dat gebruik wordt gemaakt van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de afvoer van neerslag naar de te treffen voorziening. Zo ontstaan geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen. Regelmatig onderhoud van de voorziening is noodzakelijk om de systemen te laten blijven functioneren. Tenslotte mogen op de buitenverhardingen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men hier toch dergelijke activiteiten uitvoeren, dan moet worden voorzien in maatregelen die het vrijkomende water naar het afvalwaterriool vervoeren.

Het afvalwater van beide woningen wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel. Er is een drukrioolstelsel aanwezig. Scheiding van schoon en vuil water wordt zodoende voorkomen.

In en om de projectlocatie is het volgende oppervlaktewater aanwezig. Ten westen van de locatie, tussen het perceel en de Koeveringsedijk, ligt een sloot. Ook aan de noordzijde van het perceel is een sloot aanwezig. De sloten worden niet gedempt, maar er worden wel duikers geplaatst voor de opritten die als ontsluiting van de woningen op de Koeveringsedijk dienen. De sloten hebben een bergende en afvoerende functie. Het project heeft verder geen invloed op de sloten.

4. Financieel-economische aspecten

Het project is een particulier initiatief en komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van de kosten die de gemeente voor dit project moet maken voor ambtelijke begeleiding en het voeren van de voorgeschreven procedure is geregeld. Er zijn dus voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

De initiatiefnemer heeft bovendien in het kader van de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 twee bouwtitels gekocht.

Op 14 juli 2020 heeft de Directie Ruimte voor Ruimte II CV het certificaat met het nummer 884 voor de twee bouwtitels verleend: locatie Koeversdijk te Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad, kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode sectie S nummer 939. Titelnummers 20170278 en 20170279.

Inmiddels is perceel nummer 939 gesplitst in twee kavels met de nummers 1550 en 1551.

5. Juridische aspecten

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode', herziening 4, zijn voor zo ver relevant voor het onderhavige plan integraal overgenomen. Er is aldus een compleet pakket Regels opgesteld bestaande uit:

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs-en slotregels

Hoofdstuk 1 bestaat uit artikel 1, Begrippen en artikel 2, Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 bestaat uit artikel 3 Wonen (enkelbestemming) en artikel 4 Waarde- Archeologie 1 (dubbelbestemming). Omdat het hier gaat om ruimte voor ruimte woningen mag de inhoud 900m³ zijn in plaats van 750m³ welke inhoud voor reguliere woningen is toegestaan.

Artikel 3.4.2 bevat een zogeheten voorwaardelijke verplichting om realisering en in stand houding van de landschappelijke inpassing en waterberging veilig te stellen.

Archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen sprake is van archeologische waarden die bescherming behoeven. Om aan te sluiten op de systematiek van het integrale bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode is de dubbelbestemming Waarde- Archeologie toch opgenomen echter zonder de nadere eisen die op grond van deze dubbelbestemming voor andere locaties van toepassing zijn.

Hoofdstuk 3 bevat de gebruikelijke algemene regels en verder enkele afwijkingsmogelijkheden afgestemd op de aard en omvang van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 bevat het gebruikelijke overgangsrecht.