

WIJZIGINGSPLAN
BUITENGEBIED; HOOIJDONK 7
SON EN BREUGEL
NL.IMRO.0848.BPW831BUITENGEBIED-VA01

Crijns Rentmeesters bv

Februari 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.1 Huidige situatie plangebied	8
2.1.1 Juridische status	8
2.1.2 Gebruik en bebouwing	9
2.2 Beoogde situatie plangebied	9
2.2.1 Inleiding	9
2.2.2 Bebouwing	9
2.2.3 Landschappelijke inpassing	11
2.2.4 Ontsluiting & parkeren	11
2.2.5 Planologische situatie	12
3. BELEIDSKADERS	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	14
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Structuurvisie Son en Breugel	20
3.3.2 Omgevingsvisie "OOg op een zonnige toekomst"	21
4. TOEPASSING AAN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	24
4.2.1 Artikel 6.5.2 sub a	24
4.2.2 Artikel 6.5.2 sub b	24
4.2.3 Artikel 6.5.2 sub c	24
4.2.4 Artikel 6.5.2 sub d	24
4.2.5 Artikel 6.5.2 sub e	25
4.2.6 Artikel 6.5.2 sub f	25
4.2.7 Artikel 6.5.2 sub g	25
4.2.8 Artikel 6.5.2 sub h	25
4.2.9 Artikel 6.5.2 sub i	25
4.2.10 Artikel 6.5.2 sub j	26
4.2.11 Artikel 6.5.2 sub k	26

4.2.12	Artikel 6.5.2 sub l	26
4.2.13	Artikel 6.5.2 sub m	26
4.2.14	Artikel 6.5.2 sub n	26
4.2.15	Artikel 6.5.2 sub o	27
4.3	Conclusie	27
5.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	28
5.1	Bodemkwaliteit	28
5.1.1	Inleiding	28
5.1.2	Toets	28
5.2	Geluid	28
5.2.1	Wegverkeerslawaaï	28
5.2.1.1	Inleiding	28
5.2.1.2	Toets	28
5.2.2	Industrielawaai	29
5.2.2.1	Inleiding	29
5.2.2.2	Toets	29
5.3	Luchtkwaliteit	29
5.3.1	Inleiding	29
5.3.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	29
5.3.3	Blootstelling aan verontreiniging	30
5.4	Externe veiligheid	33
5.4.1	Inleiding	33
5.4.2	Beleidskader	33
5.4.3	Risico's	33
5.4.4	Beoordeling van het plangebied	34
5.5	Wet geurhinder en veehouderij	35
5.5.1	Inleiding	35
5.5.2	Woon- en leefklimaat	35
5.5.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	39
5.6	Bedrijven en milieuzonering	39
5.6.1	Inleiding	39
5.6.2	Beoordeling plangebied	40
5.7	Natuur en ecologie	40
5.7.1	Inleiding	40
5.7.2	Gebiedsbescherming	40
5.7.3	Soortenbescherming	41
5.8	Cultuurhistorie	42
5.9	Archeologie	43
5.9.1	Inleiding	43
5.9.2	Gemeentelijk beleid	43

5.10	Water	43
5.10.1	Inleiding	43
5.10.2	Relevant beleid	44
5.10.3	Waterparagraaf	47
5.11	M.e.r-beoordeling	47
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	49
6.3	Algemene toelichting op de regels	49
6.4	Toelichting op de bestemmingen	50
6.4.1	Wonen	50
6.4.2	Groen - Landschapselement	50
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
8.	PROCEDURE WIJZIGINGSPLAN	52
8.1	Procedure	52
8.2	Overleg	52
8.3	Zienswijzen	52

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie Hooijdonk 7 te Breugel, hierna plangebied genoemd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' met als functieaanduiding 'tuincentrum'.

Beoogd wordt de bestemming ter plaatse van het plangebied te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. De bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning met daarbij 200 m² bijgebouwen. Beoogd wordt tevens om de reeds vergunde opstallen te gebruiken om de maximuminhoud van het hoofdgebouw op te plussen.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd. Artikel 6.5.2 van het vigerende bestemmingsplan biedt onder voorwaarden de mogelijkheid de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Daartoe is het wijzigingsplan 'Hooijdonk 7 Breugel' opgesteld. Het wijzigingsplan 'Hooijdonk 7 Breugel' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, verbeelding en bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan betreft de locatie Hooijdonk 7 te Breugel. Het plangebied bestaat uit een deel van het perceel kadastraal bekend als gemeente Son en Breugel, sectie D, nummer 2954. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 9.265 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een blauwe bolletjeslijn is aangeduid.



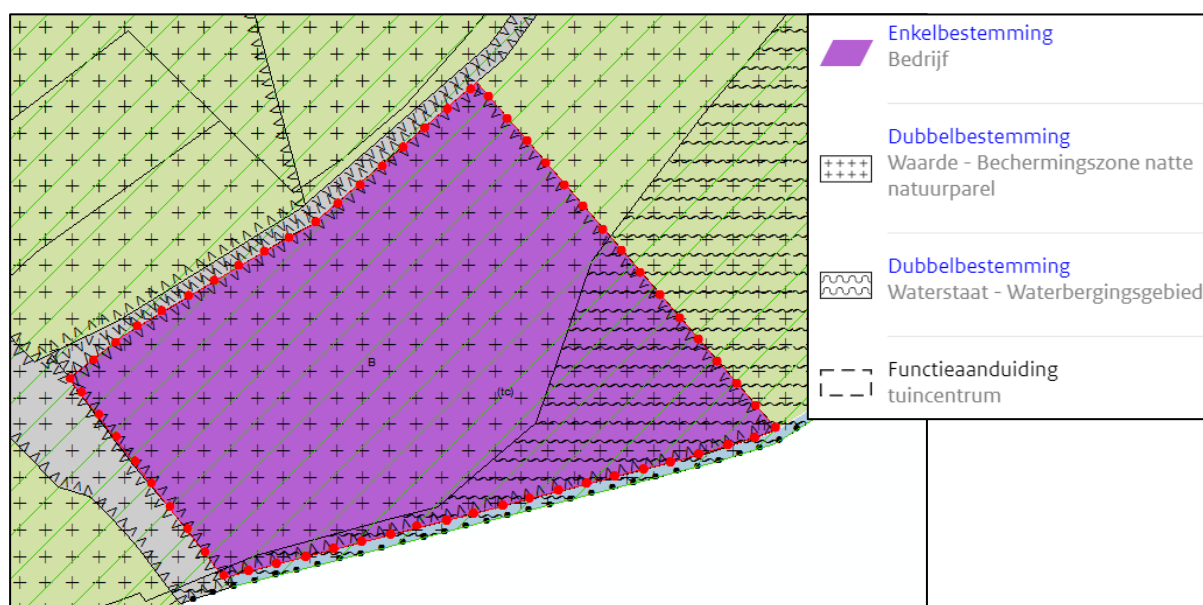
Figuur 1: Kadastraal overzicht plangebied

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Juridische status

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017' (vastgesteld 10 januari 2019) vigerend. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse met de bestemmingen van het plangebied weer. Het plangebied is hierbij omkaderd met een rode bolletjeslijn.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017' en 'Buitengebied Son en Breugel' ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermingszone natte natuurparel' en 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' (gedeeltelijk). Daarnaast heeft het plangebied een functieaanduiding 'tuincentrum' en kent het vijf gebiedsaanduidingen, te weten:

- 'vrijwaringszone – radar'
- 'wro-zone – wijzigingsgebied reserveren waterberging'
- 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- 'overige zone – groenblauwe mantel'
- 'overige zone – reconstructiewetzone verwevingsgebied vervallen'

Ter plaatse van het plangebied wordt derhalve een tuincentrum toegestaan met maximaal 600 m² bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen.

2.1.2 Gebruik en bebouwing

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse een bedrijf in de vorm van een tuincentrum bestemd met daarbij een bedrijfswoning en bijgebouwen. Op de locatie is thans een woning met uitbouw (circa 135 m²) aanwezig. Achter de bedrijfswoning staat een loods van circa 220 m². De woning wordt ontsloten aan de Hooijdonk middels een enkele inrit, waarvan ten westen een paardenbak ligt. Daarnaast is er nog een bijgebouw van circa 36 m² achter deze paardenbak aanwezig, en een bijgebouw in het midden van het plangebied. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied weer.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied 2021 (Bron: Slagboom en Peeters)

2.2 Beoogde situatie plangebied

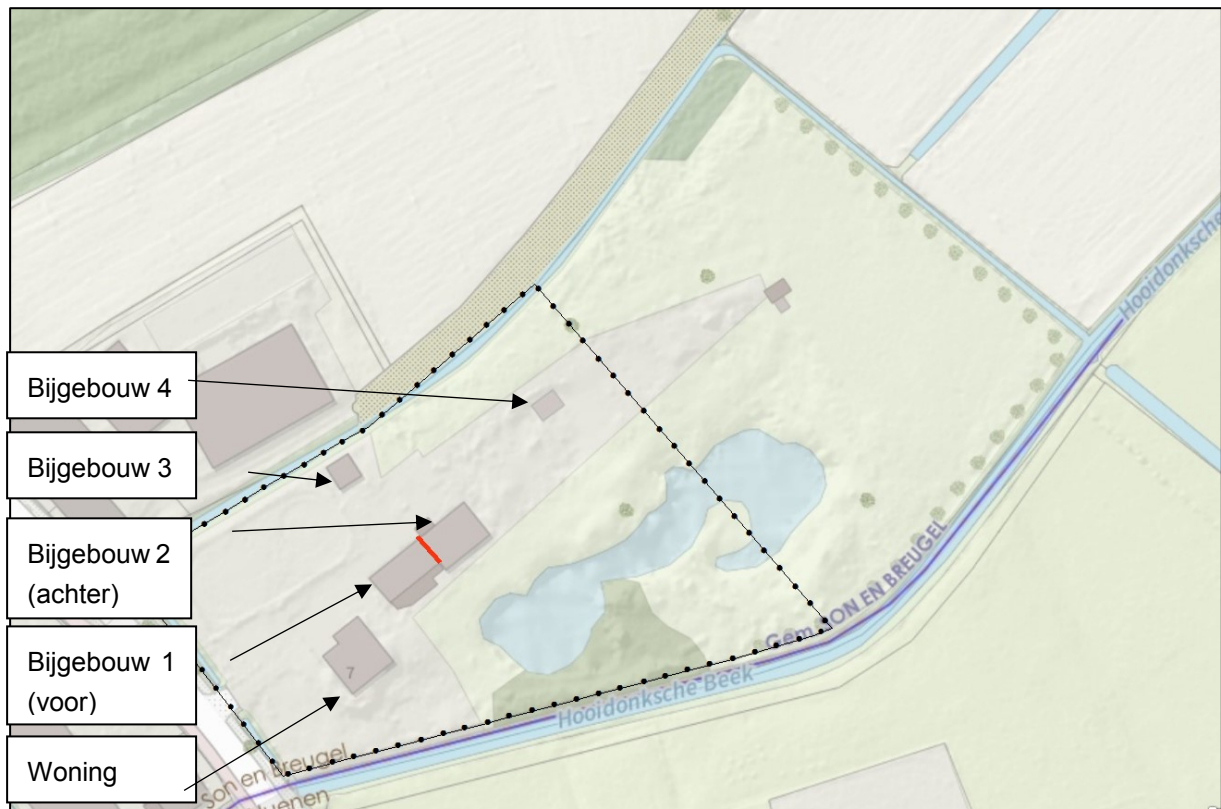
2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 6.5.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017'.

2.2.2 Bebouwing

Beoogd wordt het achterste deel van het bijgebouw (112 m²) te slopen, evenals de container en het bijgebouw in het midden en aan de achterzijde en het bijgebouw bij de paardenbak (36m²). Initiatiefnemer beoogd hiervoor in de plaats een carport terug te bouwen. Navolgende figuur geeft een overzicht van de bebouwing in de huidige situatie. In de beoogde situatie worden de bovenste drie

bijgebouwen of gedeelte daarvan (inzichtelijk) op onderstaande foto gesloopt. In de tabel onder de afbeelding staat weergegeven hoeveel oppervlakte een gebouw heeft en de beoogde situatie voor het gebouw.



Figuur 4: Overzicht bebouwing vergunde situatie

Gebouw	Grootte	Beoogde situatie
Woning	135 m ²	Blijft behouden
Bijgebouw 1	105 m ²	Blijft behouden
Bijgebouw 2	112 m ²	Sloop
Bijgebouw 3	36 m ²	Sloop
Bijgebouw 4	28 m ²	Sloop

Tabel 1: Gebouwen ter plaatse van het plangebied en de beoogde situatie

Het totaal aan bedrijfs- en bijgebouwen bedraagt hiermee 281 m² in de huidige situatie. Beoogd wordt om 176 m² te slopen.

In 1999 is een vergunning afgegeven voor een extra loods van 8 x 30 meter is 240 m². Deze loods is echter nooit gebouwd. Tevens is een vergunning verleend voor uitbreiding van de oorspronkelijke woning, waarbij het bebouwd oppervlak van de woning na uitbreiding 155 m² bedroeg. Deze uitbreiding is eveneens nooit verwezenlijkt. Bij goedkeuring van onderstaand wijzigingsplan worden niet geëffectueerde vergunningen ingetrokken. De vergunde meters worden wel gebruikt voor de sloopbonusregeling.

In 2009 is een vergunning afgegeven voor de sloop van de bestaande woning en nieuwbouw van een langgevelboerderij met een bebouwd oppervlakte van 200 m². Ook hierbij is de situatie niet gewijzigd.

Door de sloop van 176m² aan (bedrijfs-)gebouwen en het intrekken van de vergunning (240 m²), wordt er in totaal 416 m² aan bebouwing verwijderd.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

De beoogde ontwikkeling zal niet gepaard gaan met een verdere landschappelijke inpassing van het plangebied. Het plangebied is reeds hoogwaardig landschappelijk ingepast in de huidige situatie.

Aan de voorzijde van de woning is een manshoge beukenhaag aanwezig. De woning wordt omringd door opgaande beplanting. Deze beplanting bestaat uit hoofdzakelijk volwassen bomen van inheems sortiment. Een gedeelte van deze beplanting, met name op de achterzijde van het perceel, is aangemerkt als Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het sortiment bestaat onder andere uit: wilg, zomereik, paardenkastanje, rode beuk, grove den, fijnspar en berk. Deze beplanting is allemaal inheems en past landschappelijk goed in de omgeving. Door de opgaande groenstructuren is ter plaatse reeds sprake van een landschapskamer. Deze wordt aan de zuidzijde scherp afgebakend door de Hooijdonkse beek. Ter indicatie is op navolgende afbeelding de beplanting in de huidige situatie afgebeeld op een luchtfoto. De materialen boven de paardenbak worden opgeruimd in de nieuwe situatie.



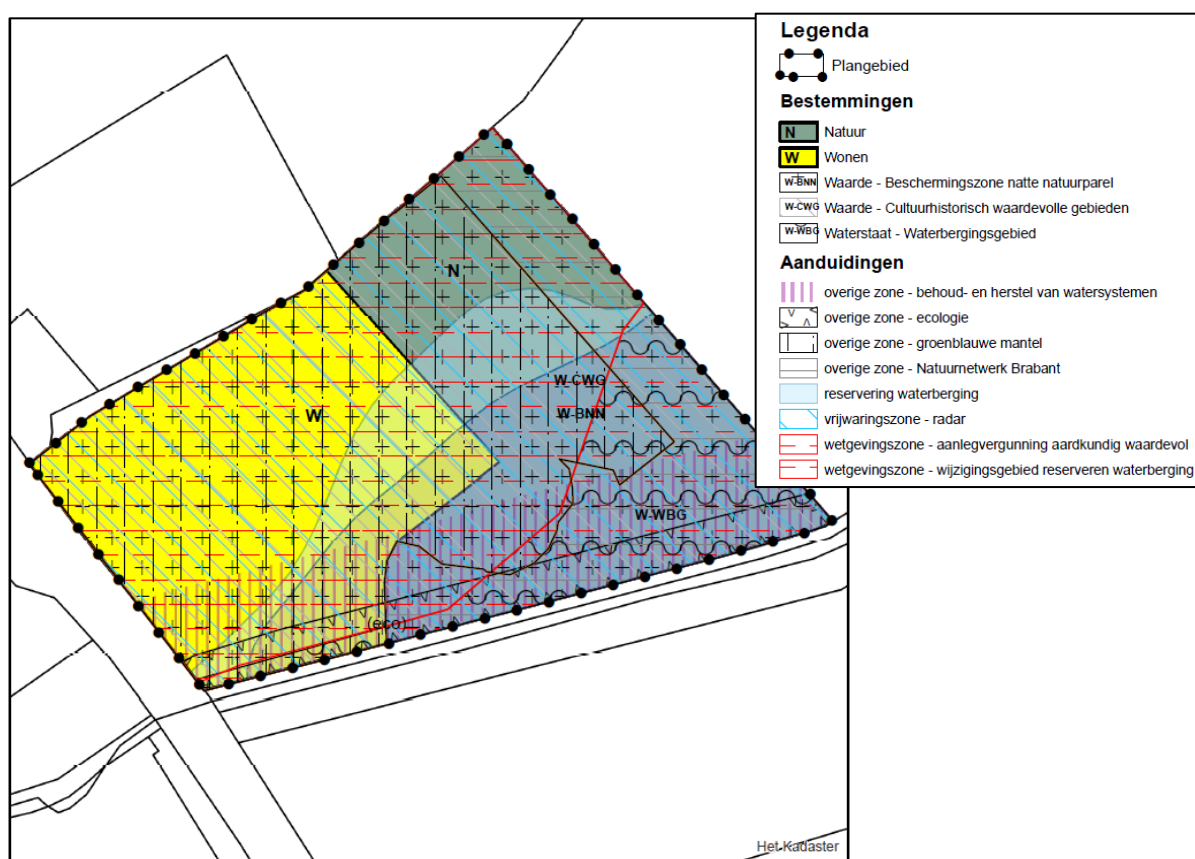
Figuur 5: Landschappelijke inpassing (Bron: Slagboom en Peeters)

2.2.4 Ontsluiting & parkeren

Het plangebied kent in de huidige situatie een enkele ontsluiting op de Hooijdonk. Deze ontsluiting blijft behouden. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Het plangebied biedt daartoe, net als in de huidige situatie, voldoende ruimte.

2.2.5 Planologische situatie

In de toekomstige situatie wordt een gedeelte van het plangebied herbestemd naar een woonbestemming. Het gedeelte achter de woonbestemming, waar hoofdzakelijk opgaande beplanting (deels NNB) aanwezig is, bestemd als 'Natuur'. De bestemming 'Wonen' kent de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²) - 200' waardoor binnen de woonbestemming 200 m² bijgebouwen zijn toegestaan. Voor het overige kent het plangebied, net als in het vigerende bestemmingsplan de gebiedsaanduidingen: 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied - natuur', 'vrijwaringszone – radar', 'overige zone – beperkingen veehouderij'. 'overige zone – groenblauwe mantel', 'overige zone – Natuurnetwerk Brabant' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied reserveren waterberging'. Na overleg met het waterschap de Dommel zijn de aanduidingen 'overige zone – behoud- en herstel van watersystemen', 'reservering waterberging' en 'overige zone – ecologie' toegevoegd. Op navolgende afbeelding staat de beoogde situatie van het plangebied afgebeeld.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie

3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Met de beoogde herontwikkeling wordt enkel een bedrijfsbestemming omgezet naar reguliere woonbestemming. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Ook de bebouwing zal per saldo

afnemen, daar waar drie bijgebouwen worden gesloopt. Er wordt derhalve niet voorzien in een 'stedelijke ontwikkeling'. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de hoofdopgaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

Wanneer de Omgevingswet in werking zal treden, is deze nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening. Tot dat moment wordt de juridische basis nog gevormd door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

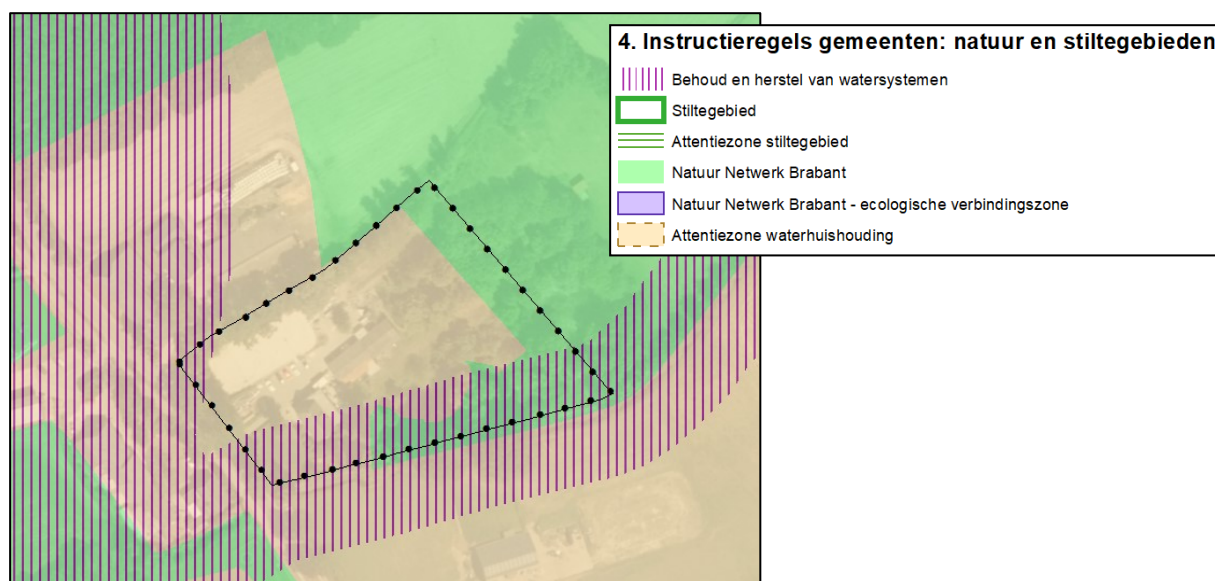
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook Interim omgevingsverordening genoemd, is op 5 november 2019 in werking getreden en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De van toepassing zijnde regels worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

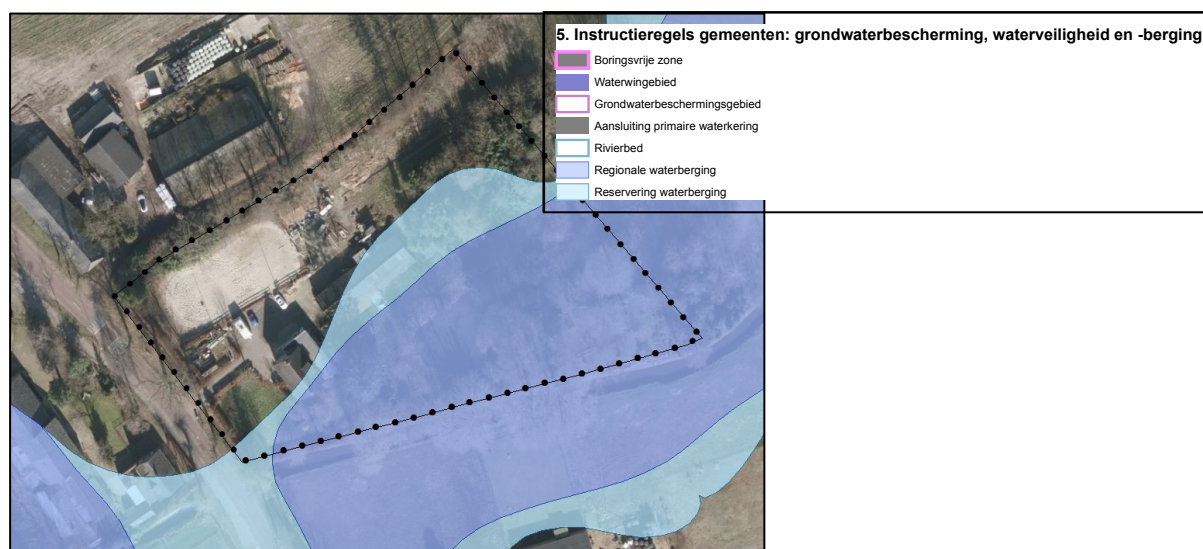
3.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 7: Aanduiding plangebied op themakaart 4: natuur en stiltegebieden

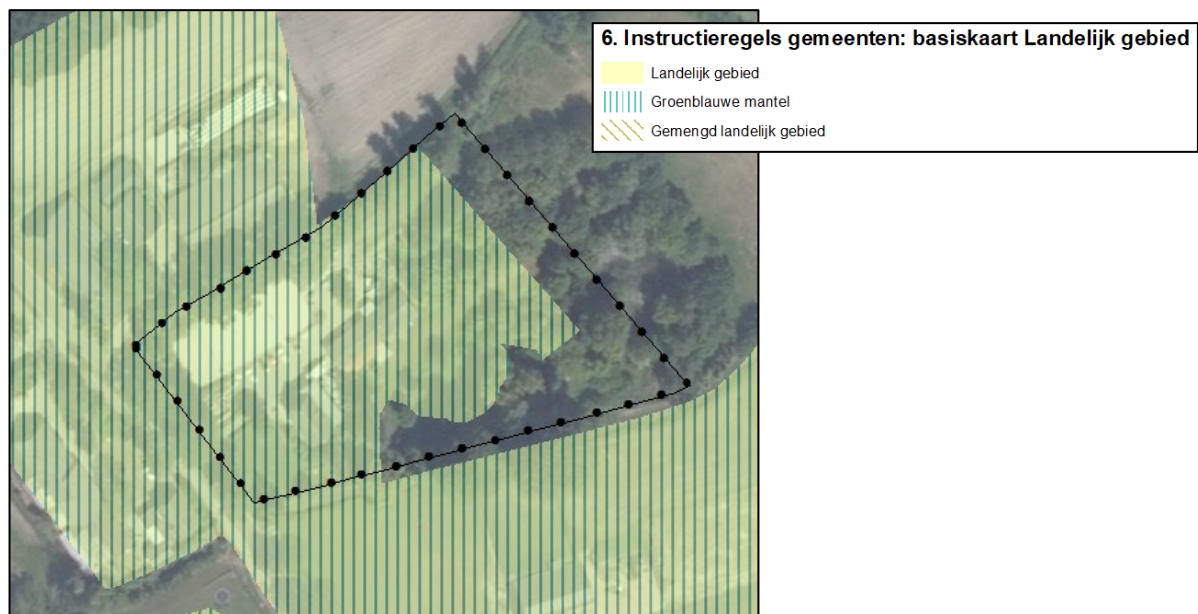
Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening gedeeltelijk de aanduidingen 'Natuur Netwerk Brabant', 'Attentiezone waterhuishouding' en 'Behoud en herstel watersystemen'. Doel van Natuur Netwerk Brabant is om het behoud of herstel van de ecologische waarden te stimuleren en de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplek te gaan.



Figuur 8: Aanduiding plangebied op themakaart 5: grondwaterbescherming, waterveiligheid- en berging

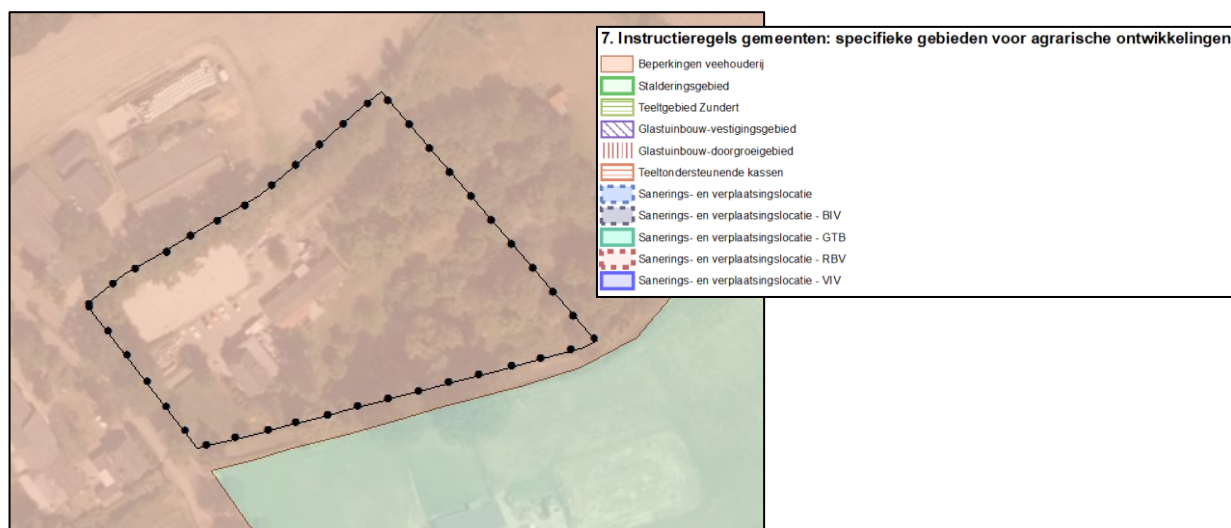
Het plangebied is op kaart 5 aangeduid als gelegen binnen 'regionale waterberging' en 'reservering waterberging'. Binnen het gebied aangeduid als 'regionale waterberging' mag de bebouwing enkel toenemen voor gebouwen ten dienste van de waterberging, met een maximale hoogte van twee meter.

Met onderhavig initiatief neemt de bebouwing niet toe, maar wordt de bestemming bedrijf omgezet naar wonen.



Figuur 9: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', en binnen de 'Groenblauwe mantel'. Specifieke regels worden gesteld voor wonen binnen het Landelijk gebied en de Groenblauwe mantel. Verderop in deze subparagraaf worden deze regels nader toegelicht.



Figuur 10: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen deze aanduiding worden extra voorwaarden gesteld voor de ontwikkeling van veehouderijen, gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. Het plangebied kent tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen deze

aanduiding is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij uitgesloten. De beoogde herontwikkeling ziet niet op uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar veehouderij.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een bedrijfslocatie omgezet naar reguliere woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning met daarbij maximaal 200 m² bijgebouwen. De oppervlakte bebouwing zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling afnemen en er wordt een passende herbestemming gegeven aan de locatie. Het bestemmingsvlak wordt significant verkleind. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap' bevat regels voor de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap bij een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied.

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. In de Interim Omgevingsverordening is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing, zo ook de gemeente Son en Breugel. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Son en Breugel heeft besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Son en Breugel' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Son en Breugel' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld.

De beoogde herontwikkeling valt binnen categorie 3: Omzetting niet-agrarisch bouwvlak naar woonbestemming.

Vanwege de omvang van het huidige bouwperceel is besloten een aanzienlijk deel van het bedrijfsperceel om te zetten in de bestemming 'Natuur'. De voormalige bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van circa 9.265 m². Middels de beoogde herontwikkeling wordt van deze grond 4.954 m² bestemd als 'Natuur'. Door de sloop van bijgebouwen (176 m² totaal) en het dermate kleiner worden van het woongebied kan worden gesteld dat ter plaatse van bestemmingsplanwinst geen sprake is. Het plangebied is daarnaast reeds landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Middels de natuurbestemming wordt het behoud daarvan geborgd. In onderstaande tabellen wordt de LIR-berekening toegepast van de gemeente Son en Breugel.

LIR berekening oud	M ²	Prijs	Totaal
Bedrijf	9.265 m ²	€80,-	€741.200,-
			€741.200,-

LIR berekening nieuw	M ²	Prijs	Totaal
Niet-agrarisch bedrijf naar wonen (1)	500 m ²	€360,-	€180.000,-
Niet-agrarisch bedrijf naar wonen (2)	500 m ²	€180,-	€90.000,-
Niet agrarische bedrijf naar wonen (3)	3.311 m ²	€60,-	€198.660,-
Natuur	4.954 m ²	€5,-	€24.770,-
Totaal	9.265 m ²		€493.430,-

Oude prijs	Nieuwe prijs	Bestemmingsplanwinst
€741.200,-	€493.430,-	-€247.770

Tabel 2: LIR-berekening Hooijdonk 7

3.2.2.5 Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Een gedeelte van het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het Natuur Netwerk Brabant betreft volgens de verordening *“het samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest*

waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met een belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden". Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. De leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Om de populaties gezond te houden en de genetische uitwisseling te bevorderen, moeten de gebieden groot genoeg zijn en de mogelijkheid bieden voor migratie tussen de gebieden. Ontwikkelingen binnen het Natuur Netwerk Brabant dienen te strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden dienen te worden beschermd, waarbij rekening wordt gehouden met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Middels dit plan wordt een significant deel van het perceel bestemd als groen en wordt een bedrijfsfunctie herbestemd tot een woonfunctie. Het gebruik van het plangebied zal daardoor extensiveren. Daarmee is het plan niet in strijd met de Interim omgevingsverordening.

3.2.2.6 Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplek tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door veranderingen van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de (grond)waterstand.

3.2.2.7 Artikel 3.32 Groenblauwe mantel

De provincie streeft naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied; de Groenblauwe mantel.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op het watersysteem en het landschap.

3.2.2.8 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. 'Artikel 3.69 Afwijkende regels burgerwoningen' bevat afwijkende regels voor wonen in het landelijk gebied:

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

- a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat: de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 1. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- c. *in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

De beoogde omzetting van de bedrijfswoning aan Hooijdonk 7 in een burgerwoning is mogelijk op basis van artikel 3.69 lid 1 onder c. Splitsing van de woning wordt niet beoogd. Onderdeel van de totale ontwikkeling is de sloop van overtollige bebouwing. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreffende woning in het landelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Son en Breugel

De gemeenteraad van Son en Breugel heeft op 6 februari 2014 de 'Structuurvisie Son en Breugel - een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030' vastgesteld. Binnen de structuurvisie worden de ambities en doelen uitgewerkt voor het 'ruimtelijk domein' binnen de gemeente. Son en Breugel heeft een markante en centrale positie in de stadsregio Eindhoven. Als schakel tussen de Brainport en het Groene Woud ligt Son en Breugel enerzijds op een knooppunt van hoogwaardige infrastructuur en dichtbij de hoogwaardige voorzieningen van Eindhoven, anderzijds op de rand van uitgestrekte landschappen en groene gebieden. Vanuit deze positie heeft de gemeente een visie op de toekomst van de gemeente gegeven. Op 21 juni 2012 is daartoe "De Toekomstvisie van Son en Breugel" vastgesteld.

In "De Toekomstvisie van Son en Breugel" zijn de ambities en doelen voor de toekomst beschreven:

- een beperkte toename van het aantal woningen die in hoofdzaak binnen het bestaande stedelijke gebied een plaats krijgen;
- behoud van het groen en de groene identiteit;
- een levendige samenleving waar plaats is voor jong en oud;
- goede bereikbaarheid;
- een uitnodigende gemeente voor bedrijven en ondernemers.

Deze ambities en doelen zijn verder uitgewerkt in de structuurvisie. De structuurvisie biedt daarbij een kader waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente, in het deelgebied 'Breugel-zuid'. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een 'kleinschalig agrarisch karakter'. Voor het deelgebied waarin het plangebied gelegen is, zijn de volgende ambities geformuleerd:

“In het gebied rondom de Kuilen wordt het (kleinschalige) agrarische karakter in stand gehouden. De ontwikkeling naar grote agrarische bedrijven is niet aan de orde. Indien agrariërs stoppen of het bedrijf van functie wil wijzigen biedt dit gebied kansen voor faciliteiten als ‘bed en breakfast’, kleinschalige camping, caravanstalling en dergelijke (vergelijkbaar met de mogelijkheden in de andere kernranden). In de landschappelijke structuur past de ontwikkeling van een landgoed (bv landgoed Oolen) prima. De bestaande structuren van De Kuilen en Olen bieden langs bestaande ontsluitingen beperkt ruimte om een enkele woning toe te voegen. Het historische stukje Hooijdonk biedt kansen als recreatief attentiepunt (in het grensgebied van de gemeente Son en Breugel en Nuenen c.a.) door ook te kijken of een brug/oversteekplaats nabij Hooijdonk toegevoegd kan worden..”

Ter plaatse van het plangebied wordt een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een tuincentrum gesaneerd. De bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. De bedrijfswoning zal in de huidige verschijningsvorm behouden blijven. Het bijgebouw direct achter de woning blijft ook behouden. De overvloedige bijgebouwen worden gesloopt. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de gewenste landschappelijke beleving van het gebied. De sloop van de bijgebouwen van circa 176 m² draagt juist bij aan deze beleving. De ontwikkeling past dan ook binnen de ambities zoals verwoord in de ‘Structuurvisie Son en Breugel - een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030’.

3.3.2 Omgevingsvisie “OOg op een zonnige toekomst”

De gemeente Son en Breugel heeft de omgevingsvisie d.d. 19 mei 2022 vastgesteld. Deze omgevingsvisie is opgesteld om de integrale koers te bepalen op weg naar de toekomst gericht op de fysieke leefomgeving. Hierbij vormen de bestaande kwaliteiten van de gemeente Son en Breugel het vertrekpunt.

Voor Breugel-zuidoost / Beekdal de Dommel heeft de gemeente de volgende doelstelling opgesteld:

“De grootste opgave voor dit deelgebied is het uitrollen van het Natuurnetwerk Brabant. Het doel is om bestaande natuurgebieden met elkaar te verbinden door tussenliggende agrarische gronden in te richten en te beheren als natuur (‘Dommeldal uit de verf’). Daarnaast zetten we in op de ontwikkeling van de bossen langs de Dommel, inclusief de Sonse Bergen. Zo ontstaat een robuuster en beter functionerend NatuurNetwerk. Verder willen we het Dommeldal beter toegankelijk maken als uitloophet gebied voor inwoners en recreanten, waarbij de meest kwetsbare natuur wordt ontzien. Specifiek de uitmonding van de Groote Beek op de Dommel biedt kans om vanuit de dorpskern de Dommel beter beleefbaar te maken. Tot slot hebben we aandacht voor het versterken van (cultuurhistorische) structuren en elementen in het landschap. Zo is in de ontwikkeling van het Dommelbeekdal aandacht voor het terugbrengen van elementen uit het oude watermolen-landschap.

De nadruk in de agrarische transitie ligt daarom op ontwikkeling naar een extensieve, lokale en natuurinclusieve kringlooplandbouw. Voor nevenactiviteiten is ruimte mits ze bijdragen aan de volgende uitgangspunten: kleinschalig, inzet op meervoudig ruimtegebruik, meerwaarde voor natuur, bodem en klimaat, passend bij het karakter van het gebied en aansluitend op de landschapsstructuren en de aanwezige netwerken. Denk bijvoorbeeld aan nevenactiviteiten op het gebied van natuurbeheer, klimaatadaptatie (voornamelijk gericht op het tegengaan van droogtestress) en recreatie. Voor duurzame energieopwekking is geen ruimte. En ook voor (kleinschalige) woningbouw is geen ruimte, met uitzondering van de kernrandzones.”

Met de beoogde herontwikkeling wordt een groot deel van de huidige bedrijfsbestemming bestemd als 'Groen - Landschapselement'. De grond is landschappelijk al ingepast. Bovendien worden er drie bijgebouwen gesloopt. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk versterkt en groenstructuren beter beschermd. Er is ook geen sprake van woningbouw, de woning is immers al aanwezig. Het initiatief past daarmee binnen de omgevingsvisie 'OOg op een zonnige toekomst'.

4. TOEPASSING AAN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017' (vastgesteld 10 januari 2019) vigerend. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' en de functieaanduidingen 'tuincentrum'. Het plangebied kent de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel' en 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'overige zone – Natuurnetwerk Brabant', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'vrijwaringszone – radar' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied reserveren waterberging'.

Beoogd wordt de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Van de overige gronden binnen het plangebied wordt het bedrijfsvlak met functieaanduiding verwijderd en resteert de bestemming 'Groen'. Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 6.5.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017':

6.5.2 Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning (inclusief inpandige deel/stal) mag niet worden vergroot;*
- b. *De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*
- c. *Woningsplitsing is uitsluitend toegestaan voor het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';*
- d. *Bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst; de minimale inhoud van de beide gesplitste woningen dient 340 m² te bedragen;*
- e. *De bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 100 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorische waardevolle panden en monumentale panden is niet toegestaan;*
- f. *Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*
- g. *Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;*
- h. *Er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;*
- i. *De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*

- j. *Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*
- k. *Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*
- l. *Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;*
- m. *De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;*
- n. *Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;*
- o. *De regels van de bestemming Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*

In paragraaf 4.2 wordt getoetst aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

4.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

4.2.1 Artikel 6.5.2 sub a

De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning (inclusief inpandige deel/stal) mag niet worden vergroot;

Deze procedure ziet niet toe op het vergroten van een bedrijfswoning. Deze procedure ziet alleen toe op het herbestemmen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

4.2.2 Artikel 6.5.2 sub b

De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

De bestaande situering van de te behouden bebouwing wordt niet gewijzigd. Overtollige bijgebouwen zullen worden gesloopt.

4.2.3 Artikel 6.5.2 sub c

Woningsplitsing is uitsluitend toegestaan voor het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waardevolle waarden'

Woningsplitsing is niet aan de orde.

4.2.4 Artikel 6.5.2 sub d

Bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst; de minimale inhoud van de beide gesplitste woningen dient 350 m² te bedragen;

Woningsplitsing is niet aan de orde.

4.2.5 Artikel 6.5.2 sub e

De bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 100 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorische waardevolle panden en monumentale panden is niet toegestaan;

Met de beoogde herontwikkeling wordt een totaal van 176 m² aan vrijstaande bijgebouwen gesloopt. 25% hiervan bedraagt 44 m². Waarmee 144 m² aan bijgebouwen wordt toegestaan. Daarnaast wordt 25% (60 m²) van de vergunde meters (240 m² die niet gerealiseerd zijn) in de huidige situatie meegenomen ten behoeve van extra oppervlakte bijgebouwen. De maximale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen na herbestemming bedraagt maximaal 200 m². De overige meters van de verleende vergunning (240 – 56 = 184 m²) worden ingetrokken.

4.2.6 Artikel 6.5.2 sub f

Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

4.2.7 Artikel 6.5.2 sub g

Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

4.2.8 Artikel 6.5.2 sub h

Er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;

In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat voldaan wordt aan de Wet geurhinder en veehouderij.

4.2.9 Artikel 6.5.2 sub i

De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

Thans is binnen het plangebied sprake van een tuinbouwcentrum met bijbehorende vervoersbewegingen. In de toekomstige situatie is sprake van een burgerwoning. De feitelijke ontsluitingssituatie volstaat voor vervoersbewegingen horende bij een burgerwoning.

4.2.10 Artikel 6.5.2 sub j

Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwzijnswetgeving;

In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat het beoogde gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven.

4.2.11 Artikel 6.5.2 sub k

Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat het beoogde gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu.

4.2.12 Artikel 6.5.2 sub l

Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;

In paragraaf 2.2.4 van onderhavige toelichting is de landschappelijke inpassing van het plangebied uitgewerkt. Het plangebied is in de huidige situatie al zorgvuldig landschappelijk ingepast.

4.2.13 Artikel 6.5.2 sub m

De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;

In paragraaf 3.2.2 van onderhavige toelichting is een toets aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit uitgewerkt. De fysieke verbetering vindt plaats in de vorm van een landschappelijke kwaliteitsverbetering doordat overtollige bebouwing wordt gesloopt en de gebruiksmogelijkheden worden geëxtensiverd. Een deel van de grond bestemd als 'bedrijf' wordt in de beoogde situatie als 'groen - landschapselement' bestemd. Daarmee wordt de groenstructuur beter beschermd.

4.2.14 Artikel 6.5.2 sub n

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden en de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere;

Binnen de nadere detaillering van deze bestemming zijn voor deze locatie geen specifieke waarden benoemd. De ontwikkeling heeft de sanering van een bedrijf tot gevolg. Er vindt dan ook geen aantasting van gebiedswaarden plaats.

4.2.15 Artikel 6.5.2 sub o

De regels van de bestemming Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

In de regels van onderhavig wijzigingsplan zijn de regels van 'Wonen' van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017' opgenomen.

4.3 Conclusie

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan alle wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 6.5.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017' voor wijziging van de bedrijfsbestemming ter plaatse van het plangebied aan Hooijdonk 7 te Breugel naar de bestemming 'Wonen'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de sloopbonusregeling voor het toestaan van 100 m² extra bijgebouwen.

5. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Inleiding

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

5.1.2 Toets

Binnen het plangebied worden middels een wijzigingsbevoegdheid een bedrijfslocatie omgezet in een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe gevoelige functie opgericht. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd. De locatie was tot voorheen bestemd als tuincentrum. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de bodemkwaliteit een bezwaar vormt voor de herbestemming. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

5.2 Geluid

5.2.1 Wegverkeerslawaaï

5.2.1.1 Inleiding

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een geluidzone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van een geluidgevoelig object binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

5.2.1.2 Toets

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige objecten gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). De bestaande woning aan Hooijdonk 7 betreft reeds een geluidsgevoelig object. Er wordt als gevolg van de ontwikkeling geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is dan ook niet aan de orde.

5.2.2 Industrielawaai

5.2.2.1 Inleiding

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

5.2.2.2 Toets

In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijven waar Industrielawaai aan de orde is. Gezien de voormalige bedrijfswoning al aanwezig is in de huidige situatie, wordt er geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. De huidige bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. De bedrijfswoning (behorend bij het bedrijf), is geen geluidsgevoelig object waarvoor de grenswaarden uit het besluit gelden. Het aspect Industrielawaai is dan ook geen bezwaar. In paragraaf 5.6 wordt het aspect geluid, in combinatie met geur, stof en externe veiligheid van omliggende bedrijven nader onderzocht.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.3.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dat staat in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn regels gesteld. In dit Besluit is aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Een project is niet in betekenende mate als de bijdrage van het project maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) is. In de praktijk vertaalt dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeft geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Binnen het plangebied worden middels een wijzigingsbevoegdheid een bedrijfslocatie omgezet in een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning opgericht. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

5.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.3.3.1 Inleiding

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

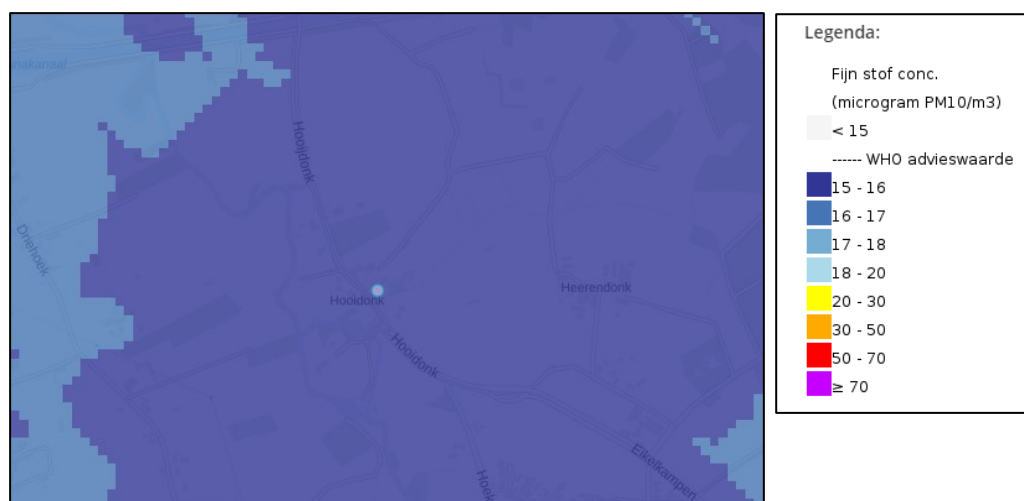
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

5.3.3.2 Fijnstof

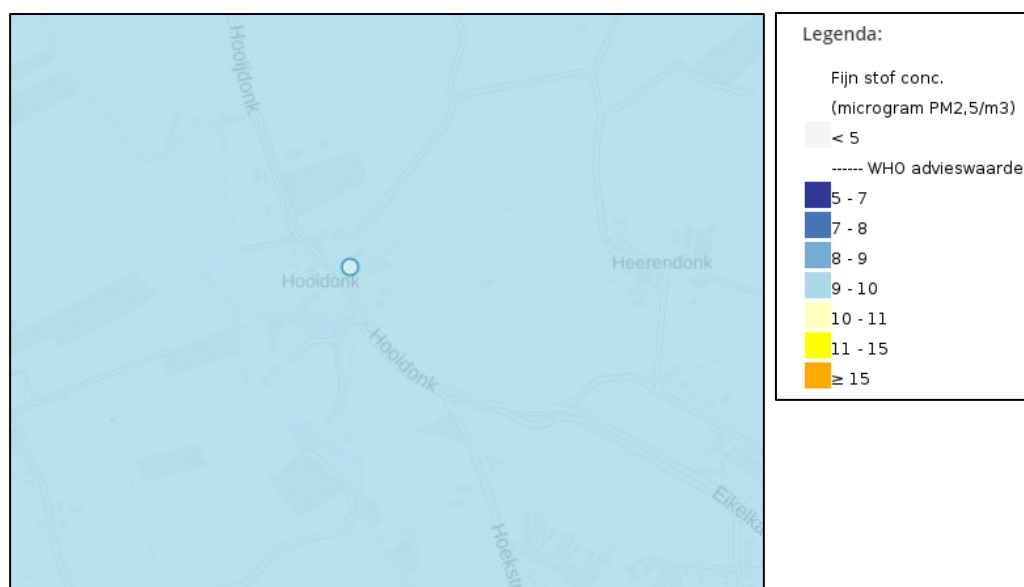
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied (aangeduid met de stip) en directe omgeving weer.



Figuur 11: Fijnstof PM₁₀ (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 12: Fijnstof PM_{2,5} (Bron: Atlas Leefomgeving)

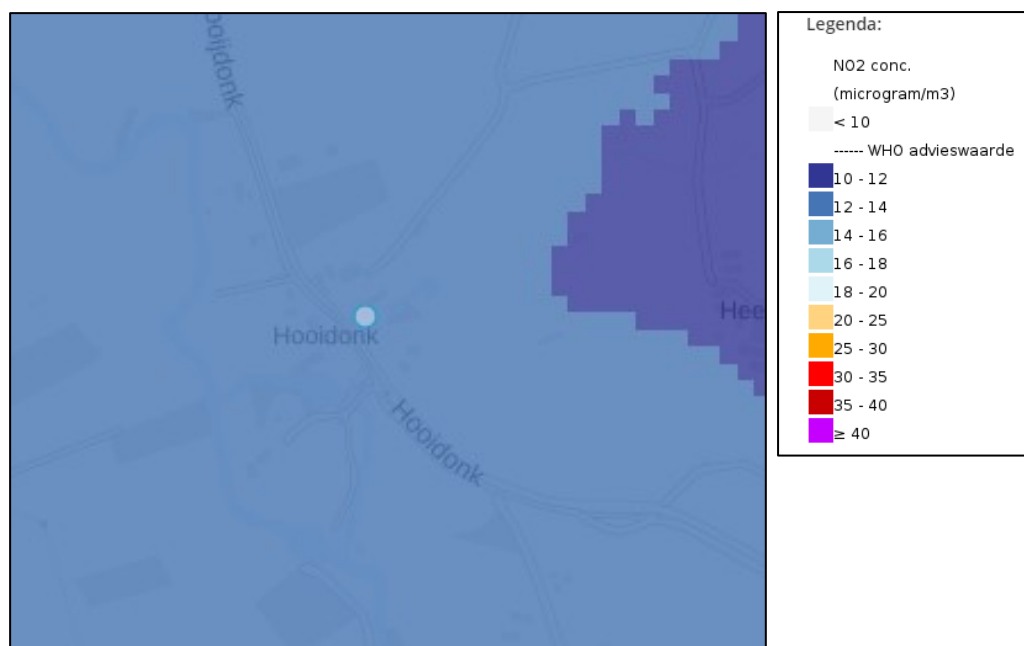
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ 15-16 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 µg/m³. Gesteld kan worden dat hiermee de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde herontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.3.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 13: Stikstofdioxide NO2 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-14 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

Met de onderhavig initiatief wordt een bedrijfswoning omgezet in een 'woning'. De vervoersbewegingen ten behoeve van de woning blijven gelijk zoals in de huidige situatie. Het bedrijf vervalt, waardoor ook de vervoersbewegingen ten behoeve van het bedrijf vervallen. Er komen geen extra vervoersbewegingen bij.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		0
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Figuur 14: Berekening op NIBM-tool

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

5.4.2 Beleidskader

5.4.2.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

5.4.2.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.4.3 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

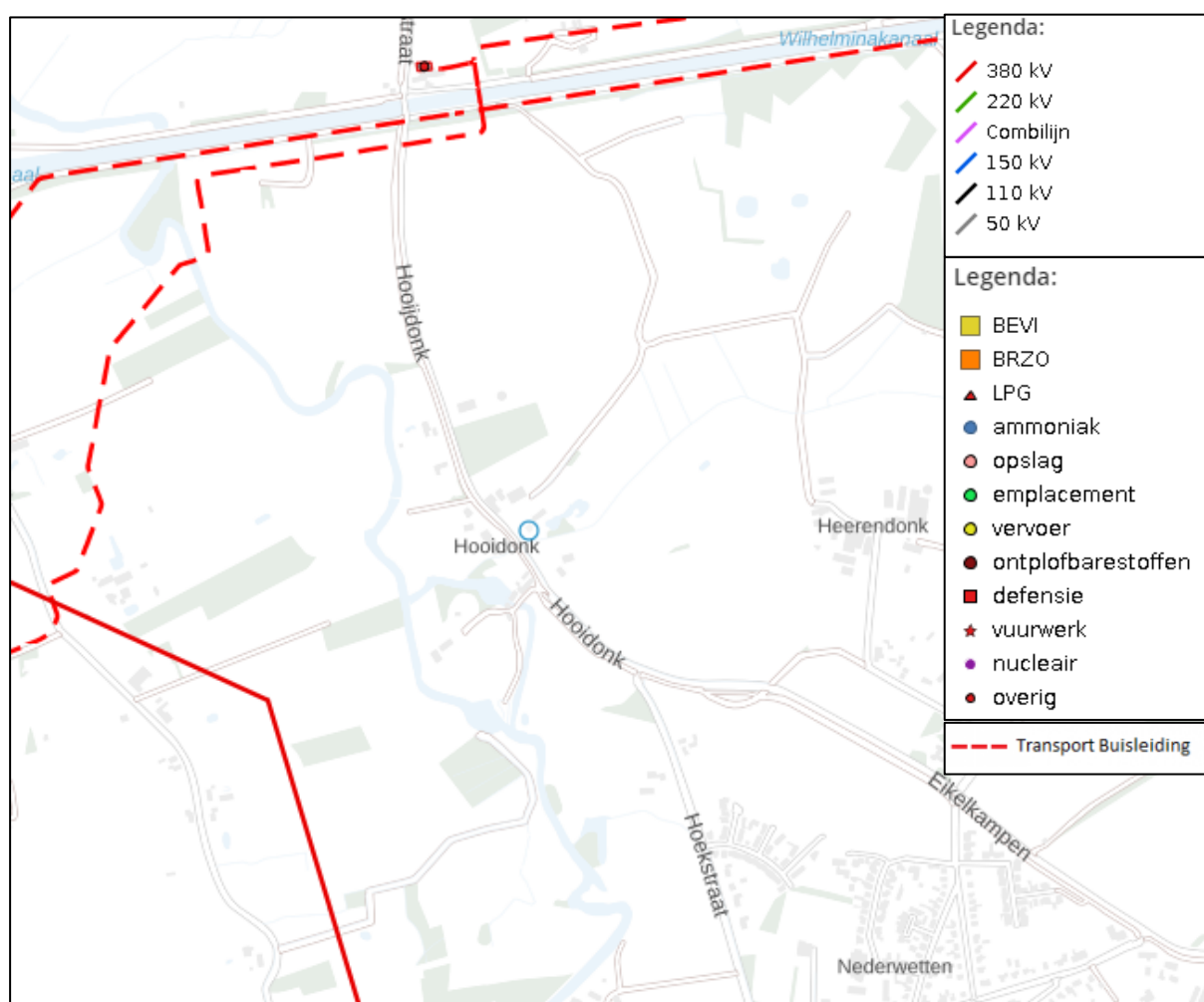
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. 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% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.4.4 Beoordeling van het plangebied

Binnen het plangebied wordt middels een wijzigingsbevoegdheid een bedrijfslocatie omgezet in een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning opgericht. Er is dan ook geen sprake van een toename van het aantal personen binnen het plangebied en daarmee is er ook geen toename van het plaatsgebonden risico dan wel het groepsrisico. Ter veiligheidscontrole zijn de gevaarlijke inrichtingen, hoogspanningslijnen, buisleidingen en infrastructuurroutes waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden op navolgende afbeelding weergegeven in de omgeving van het plangebied.



Figuur 15: Risicovolle objecten in de omgeving van het plangebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

De beoogde ontwikkeling is in het kader van externe veiligheid dan ook geen bezwaar.

5.5 Wet geurhinder en veehouderij

5.5.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wgv heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wgv opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wgv zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht (oue/m³). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.5.2 Woon- en leefklimaat

5.5.2.1 Inleiding

Het plan tot herbestemming van de locatie aan Hooijdonk 7 voorziet niet in de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten of kwetsbare objecten. Desondanks dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er moet inzichtelijk worden gemaakt dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de voorgrondbelasting, achtergrondbelasting en het leefklimaat weergeeft.

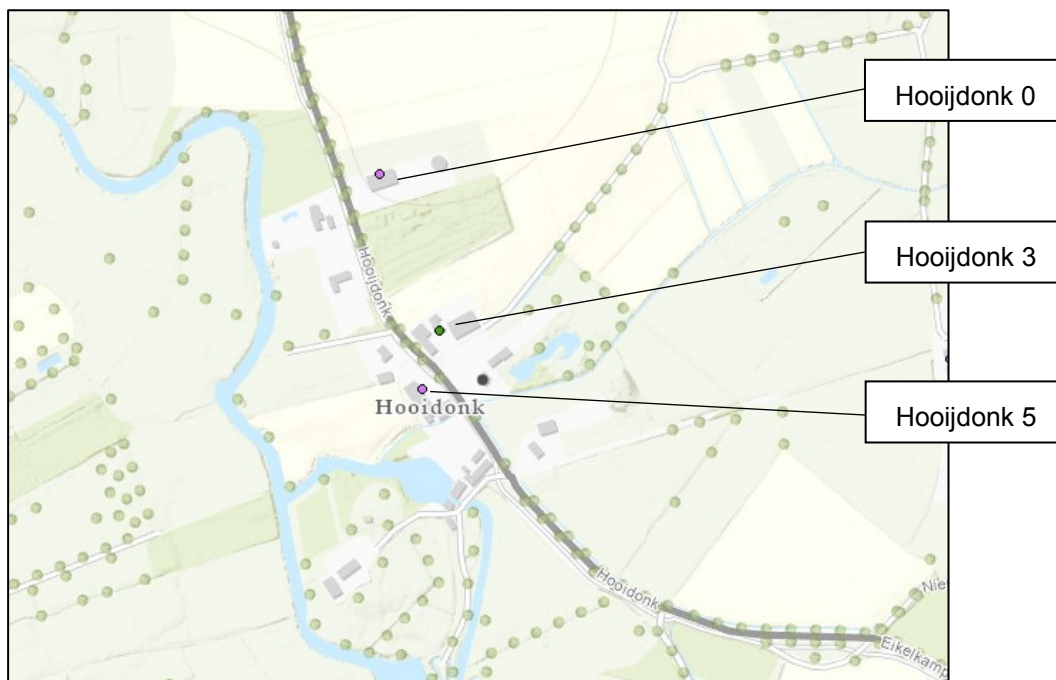
Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	≤ 3	< 5	Zeer goed
1 - 3	3 – 7	5 - 10	Goed
4 - 6	7 – 13	10 - 15	Redelijk goed
7 - 9	13 – 20	15 - 20	Matig
10 - 13	20 – 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 18	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 24	38 -50	30 - 35	Zeer slecht
≥ 25	≥ 50	35 - 40	Extreem slecht

Figuur 16: Wet geurhinder veehouderij, bijlagen 6 en 7

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

5.5.2.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn drie veehouderijbedrijven bestemd. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk.



Figuur 17: Veehouderijbedrijven in de omgeving

Op deze bedrijven zijn de navolgende dieren aantallen vergund:

5694 PA, Hooijdonk 0, BREUGEL, SON EN BREUGEL

Beschikingsdatum: 13-02-2017

RAV-tabelversie: RAV 2016-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stal(gedeeltes)												
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	Addit. tech. 1	Addit. tech. 2	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				13	15	195	0	18	0	2
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				4,1	20	82	0	5	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				4,4	60	264	0	15	0	2
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				6,2	11	68	0	7	0	2
Totalen							106	609	0	45	0	8

Sluit venster

Figuur 18: Vergunde situatie Hooijdonk 0 (BVB-Brabant)

5694 PA, Hooijdonk 3, BREUGEL, SON EN BREUGEL

Beschikingsdatum: 07-12-1994

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stal(gedeeltes)												
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	Addit. tech. 1	Addit. tech. 2	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				13,0	90	1170	0	108	0	13
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				4,4	40	176	0	10	0	2
Totalen							130	1346	0	118	0	15
												Sluit venster

Sluit venster

Figuur 19: Vergunde situatie Hooijdonk 3 (BVB-Brabant)

5694 PA, Hooijdonk 5, BREUGEL, SON EN BREUGEL

Beschikingsdatum: 26-10-2016

RAV-tabelversie: RAV 2016-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stal(gedeeltes)												
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	Addit. tech. 1	Addit. tech. 2	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				4,4	86	378	0	22	0	3
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				3,5	50	175	50	7	1780	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				5,0	5	25	0	7	0	0
Totalen							141	578	50	36	1780	5

Sluit venster

Figuur 20: Vergunde situatie Hooijdonk 5 (BVB-Brabant)

5.5.2.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De veehouderij aan Hooijdonk 5 kan ten aanzien van het plangebied de dominante veehouderij zijn. Met behulp van het programma V-Stacks vergunning is de voorgrondbelasting van deze veehouderij op de hoekpunten van de woning aan Hooijdonk 7. Hierna zijn de berekeningsresultaten opgenomen. De brongegevens zijn overgenomen uit de vigerende vergunning voor het bedrijf.

*Berekende ruwheid: 0,331 m**Meteo station: Eindhoven*

Brongegevens:								
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Hooijdonk 5	163 673	390 077	4,0	0,5	4,00	1 780	4,0

Geur gevoelige locaties:					
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurmorm	Geurbelasting
2	NO	163 740	390 102	10,0	2,2
3	NW	163 732	390 094	10,0	2,7
4	ZO	163 750	390 091	10,0	1,9
5	ZW	163 739	390 083	10,0	2,3

Op basis van de voorgrondbelasting, veroorzaakt door de veehouderij aan Hooijdonk 7 is ter plaatse van het plangebied sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

5.5.2.4 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum februari 2021) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij het plangebied met een paarse cirkel is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede kaart achtergrondbelasting (ODZOB maart 2022)

Op basis van de achtergrondbelasting is ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie sprake van een 'goed' tot 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Kijkende naar de geurcontouren van de omliggende bedrijven, kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat.

5.5.2.5 Conclusie

De voorgrondbelasting is bepalend voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Op basis van de voorgrondbelasting is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Als gevolg van de herontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning.

De veehouderijen aan Hooijdonk 3 en 5 zijn veehouderijen met melkvee. Hiervoor gelden vaste afstanden in het buitengebied van 50 meter tot een geurgevoelig object. De veehouderij van Hooijdonk 5 ligt op een afstand van circa 55 meter tot het meest dichtbij gelegen punt van de woning, en de veehouderij aan Hooijdonk 3 op een afstand van circa 46 meter. Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de vaste afstand. De woning is al aanwezig in de huidige situatie als bedrijfswoning.

5.5.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De beoogde herontwikkeling mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Middels deze herontwikkeling wordt geen nieuw voor geur gevoelig object opgericht. De bescherming van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning wijzigt niet. Omliggende bedrijven worden dan ook als gevolg van de omzetting naar burgerwoning niet meer belemmerd dan in de huidige situatie. Daarbij zijn er rondom het plangebied diverse woonbestemmingen gelegen, zodat de woning binnen het plangebied ook nooit de eerst belemmerende woning zal zijn. De beoogde herontwikkeling belemmert de omliggende veehouderijbedrijven dan ook niet in de ontwikkelingsmogelijkheden.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied kan getypeerd worden als gelegen binnen een gemengd gebied. Het kan in een gemengd gebied gaan om bestaande gebieden met functiemenging of gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt onder een

gemengd gebied verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in gemengd gebied, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

5.6.2 Beoordeling plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn binnen een straal van 500 meter geen niet-agrarische bedrijven gesitueerd. Wel bevinden zich twee agrarische bedrijven in de directe nabijheid. Middels onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. De bestaande bedrijfswoning dient door omliggende bedrijven reeds te worden beschouwd als een gevoelige functie.

Anderzijds wordt binnen het plangebied wel een bedrijfsbestemming gesaneerd. De beoogde herontwikkeling is in het kader van aan te houden afstanden geen bezwaar.

5.7 Natuur en ecologie

5.7.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.7.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000 gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

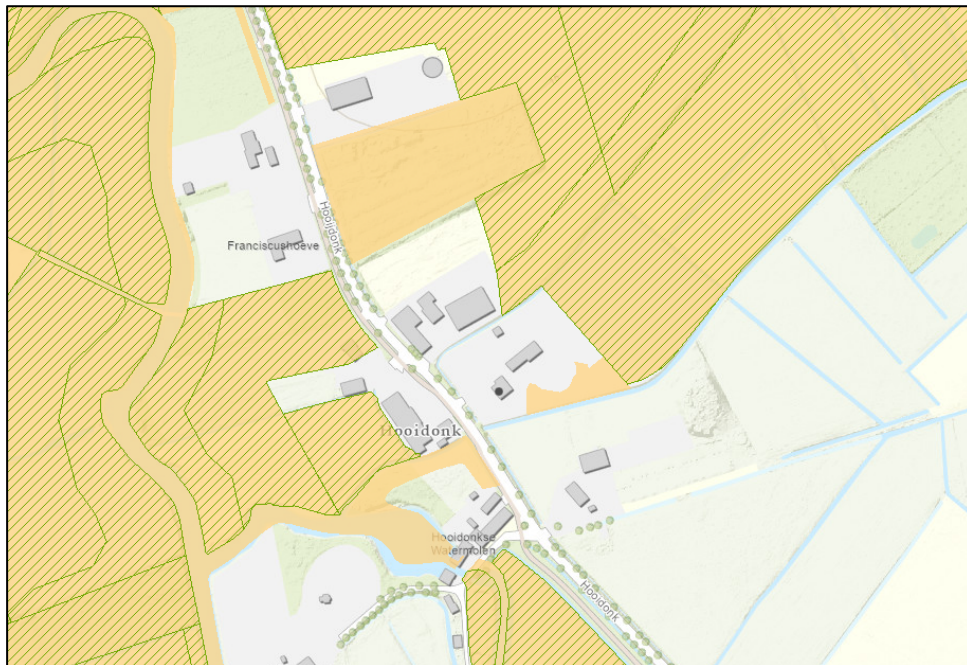
Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden.

Het meest dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het natuurgebied 'Stabrechtse heide & Beuven'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 10 kilometer meter ten zuiden van het plangebied.

Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied zal er geen sprake zijn van oppervlakteverlies, verontreiniging, optische verstoringen, geluids- en lichtverstoring of mechanische effecten op het Natura 2000-gebied 'Stabrechtse Heide & Beuven'. Ook een negatief effect door stikstofdepositie is op voorhand uit te sluiten. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijfslocatie gesaneerd. Het gebruik van de, dan voormalige, bedrijfswoning blijft gelijk. De beoogde

ontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op het Natura-2000 gebied 'Stabrechtse Heide & Beuven'.

De locatie is begrenst door NNB. Een gedeelte van het plangebied kent de aanduiding NNB. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk.



Figuur 22: NNB gebieden nabij het plangebied

Middels onderhavige ontwikkeling wordt een bedrijfsbestemming gesaneerd ten faveure van een woonbestemming en natuurbestemming. Van een aantasting van natuurwaarden is geen sprake. De natuurbestemming ligt over de aanduiding NNB heen.

5.7.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De beoogde ontwikkeling heeft de sloop van drie bijgebouwen tot gevolg. Er zal geen sprake zijn van het verwijderen van groenelementen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde

zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. De kans op het voorkomen van broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is aanwezig in de omgeving van het plangebied. Het is mogelijk dat (roof)vogels en vleermuizen op een manier gebruik maken van het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied. Onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor aantasting van het leef- of foerageergebied.

Geconcludeerd kan worden dat de betekenis van het plangebied voor flora en fauna vanwege het intensieve gebruik en het ontbreken van rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen en (roof)vogels zeer gering is. Middels de beoogde herontwikkeling worden dan ook geen negatieve effecten verwacht op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten en hun leefgebied.

De bestaande opstallen bieden geen goede verblijfplaats voor vleermuizen. Alle opstallen verkeren in een dergelijke staat dat ter plaatse continu sprake is van tocht. Vleermuizen prefereren locaties met stabiele klimatologische omstandigheden.

Gedurende de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels. Het is verboden om nesten van broedende vogels te beschadigen of te vernietigen. Als werkzaamheden niet buiten het broedseizoen gepland kunnen worden, dan geldt de aanbeveling om de locatie voorafgaande aan het broedseizoen ongeschikt te maken.

5.8 Cultuurhistorie

Het ruimtelijk erfgoed binnen de provincie Noord-Brabant wordt weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Het plangebied is op de CHW aangeduid als 'Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)'. De betreffende regio betreft 'Hooidonksche Akkers' in het 'Groene Woud':

“Het gebied Hooidonksche akkers bestaat uit drie donken waarop akkercomplexen tot ontwikkeling zijn gekomen, met tussenliggende laagten waarin kleinschalig geperceleerde graslanden liggen.

Het gebied bestaat uit bouwland, grasland en enkele bosjes langs het Wilhelminakanaal. De akkercomplexen van Heerendonk en Hooidonk liggen op donken (zandopduikingen) ten oosten van het Dommeldal en worden van elkaar gescheiden door een wat lager gelegen terrein, een uitloper van het oostelijk gelegen broekgebied Breugelsche Beemden. In de laagte liggen kleine strookvormige graslandpercelen. Ten noorden van de Hooidonksche Akkers en de ten noorden van het Wilhelminakanaal gelegen Gaskendonk ligt het beekdal van de Breugelsche Beek. De akkercomplexen hebben een bolle ligging en accentueren de bestaande hoogteverschillen, die meer dan 4 meter bedragen. De Hooidonksche Akkers behoorden bij het voormalige klooster Hooidonk. Het gebied wordt doorsneden door het in 1848 aangelegde Wilhelminakanaal. Langs het kanaal liggen enkele kleine broekbosjes.”

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De bebouwing binnen het plangebied is niet opgenomen in de gemeentelijke inventarisatie van alle cultuurhistorisch waardevolle objecten c.q. elementen in Son en Breugel. De te slopen bijgebouwen kennen geen cultuurhistorische waarden. Dit wordt bevestigd door het 'Overzicht (potentieel) cultuurhistorische beeldbepalende

objecten/elementen', dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' dat is vastgesteld op 21 oktober 2021. De locatie Hooijdonk 7 komt niet voor in dit overzicht. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebieden'. Dit levert geen belemmering op omdat deze bestemming aanwezig blijft. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op eventuele cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

5.9 Archeologie

5.9.1 Inleiding

De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.9.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Son en Breugel heeft de zorg voor het bodemarchief doorvertaald in de beleidsnota 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel'. Onderdeel van deze beleidsnota zijn de 'archeologische waarden- en verwachtingen kaart' en de 'beleidskaart archeologie'.

Op de 'archeologische waarden- en verwachtingen kaart' is het plangebied aangeduid met de verwachting 'Laag'. In gebieden met een lage archeologische verwachting gelden in Son en Breugel geen archeologische voorschriften. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is archeologisch onderzoek dan ook niet aan de orde.

In het bestemmingsplan is het plangebied aangemerkt met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden'. Dit levert ten behoeve van de beoogde ontwikkeling ook geen belemmeringen op.

5.10 Water

5.10.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

5.10.2 Relevant beleid

5.10.2.1 Keur Waterschap De Dommel 2015

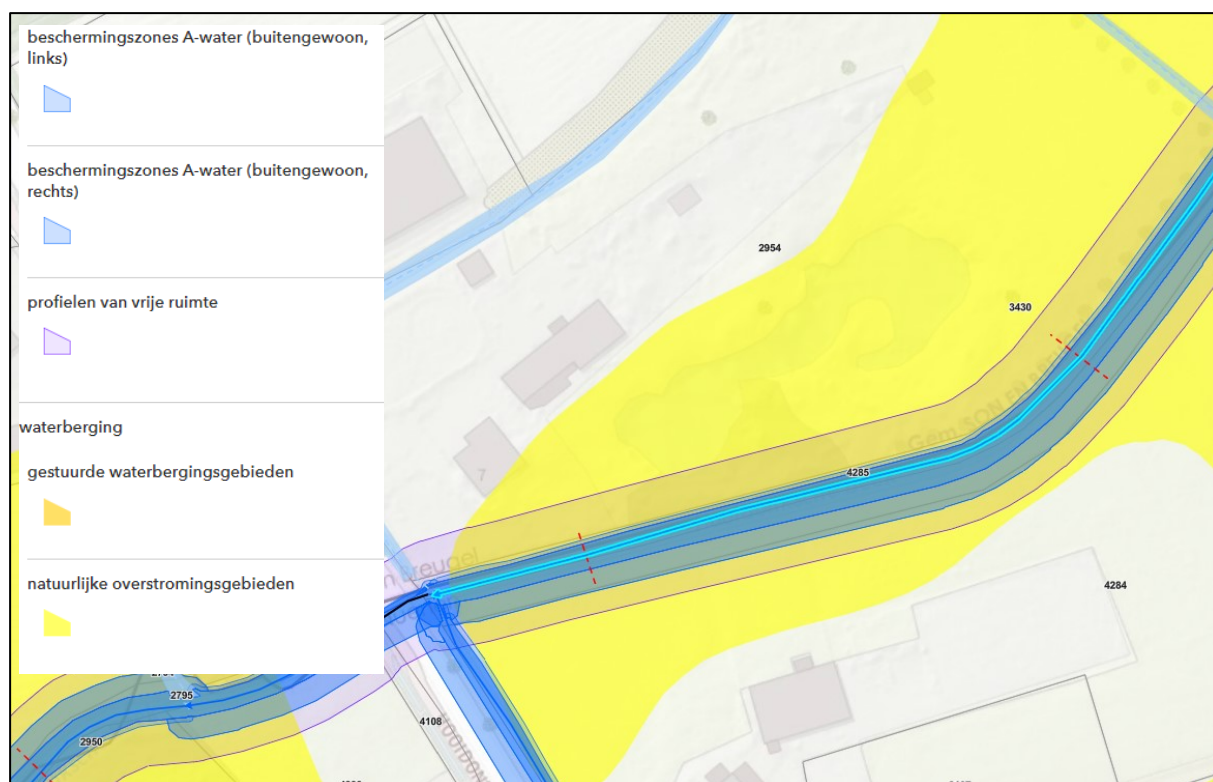
Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' aangeduid als gelegen in een 'Beekdal' en 'Attentiegebied'. Voor de beschermde gebieden en attentiegebieden die in de keur zijn aangewezen geldt voor zowel het grondwater- als het oppervlaktewatersysteem een strikt beschermingsbeleid conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan). Dit betekent dat alle ingrepen in dergelijke gebieden in beginsel vergunningplichtig blijven, met daaraan gekoppeld een terughoudend en stringent vergunningenbeleid. Uitzonderingen zijn ingrepen die een dermate beperkt en tijdelijk effect hebben dat deze geen bedreiging vormen voor het beoogde doel van het standstill-beleid, niet op zichzelf en ook niet cumulatief.

De beoogde herontwikkeling heeft geen permanent negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied. De beoogde herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels die gesteld worden binnen het attentiegebied.

Het plangebied is gelegen direct ten noorden van een a-watgang, de Hooijdonkse beek. Ter plaatse geldt een beschermingszone voor onderhoud en een profiel van de vrije ruimte op 10 meter vanaf de insteek. Binnen deze zone is het toevoegen van nieuwe bebouwing niet toegestaan. Het plangebied daarnaast gelegen in een natuurlijk overstromingsgebied - een gebied waarin water uit het oppervlaktewaterstelsel op natuurlijke wijze (zonder sturing) tot overstroming leidt.

Op navolgende figuur is dit inzichtelijk.



Figuur 23: Uitsnede Legger Waterstaatswerken 2021

5.10.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de 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 worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

5.10.2.3 Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt of er sprake is van afkoppelen. Deze uitgangspunten zijn op 26 maart 2021 geactualiseerd onder de titel 'Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen

dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

De waterschappen vragen aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

Omdat niet alle plannen een door het waterschap goedgekeurd waterparagraaf hebben, ziet het waterschap de noodzaak een grens te benoemen. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen of afgekoppeld verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Het gaat dan om plannen met een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m² tot en met 10.000 m². Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

5.10.2.4 Gemeentelijk Rioleringsplan

Het waterbeleid van de gemeente Son en Breugel is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) voor de periode 2016-2022. Het is bij wet verplicht voor gemeenten om een GRP op te stellen en het GRP bij het verstrijken van de planperiode te herzien. Het Gemeentelijk Rioleringsplan dient een overzicht te bevatten van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen hoe deze voorziening in stand wordt gehouden en inzicht te geven hoe de gemeente de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater invult. Het GRP 2016-2022 heeft derhalve de volgende vier zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer opgesteld:

1. Zorgplicht stedelijk afvalwater
2. Zorgplicht hemelwater
3. Zorgplicht grondwater
4. Zorgplicht beheer en onderhoud riolering

Dit komt er op neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een verantwoorde manier van inzamelen, bergen, transporteren en/of lokaal zuiveren van stedelijk

afvalwater en het afvloeien van hemelwater en grondwater. De kans op overlast wordt hierbij beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

Voor het afvoeren van hemelwater hanteert de gemeente Son en Breugel dezelfde waterkwantiteitstrits als het waterschap, te weten:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

5.10.3 Waterparagraaf

5.10.3.1 Verhard oppervlak

Met de beoogde herontwikkeling worden bijgebouwen met een totaal opgeteld oppervlakte van circa 176 m² gesloopt. De oppervlakte verharding neemt als gevolg van de beoogde herontwikkeling dan ook af.

Het verharde oppervlak neemt af met 176 m². Op basis van de 'Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Eventuele infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de GHG.

5.10.3.2 Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer blijft aangesloten op de huidige hemelwaterafvoer. In de beoogde situatie worden geen gebouwen toegevoegd en blijft de huidige installatie in werking. In de nieuwe situatie worden enkel bijgebouwen gesloopt en wordt de bestemming gewijzigd van bedrijf naar wonen.

5.10.3.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Er wordt geen nieuwe infiltratiewatervoorzieningen in het beoogde plan.

5.11 M.e.r-beoordeling

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen.

Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht.

Ter plaatse van het plangebied wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning, waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt. Deze activiteit is niet opgenomen op de D-lijst en geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. In deze toelichting wordt de ontwikkeling getoetst aan milieu-planologische randvoorwaarden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

Een wijzigingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, bouwaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & breakfast, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Binnen het bestemmingsvlak is één woning is toegestaan met daarbij 200 m² bijgebouwen. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor de woning binnen het plangebied en daarbij behorende bijgebouwen.

6.4.2 Groen - Landschapselement

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor het instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting al dan niet ter landschappelijke inpassing en water en waterhuishoudkundige doeleinden. De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als 'Water' bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Onderhavig wijzigingsplan is een particulier initiatief. Het plan biedt echter geen mogelijkheden voor de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen. De beoogde ontwikkeling valt dan ook niet onder de werking van de Grexxwet. De gemeente Son en Breugel zal met initiatiefnemer een planschade-verhaalsovereenkomst sluiten. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente verzekerd.

8. PROCEDURE WIJZIGINGSPLAN

8.1 Procedure

Dit wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 27 oktober voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen voor de zienswijzetermijn. Gedurende deze inzagetermijn is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan is opgenomen in de nota van zienswijzen welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.