

**BESTEMMINGSPLAN
VRESSELSEWEG 13
SINT-OEDENRODE
GEMEENTE MEIERIJSTAD**

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 27 juni 2024

PLANGEGEVENS

Plangegevens

Plannaam	Vresselseweg 13 Sint-Oedenrode
Ontwerp	20 oktober 2022
Vastgesteld	27 juni 2024

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Beschrijving van het plan	7
1.2	Ligging van het plangebied.....	7
1.3	Begrenzing van het plangebied	8
1.4	Vigerend bestemmingsplan voor het plangebied	8
1.4.1	Inleiding	8
1.5	Leeswijzer	10
2.	PLANBESCHRIJVING	11
2.1	Huidige situatie.....	11
2.2	Beoogde situatie.....	12
2.2.1	Inleiding	12
2.2.2	Te slopen bebouwing.....	13
2.2.3	Stedenbouwkundige invulling	14
2.2.4	Landschappelijke inpassing	14
2.2.5	Ontsluiting & Parkeren.....	16
3.	BELEIDSKADERS	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	18
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking.....	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie.....	19
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	20
3.3	Gemeentelijk beleid	27
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2.....	27
3.3.2	Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode.....	27
3.3.3	Herziening bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode	29
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	30
4.1	M.e.r.-beoordeling	30
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.2.1	Archeologie	30
4.2.2	Cultuurhistorie	32
4.3	Wet natuurbescherming.....	33
4.3.1	Inleiding	33
4.3.2	Gebiedsbescherming.....	33

4.3.3	Soortenbescherming.....	35
4.4	Water.....	36
4.4.1	Inleiding	36
4.4.2	Relevant beleid.....	37
4.4.3	Hydrologisch neutraal bouwen	39
4.4.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater.....	40
4.5	Bodemkwaliteit.....	40
4.6	Bedrijven en milieuzonering	40
4.6.1	Inleiding	40
4.6.2	Bedrijven rondom het plangebied	41
4.6.3	Bedrijven en milieuzonering vanaf het plangebied.....	41
4.7	Geurhinder.....	42
4.7.1	Inleiding	42
4.7.2	Gemeentelijk beleidskader	42
4.7.3	Artikel 3, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij.....	43
4.7.4	Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij	43
4.7.5	Veehouderijen in de omgeving	43
4.7.6	Vaste afstand veehouderijen.....	44
4.7.7	Woon- en leefklimaat	45
4.7.8	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	47
4.8	Wegverkeerslawaa.....	47
4.9	Gezondheid.....	48
4.9.1	Endotoxinen	48
4.9.2	Geitenhouderijen	48
4.9.3	Gewasbeschermingsmiddelen	49
4.10	Luchtkwaliteit	49
4.10.1	Inleiding	49
4.10.2	Toets aan regeling NIBM	50
4.10.3	Blootstelling van verontreiniging	50
4.11	Externe veiligheid.....	52
4.11.1	Inleiding	52
4.11.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen.....	52
4.11.3	Vervoer gevaarlijke stoffen.....	52
4.11.4	Beoordeling van het plangebied	53
5.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	55
5.1	Inleiding	55
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	55
5.3	Algemene toelichting op de regels.....	55
5.4	Toelichting op de bestemmingen	56

5.4.1	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden.....	56
5.4.2	Wonen	56
5.4.3	Waarde - Archeologie 1	56
5.4.4	Waarde – Archeologie 2.....	56
5.4.5	Waterstaat – Attentiegebied EHS.....	56
6.	UITVOERBAARHEID	57
6.1	Economische uitvoerbaarheid	57
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	57
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	58
7.1	Wettelijk vooroverleg	58
7.2	Zienswijzen	58
BIJLAGEN:		
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 2	Bodemonderzoek	
Bijlage 3	Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	

1. INLEIDING

1.1 Beschrijving van het plan

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herziening van de locatie Vresselseweg 13 te Sint-Oedenrode, hierna 'plangebied' genoemd. Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is eigenaar van het plangebied en voerde ter plaatse tot voor kort een intensieve veehouderij in de vorm van varkenshouderij. Sprake was van 1.358 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij en een bedrijfswoning met bijgebouw. Alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij zijn recentelijk gesaneerd, de milieuvergunning is ingetrokken en de dierrechten zijn doorgehaald. In samenhang met de sanering wordt met vaststelling van dit bestemmingsplan de bestaande bedrijfswoning aan Vresselseweg 13 herbestemd naar een reguliere burgerwoning en wordt naast deze bestaande woning een vrijstaande woning gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' niet mogelijk. Herziening van het vigerende bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Nijnsel, in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van het plangebied en de directe omgeving hiervan. Het plangebied is hierop rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto van het plangebied

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sint Oedenrode, sectie L, nummers 847 en nummer 848. Het plangebied beslaat niet het gehele kadastrale perceel L 847 maar slechts het gedeelte ter plaatse van het vigerende agrarisch bouwvlak. Het plangebied kent daarmee een oppervlakte van 6.606 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied Vresselseweg 13, geprojecteerd op een luchtfoto.



Figuur 2: Kadastrale situatie plangebied (omkaderd met zwarte bolletjeslijn)

Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan behoorde ook de locatie Vresselseweg 77a tot 'het plangebied'. Naar aanleiding van zienswijzen is deze locatie komen te vervallen en wordt dan ook niet meer meegenomen in dit bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan voor het plangebied

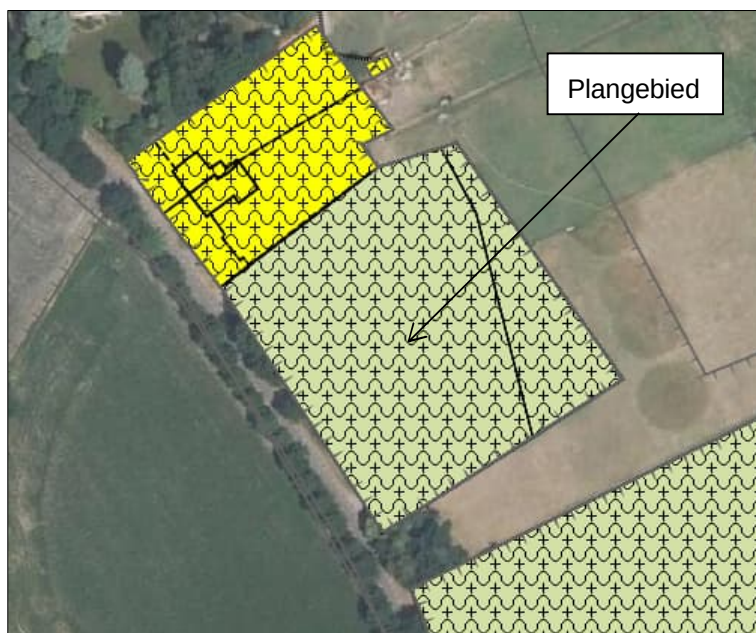
1.4.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode vastgesteld op 29 september 2016.

De gemeente Meierijstad heeft tevens het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' vastgesteld op 31 januari 2019. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk voor het plangebied. In dit bestemmingsplan zijn regels gesteld met betrekking tot parkeren binnen de gemeente. De regels uit dit bestemmingsplan zijn onverminderd van kracht binnen het plangebied. De regels voor parkeren uit het parapluplan parkeren worden verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan wordt verderop in onderhavige toelichting niet nader besproken.

Het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' is in januari 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Meierijstad. In dit bestemmingsplan zijn regelingen uit de

bestaande bestemmingsplannen binnen de gemeente Meierijstad deels geharmoniseerd en geactualiseerd via een zogenaamde 'parapluherziening'. Dit betreft met name regels voor wonen binnen de bebouwde kom, het toepassen van extra bebouwing bij maatschappelijke voorzieningen, aanpassing van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij diverse bestemmingen van bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode, het bouwen van antennemasten in de bebouwde kom, wonen in het buitengebied, agrarische bedrijfsmatige activiteiten, de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, bouwregels met betrekking tot energieopwekking in het buitengebied, regels over recreatieve activiteiten in het buitengebied en regels over schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren. De regels uit dit bestemmingsplan zijn van kracht binnen het plangebied maar hebben geen effect op de beoogde ontwikkeling. Dit bestemmingsplan wordt verderop dan ook niet nader tegen het licht gehouden.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat - Attentiegebied EHS'. Ter plaatse is een 'bouwvlak' opgenomen alsmede de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - persoonsgebonden overgangsrecht' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie 10' en 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone - groenblauwe mantel', 'overige zone - leefgebied dassen' en 'overige zone - waardevol beekdal'.

De beoogde herontwikkeling waarbij de intensieve veehouderij wordt gesaneerd en omgezet naar woningbouwlocatie ten behoeve van Ruimte voor Ruimte en naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning, is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevante milieu- en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg, de inspraak en procedure toegelicht.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan Vresselseweg 13 te Sint-Oedenrode was tot voor kort in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan is tussen ontwerp en vaststelling van dit bestemmingsplan reeds gesaneerd. De oude situatie wordt hier nog aangehaald als 'huidige situatie'.

Ter plaatse is sprake van een bedrijfswoning met bijgebouw met een oppervlakte van circa 200 m² en agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.358 m². Alle bedrijfsgebouwen zijn in gebruik voor de intensieve veehouderij. Navolgende foto's geven een beeld van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Plangebied Vresselseweg 13 in de huidige situatie

Navolgende dieren aantallen zijn ter plaatse van het plangebied Vresselseweg 13 thans vergund:

5491 PA, Vresselseweg 13, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 08-08-2016

RAV-tabelversie: RAV 2016-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	20	14	7	1	156	0
D3	vliesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4				bedrijf	0.45	612	275	437	27	7772,40	19
Totalen								632	289	444	28	7928,40	19

Figuur 5: Vergunde dieraantallen Vresselseweg 13 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

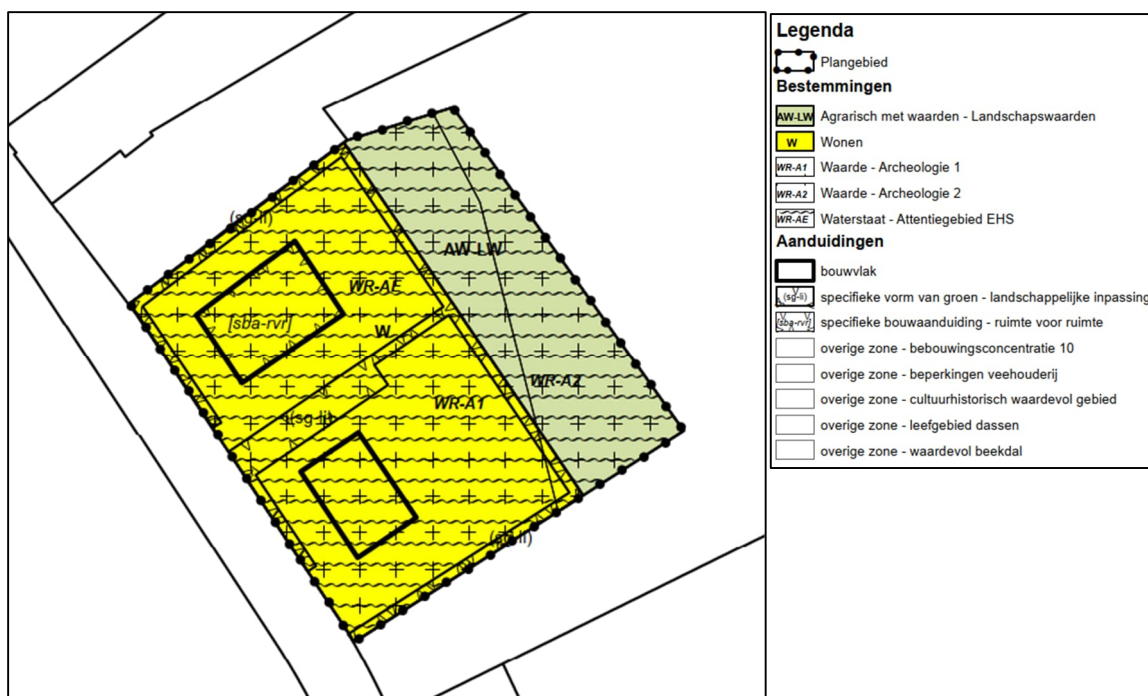
2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om de intensieve veehouderij aan Vresselseweg 13 te saneren. Alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de dierrechten worden doorgehaald. De voormalige agrarische bedrijfswoning Vresselseweg 13 zal daarmee worden omgezet naar reguliere burgerwoning, met behoud van 200 m² aan bijgebouwen. Met de sanering van de intensieve veehouderij en daarmee de sloop van 1.358 m² aan stallen wordt 1,358 bouwtitel gegenereerd.

In samenhang hiermee wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd, ten noordwesten van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning. Daartoe wordt 1,0 bouwtitel, afkomstig van de eigen sanering, gebruikt. Bij een Ruimte voor Ruimte woning wordt 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

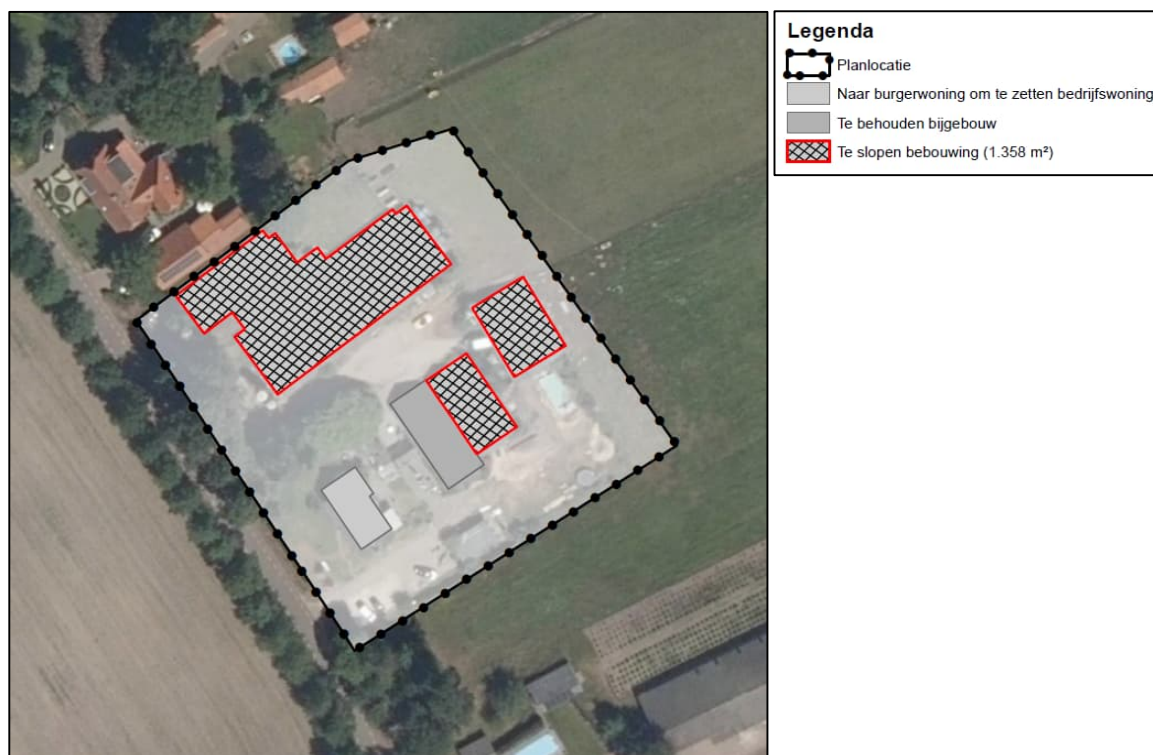
Beoogd wordt de in totaal ter plaatse toegestane 300 m² aan bijgebouwen per kavel te verdelen. Per wooneenheid wordt dan ook 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Navolgend is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tot onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie Vresselseweg 13

2.2.2 Te slopen bebouwing

Op navolgende figuur is de te slopen en de te behouden bebouwing ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 7: Te slopen en te behouden bebouwing Vresselseweg 13

2.2.3 Stedenbouwkundige invulling

Nieuwe bebouwing dient qua situering, vorm, maatvoering, materiaalgebruik en detaillering te passen binnen de omgeving. Ten noorden van het plangebied zijn vooral vrijstaande woningen gelegen op ruime vrijstaande kavels in een 'groene' omgeving. De woningen bevinden zich vrijwel allemaal op enige afstand van de weg. Navolgend is een tweetal voorbeelden weergegeven van bestaande woningen in de omgeving.



Figuur 8: Impressie bebouwing in de omgeving

De reeds aanwezige bouwvolumes in de directe omgeving zijn over het algemeen ruim van opzet. Alle woningen zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie (zadeldak al of niet met wolfseinden en mansardekap). De woningen hebben allen een landelijke uitstraling en kennen een lage goothoogte en een nokhoogte van maximaal 9 meter. Aangesloten zal worden op de algemene kenmerken van de bestaande bebouwing aan de Vresselseweg, namelijk ruime vrijstaande woningen op grote kavels. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is dan ook te omschrijven als: vrijstaand, uitgevoerd met 1 bouwlaag met kap en gedekt met een zadeldak. De nieuwe woning zal haaks op de weg worden gesitueerd, om een zichtlijn op het achtergelegen bos te behouden. Bijgebouwen mogen aangebouwd worden uitgevoerd (zoals een langgevelboerderij met woon- en 'stal'-gedeelte of middels een dwarsverbinding met het hoofdgebouw). De inhoud van de woning mag maximaal 900 m³ bedragen. De totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) mag maximaal 100 m² bedragen.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Het plangebied bevindt zich aan de Vresselseweg, binnen de gelijknamige bebouwingsconcentratie. Deze concentratie bevindt zich grotendeels in het beekdallandschap van de Dommel. Dit landschap wordt gekenmerkt door zijn beslotenheid met bosjes en perceelsrandbegroeiing. Karakteristiek is het reliëf, onder andere in de vorm van steilranden. De verkavelings- en wegenstructuur is onregelmatig van vorm en volgt deels de slingerende loop van de Dommel. Gronden zijn in gebruik voor weidebouw, akkerbouw en

- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

Beheer en onderhoud gemengde haag

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De struweelhaag mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid of afgezet.
- Het eerste jaar na planten of afzetten dienen de stobben vrij te worden gehouden van onkruid.
- De haag kan eens in de 6 tot 15 jaar worden afgezet.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

Beheer en onderhoud solitaire bomen / bomenrij

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De onderbegroeiing wordt als grasland beheerd.
- De boom wordt tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

De landschappelijke inpassing is verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

2.2.5 Ontsluiting & Parkeren

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning wordt reeds middels een eigen oprit ontsloten aan de Vresselseweg, rechts van de woning. In het zuidoosten van het plangebied zijn enkele ruim bemeten parkeerplaatsen aanwezig. De ontsluiting en parkeergelegenheid ter plaatse zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet wijzigen. Gebruik kan worden gemaakt van de bestaande verharding.

Het huidige veehouderijbedrijf is reeds ontsloten met een eigen ontsluiting, direct links van de bestaande bommenrij. Deze ontsluiting blijft met de beoogde herontwikkeling behouden ten behoeve van ontsluiting van de nieuwe woning. In samenhang met de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse wordt het intensieve veehouderijbedrijf gesaneerd. De toevoeging van een woning heeft een toename van personenvervoer over de Vresselseweg tot gevolg. Echter, als gevolg van de sanering van de veehouderij leidt dit per saldo tot een afname van verkeersbewegingen van (zwaardere) voertuigen. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op de verkeersbewegingen ter plaatse.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Conform de gemeentelijke 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018' geldt in het buitengebied voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Derhalve dient per woning plaats te worden geboden voor minimaal drie parkeerplaatsen, exclusief garage. Het plangebied biedt hiervoor voldoende ruimte.

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. De realisatie van woningbouw vindt plaats met toepassing van de provinciale beleidsregeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is verankerd in de provinciale Interim omgevingsverordening.

3.1.2 Ladder 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 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 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.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één of enkele woningen niet wordt gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’. In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ en de hierop gebaseerde jurisprudentie (nr. 201402621/1/R1) is af te leiden dat bij het toevoegen van één tot enkele woningen op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee een toets aan de ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: ‘Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit’. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdpogaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling speelt het volgende aandachtspunt een rol:

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie herbenut.

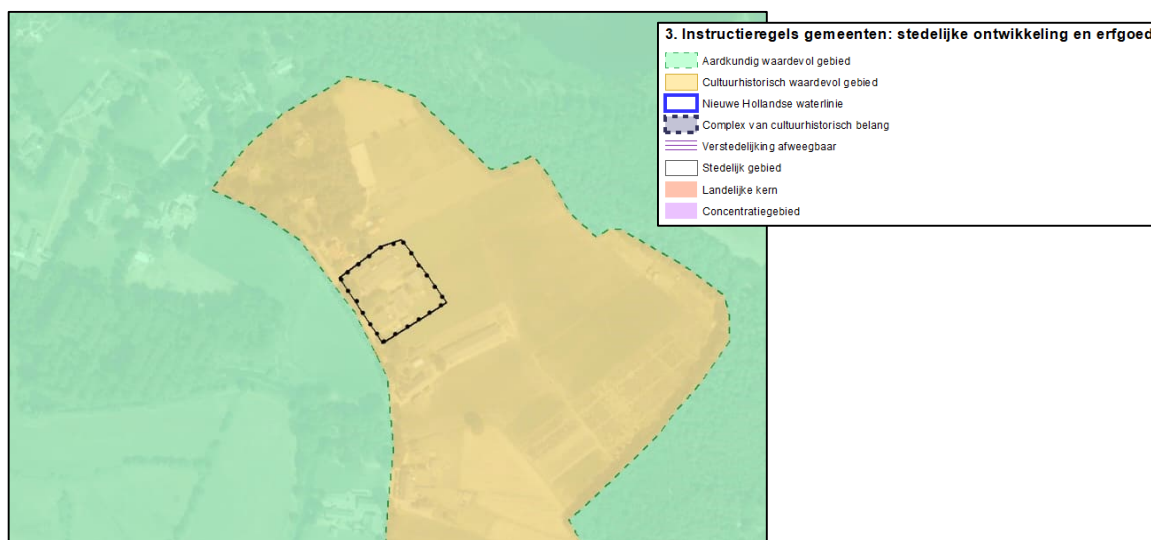
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

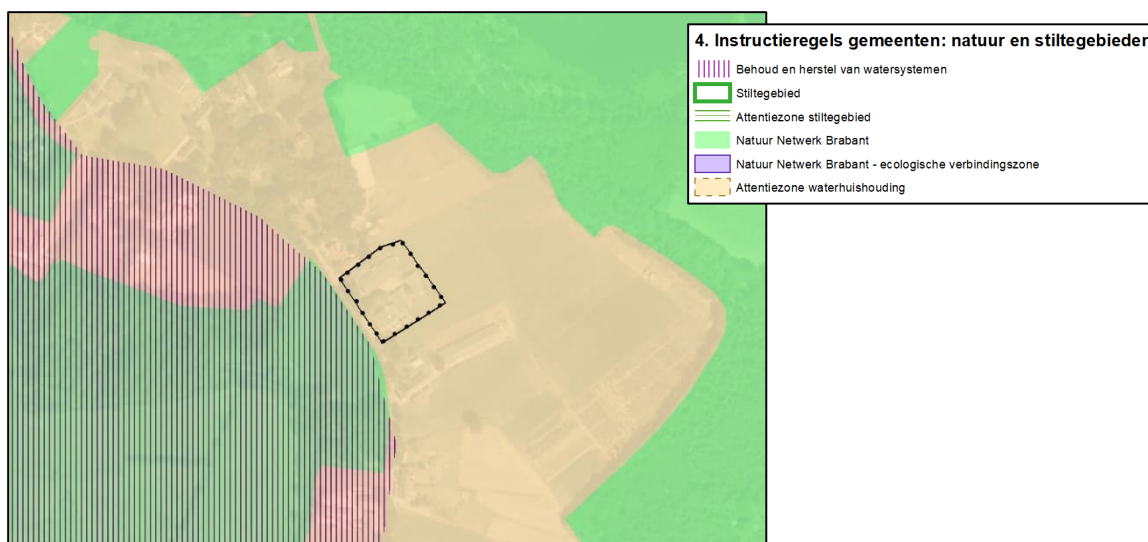
3.2.2.2 Ligging plangebied in de Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de zwarte bolletjeslijn.



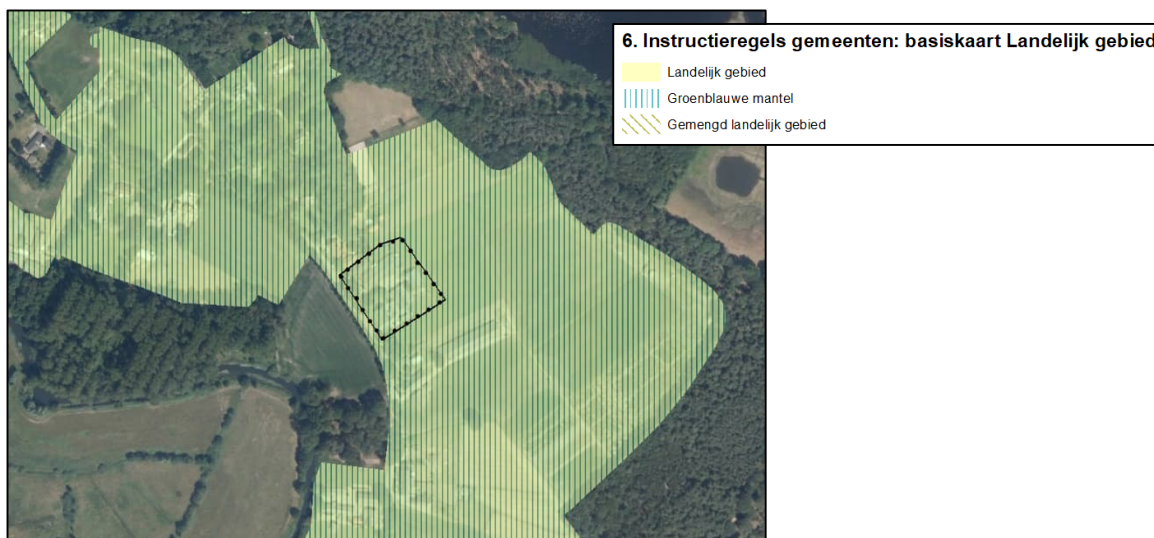
Figuur 10: Ligging plangebied op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen een 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Ontwikkelingen dienen mede gericht te zijn op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. Verderop in deze subparagraaf wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels die gelden binnen een 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'.



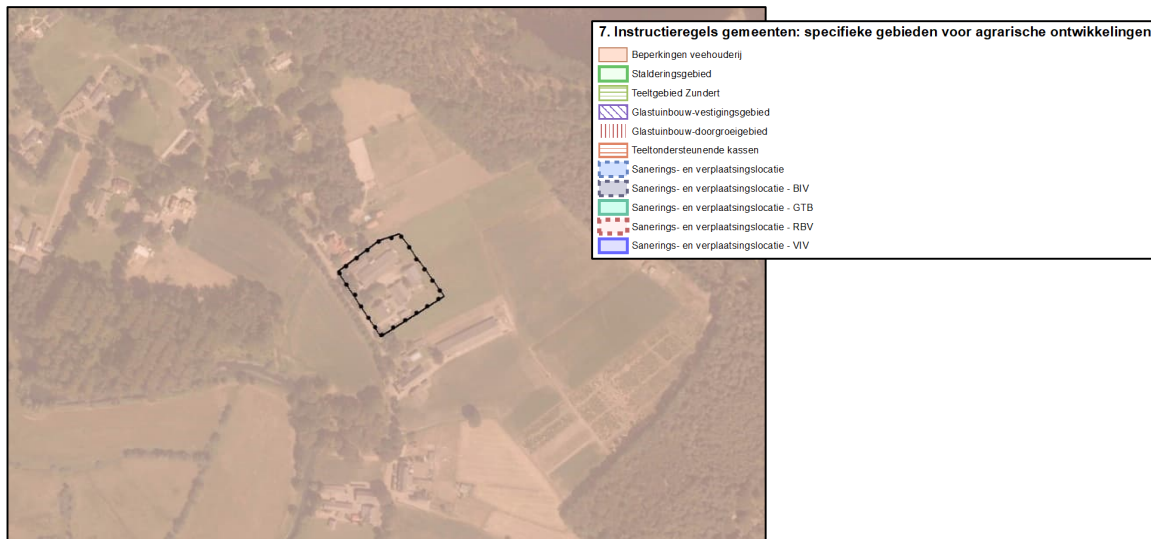
Figuur 11: Ligging plangebied op themakaart 4: natuur en stiltegebieden

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen de '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.



Figuur 12: Ligging plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen de 'Groenblauwe mantel'. De 'Groenblauwe mantel' zijn die gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone of die deze verbinden. De ontwikkeling wordt verderop in deze subparagraaf getoetst aan deze regels.



Figuur 13: Ligging plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent de aanduidingen 'Stalderingsgebied' (op bovenstaande kaart niet inzichtelijk) en 'Beperkingen veehouderij'. De beoogde sanering van de intensieve veehouderij en de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is een passende ontwikkeling ter plaatse. Verderop in onderhavige subparagraaf worden tevens de regels voor de ligging binnen het 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' nader toegelicht.

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 de varkenshouderij gesaneerd. Alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt en de bestaande bedrijfswoning aan Vresselseweg 13 wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. Het agrarisch bouwvlak komt daarmee te vervallen en er wordt een passende herbestemming gegeven aan het plangebied. Gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. Sprake is daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel, conform artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening tot de mogelijkheden.

3.2.2.4 Artikel 3.9, Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9.

3.2.2.5 Artikel 3.2ezone waterhuishouding

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'. Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurpletsen tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door veranderingen van bodemopbouw of het dorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplets 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. Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij gesaneerd, waarbij ter plaatse van de huidige stallen een Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de (grond)waterstand. De beoogde herontwikkeling is daarmee niet in strijd met de regels die gelden binnen de 'Attentiezone waterhuishouding'.

3.2.2.6 Artikel 3.29, Cultuurhistorisch waardevol gebied

Op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangewezen als gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Ter plaatse van de aanduiding Cultuurhistorisch waardevol gebied geldt dat een bestemmingsplan mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het bestemmingsplan dient regels te stellen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Ter plaatse van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Als gevolg van de sloop van de stallen gaan dan ook geen waarden verloren. Met de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de bestaande landschappelijke inpassing in de omgeving en daarmee ingespeeld op de waarden in de omgeving. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied.

3.2.2.7 Artikel 3.51, Beperkingen veehouderij

Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt de uitbreiding van, de vestiging van en de omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. Sanering van de intensieve veehouderij is dan ook een positieve ontwikkeling ter plaatse. Het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven. Het plangebied wordt bestemd als 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning, naast de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning. De huidige bedrijfswoning aan Vresselseweg 13 wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. Uitgesloten wordt daarmee dat ter plaatse nog bebouwing kan worden opgericht voor de veehouderij en er ook geen dieren meer kunnen worden gehouden. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

3.2.2.8 Artikel 3.52, Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de veehouderij gesaneerd, waarmee de oppervlakte van dierenverblijven aanzienlijk zal afnemen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.2.2.9 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. In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub c dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning aan Vresselseweg 13 omgezet naar reguliere burgerwoning, met behoud van 200 m² aan bijgebouw welke niet in gebruik is voor de intensieve veehouderij. De woning zal niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden. Alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij, met een oppervlakte van 1.358 m² worden gesloopt. Voldaan wordt aan artikel 3.69, sub c waarmee de omzetting van bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning mogelijk wordt gemaakt.

3.2.2.10 Artikel 3.80, Ruimte voor Ruimte binnen Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', specifiek binnen de 'Groenblauwe mantel'. Voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen maakt de Interim omgevingsverordening geen onderscheid tussen deze gebieden en worden daarmee samengevat als gelegen binnen het 'Landelijk gebied'. Artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels binnen het 'Landelijk gebied'. Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Vresselseweg 13 te Sint-Oedenrode.

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
 - a. **sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;**
Door sanering van de intensieve veehouderij aan Vresselseweg 13 en daarmee de sloop van bebouwing en erfverharding ter plaatse, wordt voorzien in een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit ter plaatse. De vergunning voor het houden van varkens is ingetrokken en de varkensrechten zijn doorgehaald. Alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij zijn gesloopt en de daarbij behorende fosfaatrechten zijn uit de markt gehaald. Voorzien is in een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.
 - b. **de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;**
Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Deze bebouwingsconcentratie is verankerd in zowel het vigerende bestemmingsplan als in een gemeentelijke beleidsvisie. Deze gemeentelijke beleidsvisie wordt verderop in dit hoofdstuk nader toegelicht. De beoogde woning wordt gesitueerd op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie.
 - c. **een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;**
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is sprake van een goede landschappelijke inpassing. In dit bestemmingsplan is deze landschappelijke inpassing verankerd in de regels.
 - d. **er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.**
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van één Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie.
2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. **een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;**
Ter plaatse van het plangebied is 1.358 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesloopt met daar bij behorende erfverharding. Hiermee is 1,358 bouwtitel gegenereerd. Hiervan wordt 1,0 bouwtitel ingezet binnen het eigen plangebied. De bestaande bedrijfswoning aan Vresselseweg 13 zal worden omgezet naar reguliere burgerwoning en wordt dan ook niet gesloopt.

- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;**

De veehouderij is meer dan drie jaar voorafgaand aan de sanering onafgebroken in bedrijf geweest.

- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;**

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij'. Het gebied leent zich niet meer voor de uitoefening van een veehouderij. De sanering van de veehouderij ter plaatse is dan ook een passende ontwikkeling in de omgeving.

- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;**

In totaal is 1.358 m² aan stallen gesloopt in gebruik voor de intensieve veehouderij.

- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;**

Per 1.000 m² zijn 473 varkensseenheden doorgehaald bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, overeenkomende met 3.500 kg. fosfaat.

- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;**

De benodigde varkensrechten hebben tot het uit de markt nemen op naam gestaan van de veehouderij.

- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;**

De omgevingsvergunning voor de veehouderij aan Vresselseweg 13 is reeds ingetrokken.

- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;**

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het agrarisch bouwvlak ter plaatse gesaneerd. Het plangebied zal gedeeltelijk worden bestemd als 'Wonen' ten behoeve van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning en de realisatie

van een Ruimte voor Ruimte woning en gedeeltelijk naar 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zonder bouwvlak. Uitgesloten is daarmee dat ter plaatse nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht.

- i. **in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.**

Geen gebruik is gemaakt van enige andere sloopregeling. Niet voorzien is in de beëindiging van de veehouderij op een andere wijze.

- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**

Met de sanering van de eigen intensieve veehouderij wordt 1,358 bouwtitel gegenereerd.

- 4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.**

Deze omvang is nog niet behaald.

De bewijsstukken Ruimte voor Ruimte zullen als separate bijlage bij dit bestemmingsplan worden gevoegd voor vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2

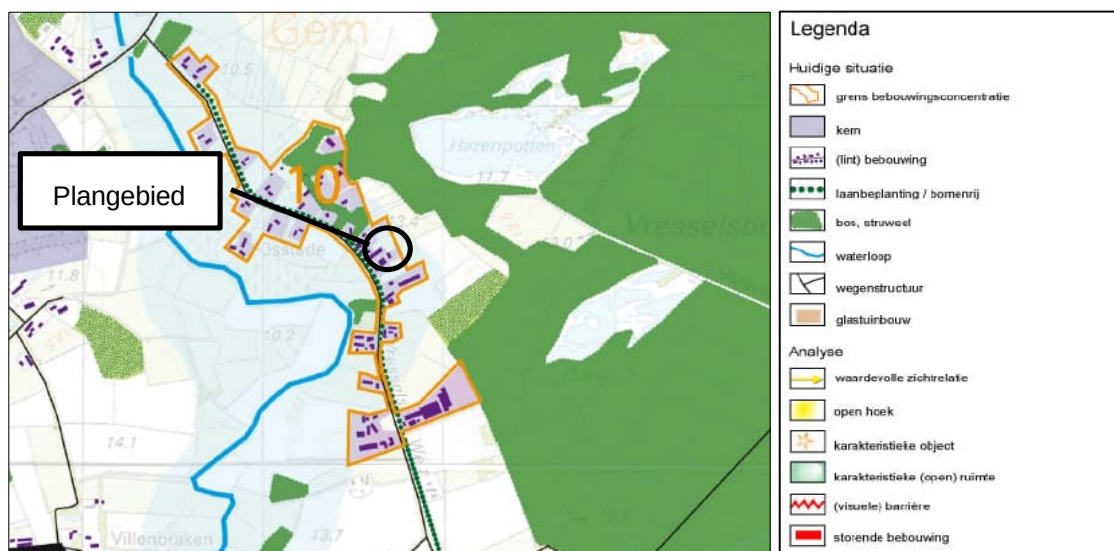
Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' het vigerende bestemmingsplan. De ligging van het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan is reeds toegelicht in paragraaf 1.4 van onderhavige toelichting. De beoogde herontwikkeling past niet rechtstreeks binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan en dient derhalve ter plaatse te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

3.3.2 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode

De voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft in 2018 de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode' opgesteld. Hierin zijn de 11 bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Sint-Oedenrode opgenomen. De gebiedsvisie omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als gebiedsprofiel en als denk- en werkkader voor projectprofielen. Verder wordt een globaal zicht op uitvoering geboden. Het doel van deze beleidsnotitie is het bieden van een ontwikkelingskader voor ruimtelijke initiatieven op VAB's en individuele Ruimte voor Ruimte-(RvR)- locaties, met name in bebouwingsconcentraties.

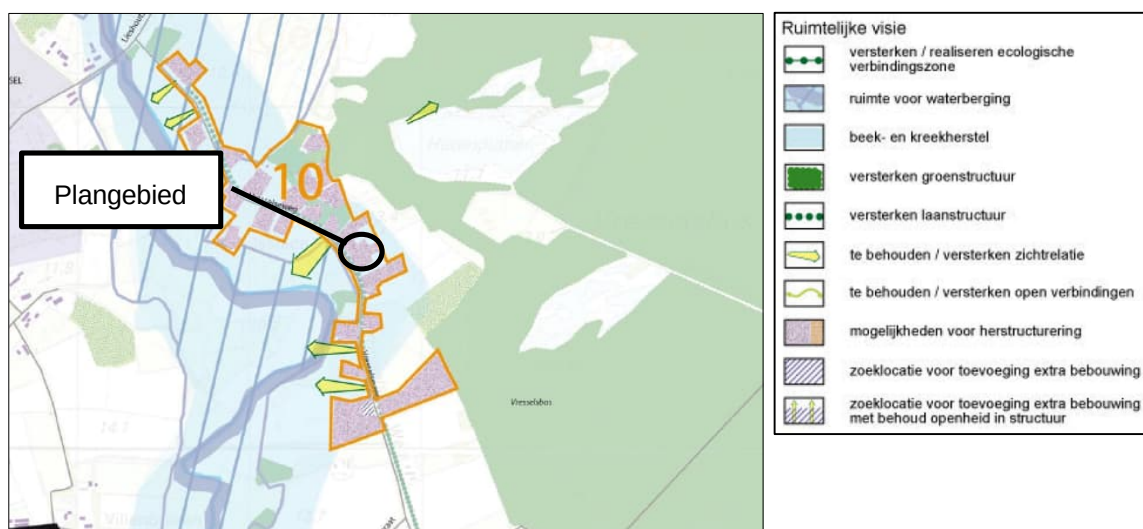
Het plangebied aan Vresselseweg 13 is in de gebiedsvisie aangeduid als gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Vresselseweg'. De bebouwingsconcentratie Vresselseweg betreft een

bebouwingslint nabij een kern (Nijnsel) en bevindt zich ten oosten en zuidoosten van deze kern. De concentratie wordt gevormd door een deel van de Vresselseweg richting Breugel en de doodlopende zijweg Hazenputten. Deze concentratie bevindt zich grotendeels in het beekdallandschap van de Dommel. Dit landschap wordt gekenmerkt door zijn beslotenheid met bosjes en perceelsrandbegroeiing. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties waarop het plangebied aangeduid is.



Figuur 14: Huidige situatie en analyse bebouwingsconcentratie Vresselseweg

Vanuit de visie op de bebouwingsconcentratie valt op te maken dat het waardevolle gebied rondom de Dommel zoveel mogelijk intact dient te blijven dan wel versterkt te worden. Een middel om het gebied te versterken is ontstening. Door het bieden van de mogelijkheid tot herschikken aan alle bestaande bebouwing op percelen, kan ontstening plaatsvinden en de structuur worden versterkt. Onder herschikking wordt verstaan de sloop van bebouwing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen dan wel de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning op locatie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de visiekaart van de bebouwingsconcentratie Vresselseweg waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Visiekaart bebouwingsconcentratie Vresselseweg

3.3.3 Herziening bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode

Op 31 januari 2013 heeft de gemeenteraad de 'Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige Buitengebied Sint-Oedenrode' vastgesteld. De gemeente Sint-Oedenrode wil met deze herziening het beleid van bebouwingsconcentraties verruimen en meer ruimte maken voor toekomstige ontwikkelingen gericht op het versterken van de kwaliteiten van het buitengebied. In het verleden werd vaak uitgegaan van een strikte scheiding van functies, waarbij het buitengebied als het ware werd beschermd (nee, tenzij) tegen 'niet aan het buitengebied gebonden functies'. Deze herziening geeft een verruiming waarbij de kwaliteit van het landelijk gebied centraal staat en niet meer de scheiding van functies (ja, mits). Dit sluit aan bij de nieuwe koers van de provincie Noord-Brabant (De transitie van Stad en Platteland) en de strategische visie van de gemeente Sint-Oedenrode, zoals verwoord in de herijking van de Rooi(s)e Draad.

Het doel van deze beleidsnotitie is om op basis van het nieuwe provinciale en lokale denken, en op basis van nieuwe provinciale en lokale beleidskaders, een ruimer ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven op VAB's en bij (agrarische) nevenfuncties in bebouwingsconcentraties (en het overige buitengebied).

De begrenzing van de bebouwingsconcentratie Vresselseweg is aan de uiterste zuidzijde verruimd met twee bestemmingsvlakken. De begrenzing van de bebouwingsconcentratie 't Kempke is ter plaatse van het plangebied niet gewijzigd. De richtlijnen voor Ruimte voor Ruimtetoningen binnen de bebouwingsconcentratie zijn ongewijzigd ten opzichte van de Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties van de gemeente Sint-Oedenrode.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C beval activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets of een activiteit zodanige gevolgen voor het milieu heeft dat de procedure van een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is een lijst van mogelijke ontwikkelingen (kolom 1) opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is, indien er wordt voldaan aan de voorwaarden (drempelwaarden) zoals opgenomen in kolom 2 van onderdeel D. Wanneer een ontwikkeling uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. wordt beoogd, maar de activiteit niet aan de in kolom 2 opgenomen voorwaarden voldoet, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Vresselseweg 13 voorziet in de sanering van de intensieve veehouderij en daarmee de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning. In samenhang wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. De beoogde herontwikkeling komt niet voor in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-procedure dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

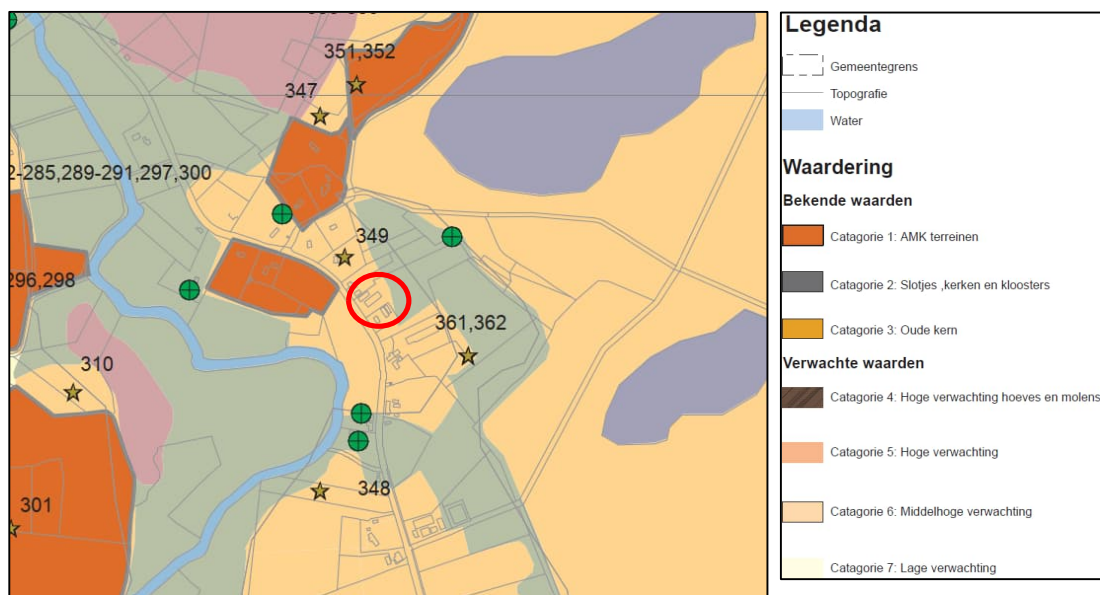
4.2.1.1 Wettelijk beleidskader

De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of

hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. 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.

4.2.1.2 Gemeentelijk beleid

De voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft met de Notitie archeologiebeleid gemeente Sint-Oedenrode d.d. november 2011, geactualiseerd archeologiebeleid en een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart vastgesteld. De gemeente heeft deze verwachtingen tevens geïmplementeerd in het vigerende bestemmingsplan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart waarop het plangebied is aangeduid met een rode cirkel.



Figuur 16: Uitsnede van de archeologische verwachtingskaart ter plaatse van plangebied en omgeving

Het plangebied is aangeduid als 'Categorie 5: Hoge verwachting'. Ter plaatse wordt circa 1.360 m² aan stallen gesaneerd welke in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij met daaronder mestputten. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht ter plaatse van deze bebouwing. De bodem ter plaatse is dusdanig geroerd, dat ter plaatse geen sprake kan zijn van archeologische waarden. Er vindt middels de beoogde herontwikkeling ook geen nieuwe bodemroering plaats, buiten de bestaande bebouwing. Een archeologisch onderzoek is ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

Niettemin blijft de dubbelbestemming voor archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het plangebied behouden, waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst beschermd blijven. Indien tijdens graafwerkzaamheden alsnog archeologische waarden worden aangetroffen, dient dit te worden gemeld bij de gemeente Meierijstad.

4.2.2 Cultuurhistorie

De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart geeft informatie over de belangrijke cultuurhistorische objecten en structuren binnen de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen binnen de regio Meierij. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt. Belangrijke strategieën binnen de regio zijn het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio, de cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten en het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

In de regio Meierij liggen verschillende cultuurhistorische landschappen, waaronder het 'Groene Woud', waarbinnen het plangebied is gelegen. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens. Het behoud van de kleinschalige karakteristieken is een belangrijke strategie binnen het Groene Woud.

Het plangebied is tevens gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak 'Vresselsbos'. Het Vresselsbos is een naaldbos uit het begin van de twintigste eeuw met enkele vennen en aangrenzende heiderestanten. Het bos ligt direct aan de oostelijke zijde van het beekdal van de Dommel op de voormalige Vresselsche Heide. De heide is ontgonnen en bebost in de periode 1920-1940, ter fixatie van de zandverstuivingen. Het productiebos is door een rastervormige structuur van zandwegen in vierkante of rechthoekige bospercelen verdeeld. In de vennen Hazenputten en Oude Putten, die vroeger geheel dichtgegroeid waren, is kleinschalig turf gestoken. De voormalige heidevelden hebben een markante overgang naar het beekdal van de Dommel. De relatie tussen de voormalige heidevelden en de beemden in het Dommeldal is waardevol. De vennen Hazenputten en Oude Putten, de rasterstructuur van de zandwegen, de heiderestanten en het (micro)reliëf zijn belangrijke waarden en kenmerken van dit cultuurhistorisch vlak.

Het plangebied is tevens gelegen binnen het archeologisch landschap 'Dommeldal Nuenen-Gestel'. Dit landschap omvat het rivierdal van de Dommel tussen Sint-Michielsgestel en Nuenen, almede de hierin uitwaterende beken de Groote Beek bij Son, de Grote Waterloop bij Liempde en de Kleine Aa/Smalwater onder Boxtel. Langs beide zijden van de rivier- en beekdalen, op de overgang naar het hoger gelegen dekzandlandschap, ligt een aaneenschakeling van oude bouwland-complexen. Deze zijn ook tot landschap 22 gerekend, evenals de met oude bouwlanden bedekte dekzandrug tussen Best en Nijnsel en een vergelijkbare rug ten noorden van Sint-Oedenrode.

Het plangebied is tevens gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak 'Dommeldal bij Breugel'. Het Dommeldal tussen Sint-Oedenrode en Breugel is een karakteristiek beekdallandschap met graslanden, broekbosjes, afgesneden meanders en mooie overgangen naar de oude akkercomplexen op de hogere gronden langs het dal.

De Vresselseweg betreft een Lijn van redelijk hoge waarde. Het betreft een historische weg tussen de kernen Nijnsel en Breugel.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Bijgedragen wordt aan de kleinschaligheid van de landschappen, wat kenmerkend is voor de omgeving. De te slopen bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. Als gevolg van de sanering van de veehouderij zullen dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren gaan.

4.3 Wet natuurbescherming

4.3.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. 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 Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

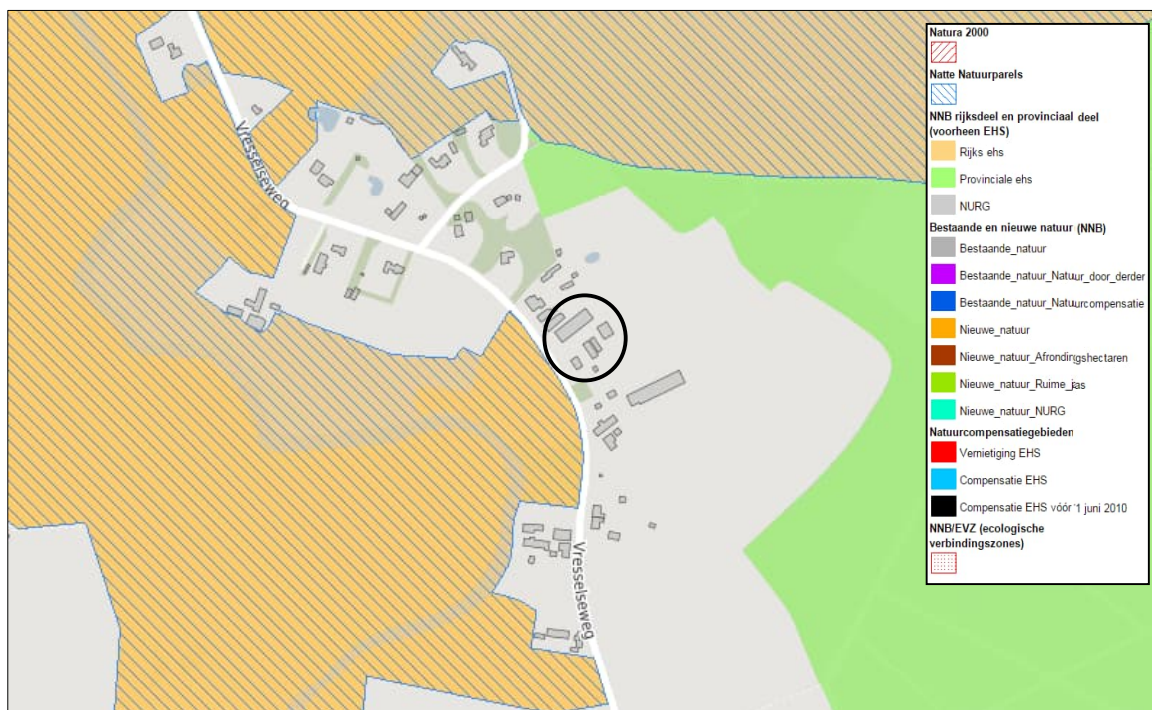
4.3.2 Gebiedsbescherming

4.3.2.1 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met het Natuurnetwerk Nederland voor de omgeving van het plangebied. Het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



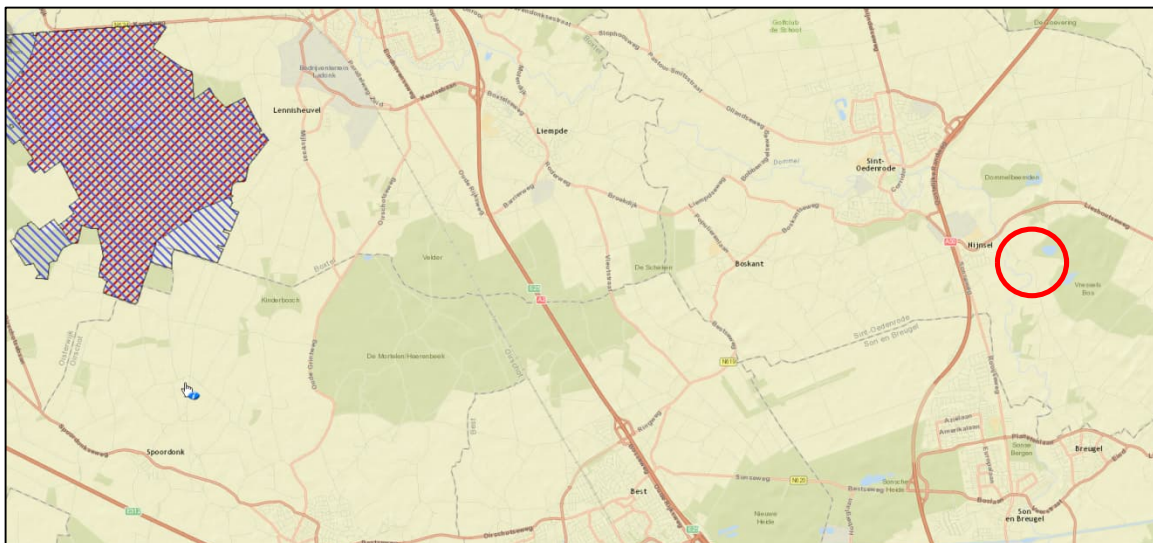
Figuur 17: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland voor de omgeving van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurwerk. Het plangebied is ook niet gelegen op een locatie met natuurwaarden.

4.3.2.2 Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen

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. 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 deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het gebied 'Kampina & Oisterwijkse vennen'. Dit gebied is gelegen op een afstand van meer dan 17 kilometer tot het plangebied. In navolgende figuur is de ligging van het gebied 'Kampina & Oisterwijkse vennen' ten opzichte van het plangebied weergegeven. Deze is aangegeven met een rode cirkel.



Figuur 18: Ligging van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ten opzichte van het plangebied

4.3.2.3 Stikstof

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling worden berekend. Door de Rijksoverheid is de 'Handreiking woningbouw en Aeries' opgesteld. Uit deze handreiking blijkt samengevat dat bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een Ruimte voor Ruimte woning beoogd, in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij, op een afstand van ruim 17 kilometer van voor stikstof gevoelige richtlijngebieden. Hiermee kan uitgesloten worden dat de ontwikkeling een effect heeft op stikstof van meer dan 0,00 mol/hectare/per jaar.

Op basis van jurisprudentie is ook de tijdelijke uitstoot van stikstof gedurende de uitvoerfase uitgesloten voor het verplicht uitvoeren van een AERIUS-berekening.

Ook het herbestemmen naar agrarisch onbebouwde grond aan de achterzijde van Vresselseweg 13 zal niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het bestemmingsvlak aldaar zal verkleinen, waarmee een agrarische bestemming resteer, zonder bouw mogelijkheden. Formeel juridisch gezien kan ter plaatse in de beoogde situatie sprake zijn van beweiding door vee. Dit is in de huidige situatie eveneens reeds toegestaan en leidt daarmee nooit tot een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie.

4.3.3 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 afwijkmogelijkheden 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.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij gesaneerd, waarbij circa 1.365 m² wordt gesloopt. In samenhang hiermee wordt ter plaatse een Ruimte voor Ruimte woning opgericht. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Echter, in de te slopen bebouwing binnen het plangebied zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. In de bebouwing treedt dermate veel tocht op, dat de bebouwing niet aantrekkelijk is voor vleermuizen. Navolgend is een tweetal foto's weergegeven van de bebouwing in de huidige situatie.



Figuur 19: Foto's bebouwing plangebied

Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen derhalve worden uitgesloten.

Met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal het plangebied verder landschappelijk worden ingepast. Indien bomen verwijderd worden, dient het broedseizoen in acht genomen te worden. Als broedseizoen wordt de periode van half maart tot half juli aangemerkt.

4.4 Water

4.4.1 Inleiding

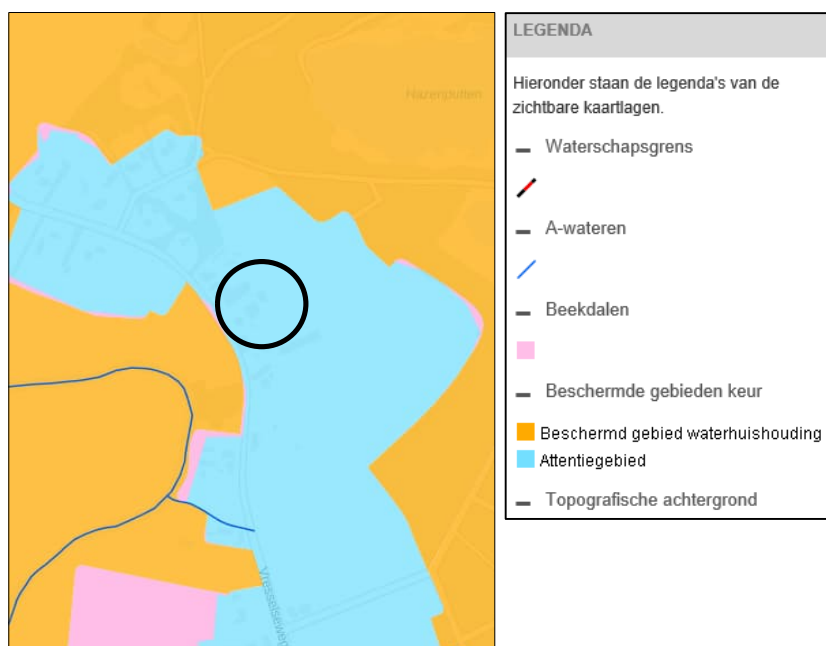
Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante

plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. 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.

4.4.2 Relevant beleid

4.4.2.1 Keur 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 is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de keurkaart weer. Het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 20: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden keur 2015'

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd gebied waterhuishouding. Het plangebied is wel gelegen in een attentiegebied. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op negatieve aspecten op het vlak van grondwateronttrekking of waterhuishouding en is derhalve geen bezwaar.

4.4.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

4.4.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

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. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen 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. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m²-10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De beoogde herontwikkeling voorziet in de sanering van een intensieve veehouderij, waarbij agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd. Beoogd wordt één Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Per saldo zal de verharding binnen het plangebied afnemen. Op basis van artikel 15

van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen 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.

4.4.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan ++

De voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan ++ vastgesteld. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan d.d. 25 september 2012. Navolgende doelen zijn in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan opgenomen:

- Het inzamelen van het binnen het gemeentelijk gebied geproduceerde afvalwater;
- Het transport van het ingezamelde afvalwater naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie;
- Het voorkomen van vuiluitworp naar het oppervlaktewater;
- Het voorkomen van vuiluitworp naar de bodem en het grondwater;
- Het voorkomen van wateroverlast;
- Het voorkomen van overlast voor de gemeenschap

Bij het toevoegen van nieuwe woningen dient gekozen te worden voor het afvoeren van huishoudelijk afvalwater in een DWA-stelsel (Droog Weer Afvoerstelsel; rioolstelsel waarmee geen regenwater wordt afgevoerd, alleen huishoudelijk en/of bedrijfsafvalwater) en het infiltreren van hemelwater, en als dat niet haalbaar is, het afvoeren van hemelwater richting oppervlaktewater. Hierbij is het met name van belang dat het hemelwater gescheiden op de perceelgrens wordt aangeboden. Met de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning wordt hiermee rekening gehouden.

4.4.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties. Dit geldt zowel voor het plan als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed kunnen hebben. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling binnen het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;

- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) binnen het plangebied.

Met de beoogde herontwikkeling zal de oppervlakte verharding in totaliteit afnemen. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zal daarmee verbeteren. Ter plaatse wordt hydrologisch neutraal gebouwd.

4.4.4 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-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.5 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Het Besluit bodemkwaliteit geeft het lokale bevoegd gezag de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Ter plaatse van het plangebied is in 2022 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit is destijds tezamen met de locatie Vresselseweg 77a onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat aan Vresselseweg 13 geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering

worden richtafstanden gegeven 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.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied': *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

De omgeving rondom het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. 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.

4.6.2 Bedrijven rondom het plangebied

Voor veehouderijen is het aspect 'geur' de leidende factor voor de aan te houden afstand ten opzichte van gevoelige objecten. Veehouderijen worden in navolgende paragraaf tegen het licht gehouden en worden in deze paragraaf dan ook niet nader toegelicht.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.6.3 Bedrijven en milieuzonering vanaf het plangebied

Binnen het plangebied wordt geen bedrijvigheid beoogd. Ter plaatse wordt een intensief veehouderijbedrijf gesaneerd. In samenhang met de sanering zal een vrijstaande woning worden opgericht in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De huidige bedrijfswoning aan Vresselseweg 13 wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het woon- en leefklimaat ter plaatse zal daarmee aanzienlijk verbeteren.

4.7 Geurhinder

4.7.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige 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).

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

4.7.2 Gemeentelijk beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen door het vaststellen een gemeentelijke verordening. De gemeente heeft het ontwerp van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad vastgesteld. Dit plan bevat alle regels over de fysieke leefomgeving voor de gemeente Meierijstad. In de (overgangs) Verordening fysieke leefomgeving zijn alle regels uit de huidige verordeningen van de gemeente Meierijstad gebundeld. De normen voor geur zijn er ook in opgenomen. In afwijking van artikel 3, eerste lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 7.3 eerste lid van deze verordening:

- I. Landelijk gebied, hoofdfunctie natuur 8 ouE/m³.
- II. Landelijk gebied, agrarisch 12 ouE/m³.
- III. Landelijk gebied, verweving van functies 8 ouE/m³.
- IV. Centrumdorps gebied 2 ouE/m³.
- V. Centrumstedelijk gebied 2 ouE/m³.
- VI. Verstedelijkt (woon)gebied 2 ouE/m³.
- VII. Lichte bedrijvigheid 8 ouE/m³.
- VIII. Zware bedrijvigheid 12 ouE/m³.

Het plangebied is gelegen binnen het 'Landelijk gebied, verweving van functies'. Ter plaatse geldt een geurnorm van 8 ouE/m³ bij vergunningverlening bij veehouderijbedrijven

4.7.3 Artikel 3, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij

Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van een agrarische bedrijfswoning. Op deze woning is artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing:

“In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.”*

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan Vresselseweg 13 betreft een geurgevoelig object dat thans onderdeel uitmaakt van een veehouderij en zal na 19 maart 2000 ophouden deel uit te maken van een veehouderij. De bescherming van de woning ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt derhalve niet door de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.7.4 Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij

Op basis van artikel 14, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij geldt een vaste afstand van 50 meter tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

Ter plaatse van het plangebied wordt één woning beoogd binnen het huidige agrarische bouwvlak, waarmee in samenhang de huidige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. De huidige agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning.

Derhalve dient een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden tussen het plangebied en een veehouderijbedrijf. De in de wet genoemde geurnormen zijn daarmee in principe niet relevant.

4.7.5 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van de het plangebied is één veehouderijbedrijf gelegen. Het betreft het varkensbedrijf aan Vresselseweg 15a. Navolgend is de ligging van dit veehouderijbedrijf weergegeven, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is daarbij eveneens aangeduid. Ter plaatse is ook nog een milieuvergunning vigerend.



Figuur 21: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Op deze veehouderij zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5491 PA, Vresselseweg 15, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 25-01-2007
 RAV-tabelversie: RAV 2006-1
 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)
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1				4,5	806	3627	806	35	18538	123
Totalen							806	3627	806	35	18538	123

Figuur 22: Vergunde dieren aantallen Vresselseweg 15a (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

4.7.6 Vaste afstand veehouderijen

Het agrarisch bouwvlak van de veehouderij aan Vresselseweg 15a is gelegen op kleinere afstand dan 50 meter tot het plangebied. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan Vresselseweg 13 geniet op grond van artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij na herontwikkeling dezelfde bescherming als in de huidige situatie. Deze woning is gelegen op meer dan 25 meter tot het meest dicht bij gelegen bedrijfsgebouw, waarmee wordt voldaan aan deze vaste aan te houden afstand tussen (voormalige bedrijfs)woning en dierenverblijf. De beoogde nieuwe Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse wordt gerealiseerd op meer dan 50 meter tot het agrarisch bouwvlak van de veehouderij aan Vresselseweg 15a.

4.7.7 Woon- en leefklimaat

4.7.7.1 Inleiding

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. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

4.7.7.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen.

In de omgeving van het plangebied is slechts één veehouderij gelegen: Vresselseweg 15a. Navolgend is de voorgrondbelasting berekend vanuit deze veehouderij op het plangebied. De XY-coördinaten van de geurgevoelige objecten betreffen hierbij de hoekpunten van de bouwvlakken binnen de beoogde woonbestemming. Het XY-coördinaat van de veehouderij betreft hierbij het meest dicht bij het plangebied gelegen hoekpunt van de bestaande bedrijfsbebouwing. Verder uitbreiden in de richting van het plangebied behoort in de huidige situatie al niet tot de mogelijkheden vanwege de ligging van de bedrijfswoning Vresselseweg 13. Derhalve betreft dit de worst-case-scenario.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Vresselseweg 15a	162 873	395 508	6,0	0,5	4,00	18 538	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	1	162 783	395 583	8,0	9,4
3	2	162 816	395 534	8,0	19,7
4	3	162 803	395 598	8,0	9,9
5	4	162 827	395 542	8,0	25,4

Tabel 1: Achtergrondbelasting afkomstig van Vresselseweg 15a

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij Vresselseweg 15a op het plangebied bedraagt maximaal 25,4 oue/m³.

4.7.7.3 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting en wordt berekend met V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeenten Meerijstad en Son en Breugel ingevoerd. Alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer

zijn daarmee ingevoerd in het berekeningsmodel. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 12 oktober 2021). De emissie van de eigen veehouderij is hierbij, vooruitlopend op de definitieve intrekking, op 0 gezet. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van de bouwvlakken binnen de beoogde woonbestemmingen. Navolgend zijn de invoergegevens en de uitkomsten van de berekeningen weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,34 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 161 816 m

Rasterpunt linksonder y: 394 534 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	162783	395583	6,99
1002	162816	395534	9,83
1003	162803	395598	8,55
1004	162827	395542	12,21

Tabel 2: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van maximaal 12,21 oue/m³.

4.7.7.4 Conclusie woon- en leefklimaat

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.

Gesteld kan dan ook worden dat ter plaatse van het plangebied de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder. Met een voorgrondbelasting van maximaal 25,4 oue/m³ is in feite geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Deze voorgrondbelasting heeft echter betrekking op de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning en is berekend op basis van de worst-case-scenario. Ook wordt de Ruimte voor Ruimte woning beoogd aan de noordwestzijde van het plangebied, alwaar het woon- en leefklimaat aanzienlijk beter is. Bovendien kan het minder goed woon- en leefklimaat ter plaatse van Vresselseweg 13 om navolgende redenen alsnog worden bestempeld als acceptabel:

- Uit de uitspraak van de Raad van State van 17 januari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:414) blijkt dat zelfs een extreem slecht woon- en leefklimaat aanvaardbaar wordt geacht, waarbij de ontstaansgeschiedenis, het feit dat de geurbelasting door de jaren heen alleen maar is afgenomen en het feit dat het een bewuste keuze zal zijn om in een dergelijke woning te gaan wonen, zijn meegewogen. Het plangebied is gelegen in een gebied waar in het verleden de focus lag op de (intensieve) veehouderij. In het gebied is dan ook altijd

sprake geweest van een relatief hoge geurbelasting. Gelet hierop kan gesteld worden dat in bepaalde gebieden en bij woningen met een bepaalde ontstaansgeschiedenis een minder goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar wordt geacht. Zo ook ter plaatse van het plangebied.

- Sprake is van een bedrijfswoning welke als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. Gesteld kan worden dat dergelijke woningen wat betreft het woon- en leefklimaat meer hinder mogen ondervinden van een agrarisch bedrijf dat in de nabijheid is gelegen dan een reguliere woning die bijvoorbeeld niet in het buitengebied is gelegen.
- Het bestemmen van de woning als burgerwoning draagt bij aan het tegengaan van verloedering van het buitengebied door een overschot aan leegstaande woningen. Met het toekennen van de woonbestemming wordt verdere leegstand en verpaupering voorkomen. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.
- De omgeving van het plangebied leent zich, gezien de bestaande geurgevoelige objecten in de directe nabijheid, niet voor uitbreiding van een veehouderij. Sanering van de veehouderij, met daarmee de omzetting naar reguliere burgerwoning en de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning, is een passende ontwikkeling ter plaatse.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied staat de beoogde herontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.7.8 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter veelal reeds belemmerd door de aanwezigheid van geurgevoelige objecten in de directe nabijheid.

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan Vresselseweg 13 geniet op grond van artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij na herontwikkeling dezelfde bescherming als in de huidige situatie. Omliggende bedrijven worden dan ook als gevolg van de omzetting naar burgerwoning niet meer belemmerd dan in de huidige situatie. De beoogde Ruimte voor Ruimte ter plaatse wordt opgericht op meer dan 50 meter tot het agrarisch bouwvlak van de veehouderij aan Vresselseweg 15a.

Sanering van de intensieve veehouderij en de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning en daarmee omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning is een passende ontwikkeling ter plaatse.

4.8 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor

wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Voor de beoogde woning is derhalve door Tritium Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.9 Gezondheid

4.9.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Met de rekentool uitgebracht door de Omgevingsdienst is een berekening gemaakt van de aan te houden vaste afstand vanuit de nabijgelegen veehouderij ten opzichte van het plangebied:

- Vanuit de veehouderij Vresselseweg 15a is sprake van een fijnstofemissie van 123 kg./jr. Hiervoor geldt een aan te houden afstand van 57 meter in het kader van endotoxinen, berekend vanuit het meest dichtbijgelegen emissiepunt. Het meest dicht bij het plangebied gelegen emissiepunt is gelegen op een afstand van circa 60 meter tot de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning en ruim 85 meter tot het beoogde bouwvlak voor de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning aan Vresselseweg 13. Hiermee zijn de gevoelige objecten ter plaatse niet gelegen binnen de endotoxinecontour van de veehouderij Vresselseweg 15a.

Het aspect endotoxinen is voor onderhavige ontwikkeling geen bezwaar.

4.9.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben dan gemiddeld op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen

en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

Binnen een straal van 2 kilometer vanuit het plangebied zijn geen geitenhouderijen gevestigd. Dit aspect is dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.9.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermings-middel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen gronden gelegen waarop gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect is dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in 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. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

4.10.2 Toets aan regeling NIBM

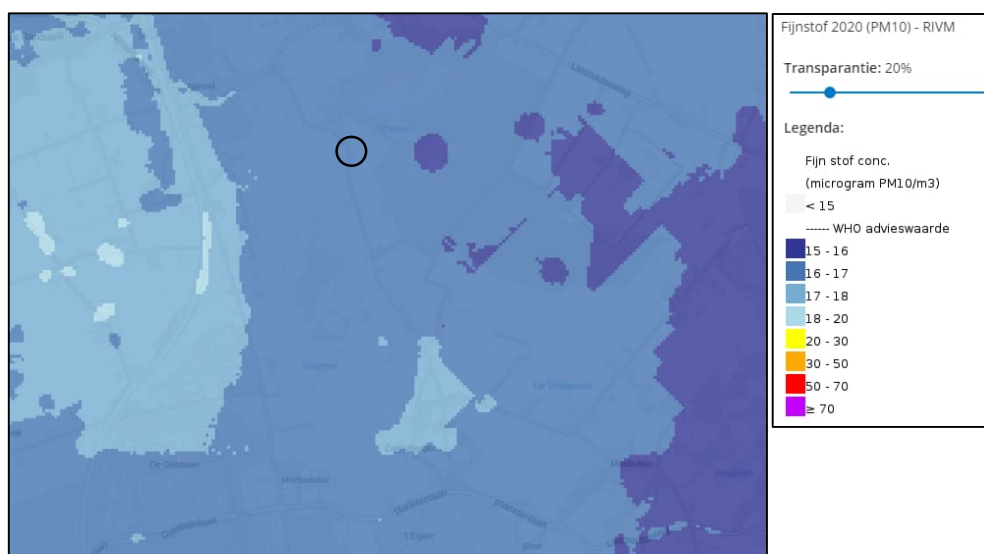
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. De beoogde ontwikkeling ziet op de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied, met in samenhang de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning. De milieuvergunning wordt met de beoogde herontwikkeling ingetrokken en de daarbij behorende vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen komen daarmee te vervallen. Anderzijds wordt een nieuwe woning opgericht met daarbij komende vervoersbewegingen van personenvervoer. Dit weegt echter niet op tegen de intensieve veehouderij in de huidige situatie. Het plan valt hiermee onder het criterium NIBM. Niettemin dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10.3 Blootstelling van verontreiniging

Andersom dient ook te worden gekeken naar het woon- en leefklimaat en daarmee de blootstelling aan verontreiniging. 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 en stikstof:

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

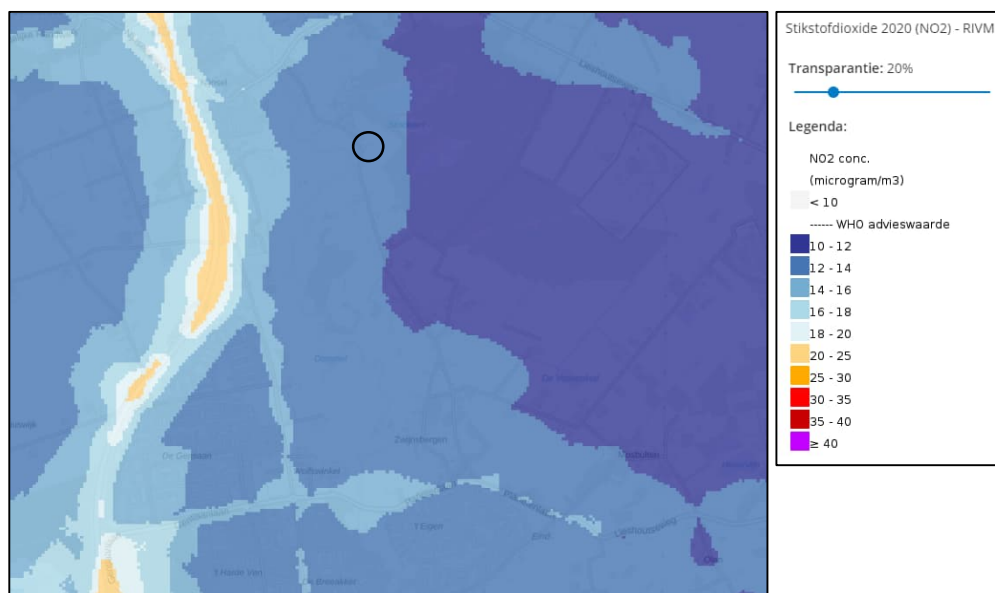
Navolgende figuren geven een overzicht van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.



Figuur 23: Fijnstof 2020 (PM10) – RIVM



Figuur 24: Fijnstof 2020 (PM2,5) – RIVM



Figuur 25: Stikstofdioxide 2020 (NO2) - RIVM

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16-17 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. De jaargemiddelde concentratie NO₂ bedraagt 12-14 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dan ter plaatse van het plangebied in het kader van luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 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.

4.11.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi) vallen in elk geval LPG-tankstations, bedrijven waar meer dan 10.000 kilo (of liter) verpakte gevaarlijke stoffen met brandbare en giftige verbindingen in één opslagvoorziening aanwezig is, grote ammoniakkoelinstallaties, spoorweg-emplacementen waar gerangeerd wordt met gevaarlijke stoffen en bedrijven waarop het Besluit risico zware ongevallen 2015 (Brzo 2015) van toepassing is. 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.

4.11.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt één op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

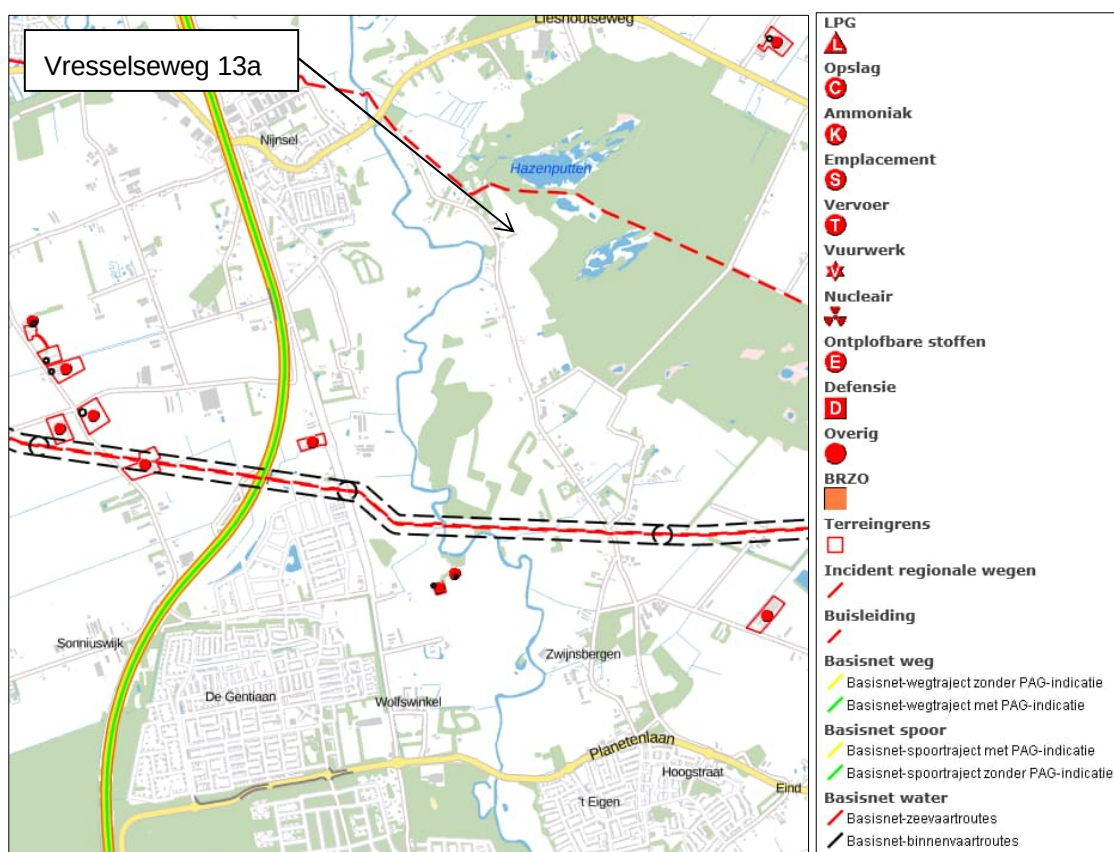
Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de

aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

4.11.4 Beoordeling van het plangebied

4.11.4.1 Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die van belang zijn in het kader van externe veiligheid. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 26: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

In de directe nabijheid zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi dan wel het Activiteitenbesluit.

4.11.4.2 Vervoer over weg, water, spoor en door buisleidingen

In de risicoatlas van Noord-Brabant zijn transportleidingen voor gevaarlijke stoffen en risicobronnen opgenomen. Er vindt in de omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor of water plaats.

Bij vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg worden dorpskernen vermeden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen grotere wegen waarover dergelijk transport plaatsvindt. De Rijksweg A50 waarover wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt bevindt zich op circa 1.300 meter afstand van het plangebied. Bij dergelijke afstanden kan worden gesteld dat beïnvloeding normaliter niet zal plaatsvinden.

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 200 meter, bevindt zich een aardgasleiding van de Gasunie. Het plangebied is niet gelegen binnen de 1%-letaliteitscontour (150 meter) van de aardgastransportleiding. Dit aspect vormt derhalve geen bezwaar.

4.11.4.3 Hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan 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.

5.2 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, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding bestaande uit één kaartblad, getekend op een digitale kadastrale ondergrond.

5.3 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.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Aan Vresselseweg 13 wordt het achterste gedeelte van het nu vigerende agrarisch bouwvlak afgewaardeerd naar agrarisch onbebouwde grond, conform de omliggende gronden. Ter plaatse zijn geen bouw mogelijkheden, anders dan afrastering met een maximale hoogte van 1,5 meter.

5.4.2 Wonen

Ter plaatse van het plangebied wordt voorzien in een woonbestemming. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen, behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor groenvoorzieningen. Per 'bouwvlak' wordt een woning toegestaan.

5.4.3 Waarde - Archeologie 1

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

5.4.4 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden

5.4.5 Waterstaat – Attentiegebied EHS

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexbet) in werking getreden. In deze Grexbet 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. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Meierijstad zal in het kader van het bepaalde in de Grexbet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door initiatiefnemer is reeds een omgevingsdialoog gevoerd. De gevoerde dialoog heeft niet geleid tot aanpassingen van de plannen. Een verslag van de dialoog is bekend bij de gemeente Meierijstad maar is omwille van privacy niet bij onderhavig bestemmingsplan gepubliceerd.

Onderhavig bestemmingsplan is eveneens conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt en heeft dan ook ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden over vaststelling van dit bestemmingsplan.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening 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.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 december 2022 voor de zienswijzentermijn ter inzage gelegen voor een termijn van zes weken. Gedurende deze zienswijzentermijn is één zienswijze ingediend. Voor de inhoud van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de nota van zienswijzen, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.