

**BESTEMMINGSPLAN
VRESSESEWEG 79 EN
OUD VRESSESEWEG ONG.
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: 23 mei 2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Begrenzing plangebied	7
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4.1 Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2	7
1.4.2 Parapluplan parkeren	8
1.4.3 Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit	8
1.5 Doel	9
1.6 Leeswijzer	9
2. PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Beoogde situatie	11
2.2.1 Planbeschrijving	11
2.2.2 Beoogde bebouwing	11
2.2.3 Landschappelijke inpassing	14
2.2.4 Ontsluiting en Parkeren	16
2.2.5 Beoogde planologische situatie	16
3. BELEIDSKADER	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	19
3.3 Gemeentelijk beleid	25
3.3.1 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode	25
3.3.2 Herziening bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode	26
3.3.3 Kansen voor kwaliteit	29
4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	32
4.1 Bodem	32
4.2 Water	32
4.2.1 Inleiding	32
4.2.2 Beleid	33
4.2.3 Waterparagraaf	35
4.3 Cultuurhistorie	35
4.3.1 Inleiding	35
4.3.2 Erfgoedvisie gemeente Meierijstad 2020-2030	35

4.3.3	Cultuurhistorische waarden in omgeving	36
4.3.4	Waarden binnen plangebied	37
4.4	Archeologie	37
4.4.1	Erfgoedwet	37
4.4.2	Gemeentelijke archeologiebeleid	37
4.5	Natuur en ecologie	38
4.5.1	Inleiding	38
4.5.2	Gebiedsbescherming	39
4.5.3	Soortenbescherming	40
4.6	Geluid	41
4.7	Geurhinder	42
4.7.1	Inleiding	42
4.7.2	Artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij	42
4.7.3	Gemeentelijk beleidskader	43
4.7.4	Veehouderijen in de omgeving	43
4.7.5	Vaste afstand	45
4.7.6	Woon- en leefklimaat	45
4.7.7	Belangen veehouderijen	47
4.8	Gezondheid	47
4.8.1	Endotoxinen	47
4.8.2	Geitenhouderijen	48
4.8.3	Gewasbeschermingsmiddelen	48
4.9	Bedrijven en milieuzonering	49
4.9.1	Inleiding	49
4.9.2	Bedrijven in de omgeving van het plangebied	49
4.10	Luchtkwaliteit	50
4.10.1	Inleiding	50
4.10.2	Regeling Niet in betekenende mate	50
4.10.3	Blootstelling aan 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	53
4.11.4	Beoordeling van het plangebied	53
4.12	Mer-beoordeling	54
4.12.1	Inleiding	54
4.12.2	Toets aan drempelwaarden	54
4.12.3	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	55
5.	UITVOERBAARHEID	56
5.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	56
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
6.	PROCEDURE	57
6.1	Wettelijk vooroverleg	57

6.2 Zienswijzen 57

Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Omgevingsdialoog
5. Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

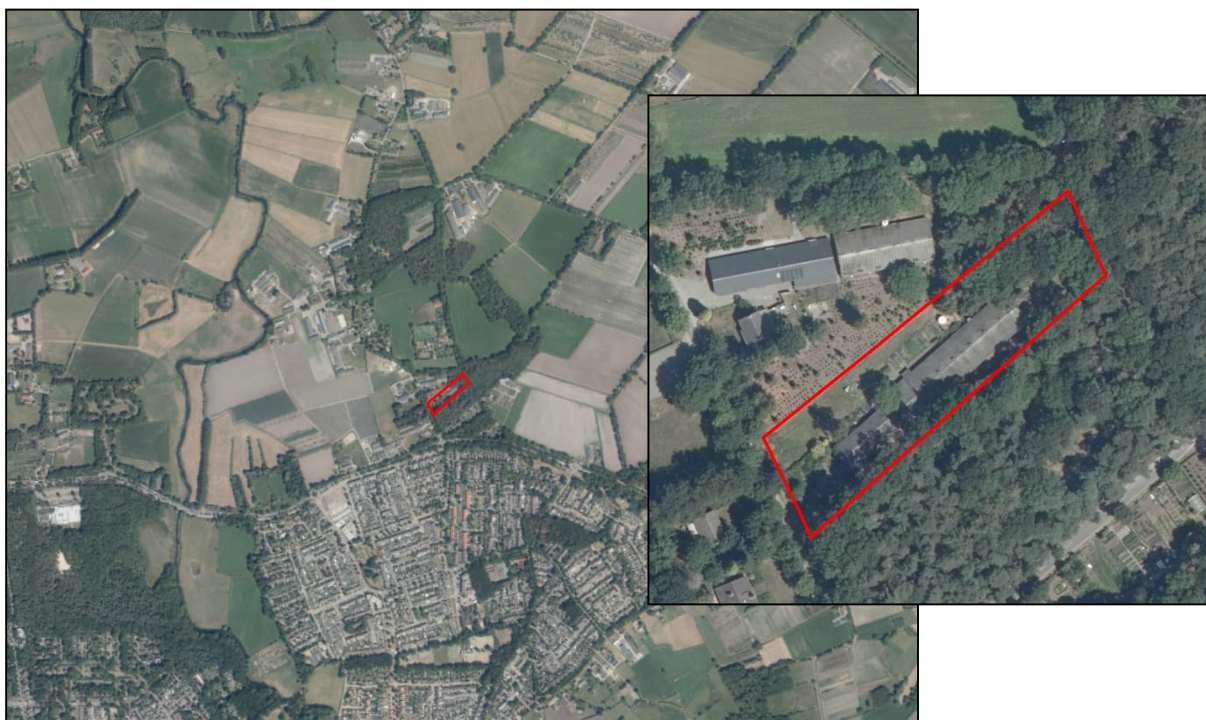
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van de locatie Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenummerd (ong.) te Sint-Oedenrode, hierna plangebied genoemd. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' een agrarische bedrijfsbestemming met bouwvlak ten behoeve van de veehouderij. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt. Beoogd wordt om het plangebied te herontwikkelen naar reguliere burgerwoonbestemming. De milieuvergunning zal worden ingetrokken en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het agrarisch bouwvlak ter plaatse kan daarmee komen te vervallen. Circa 285 m² aan bebouwing blijft behouden als zijnde bijgebouw bij de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning. In samenhang met de sanering van de veehouderij ter plaatse, wordt binnen het vigerende agrarische bouwvlak een Ruimte voor Ruimte woning beoogd, georiënteerd op de Oude Vresselseweg. Initiatiefnemer heeft hiertoe een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Om de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied mogelijk te maken, is dit bestemmingsplan opgesteld. Onderhavige toelichting met bijbehorende bijlagen dient ter motivering bij de te doorlopen procedure en gaat vergezeld met de regels en de verbeelding.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Breugel, in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als: gemeente Sint Oedenrode, sectie L, nummer 1343 en nummer 1344. Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is hierbij aangeduid met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastrale situatie plangebied

De percelen kadastraal bekend als Sint Oedenrode L 1345, 1346, 1492 en 1493 zijn eveneens in bezit van initiatiefnemers. De percelen 1345 en 1493 behoren tot het eigendom bij Vresselseweg 79. De percelen 1346 en 1492 behoren tot het eigendom bij Oude Vresselseweg ong., en kunnen dan ook worden betrokken bij de landschappelijk inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

1.4.1 Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2

Ter plaatse van het plangebied Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ong. is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode vastgesteld op 29 september 2016. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarop het plangebied ter plaatse van Vresselseweg 79 is aangegeven met de rode cursor.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan ter plaatse van plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het gehele plangebied kent een 'bouwvlak', 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 11' en 'overige zone – beperkingen veehouderij'. Ter plaatse wordt derhalve een intensieve veehouderij toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daar bij behorende bijgebouwen. Middels het persoonsgebonden overgangsrecht is vastgelegd dat de huidige bewoner van Vresselseweg 79 de bedrijfswoning mag blijven gebruiken als niet-bedrijfswoning.

1.4.2 Parapluplan parkeren

De gemeente Meierijstad heeft het '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.

1.4.3 Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit

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.

1.5 Doel

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ongenummerd, te Sint-Oedenrode. Beoogd wordt om het plangebied te herbestemmen naar twee woonbestemmingen ten behoeve van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning en tevens de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning achter op het perceel. Het agrarisch bouwvlak ter plaatse kan daarmee komen te vervallen. Onderhavige toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat een beschrijving van de ruimtelijke structuur en de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante milieu-planologische aspecten weer. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 6 van deze toelichting de procedure wordt toegelicht.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied Vresselseweg 79 was in het verleden in gebruik voor de rundveehouderij met enkele legkippen en volwassen paarden als neventak. Ter plaatse is sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning en een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 800 m². De veehouderijactiviteiten zijn reeds gestaakt. De milieuvergunning is nog vigerend. Navolgende dieraantallen zijn ter plaatse nog vergund:

5491 PB, Vresselseweg 79, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 10-06-2010

RAV-tabelversie: RAV 2009-1

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)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	229	802	229	33	8152,40	8
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.100				bedrijf	0.315	20	6	0	0	6,80	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	3	15	0	4	0	0
Totalen								252	823	229	37	8159,20	10

Figuur 4: Milieuvergunning ter plaatse van het plangebied (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Het agrarisch bouwvlak heeft thans twee ontsluitingen. Het agrarisch bedrijf met bedrijfswoning Vresselseweg 79 wordt aan de voorzijde ontsloten op de Vresselseweg. Het bouwvlak wordt tevens ontsloten middels een tweede ontsluiting aan de achterzijde, op de Oude Vresselseweg. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 5: Huidige situatie plangebied, Vresselseweg 79



Figuur 6: Huidige situatie plangebied, Oude Vresselseweg ong.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt om de voormalige agrarische bedrijfslocatie Vresselseweg 79 te saneren en daarmee om te zetten naar reguliere burgerwoning. Beoogd wordt om circa 285 m² van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw te behouden ten behoeve van opslag van materiaal en materieel van het hoveniersbedrijf van initiatiefnemer. Ter plaatse worden geen daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten beoogd. Het herbestemmen van voormalige agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning ligt hiermee dan ook voor de hand. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de milieuvergunning wordt ingetrokken.

In samenhang met de sanering van de veehouderij, wordt achter op het perceel, georiënteerd op de Oude Vresselseweg, een Ruimte voor Ruimte woning beoogd. Initiatiefnemer heeft hiertoe een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Beoogd wordt om met de nieuwe bebouwing in te spelen op de van oudsher agrarische omgeving. Beoogd wordt dan ook om voor de nieuwe woning gebruik te maken van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Effectief wordt daarmee circa 190 m² gesloopt, daar een gedeelte wordt hergebruikt. De beoogde woning wordt tevens landschappelijk ingepast. De beoogde herontwikkeling heeft als gevolg van de sloop van overtollige bebouwing, de intrekking van de milieuvergunning en de landschappelijke inpassing een aanzienlijke kwaliteitsverbetering tot gevolg.

2.2.2 Beoogde bebouwing

Beoogd wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning Vresselseweg 79 om te zetten naar reguliere burgerwoning. Het voorste gedeelte van de bebouwing achter deze woning is thans in gebruik als garage en paardenboxen. Daar achter is sprake van de voormalige vleeskalverenstal, bestaande uit zes afdelingen. Beoogd wordt om twee afdelingen te behouden en in gebruik te nemen voor de opslag

van materiaal en materieel van een hoveniersbedrijf. Beoogd wordt daarmee om circa 285 m² te behouden bij de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt georiënteerd op de Oude Vresselseweg, binnen de contouren van de bestaande agrarische bebouwing. In de brief van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is meegegeven dat in principe medewerking kan worden verleend aan de beoogde Ruimte voor Ruimte woning, mits deze wordt gesitueerd binnen de contouren van de bestaande agrarische gebouwen. Met voorgestelde inrichting wordt hieraan invulling gegeven.

Navolgend is de effectief te slopen bebouwing inzichtelijk gemaakt, evenals de te behouden bebouwing.



Figuur 7: Effectief te slopen bebouwing

Navolgend is de beoogde bebouwing na herontwikkeling inzichtelijk gemaakt.



Figuur 8: Beoogde bebouwing na herontwikkeling

Met de beoogde nieuwe woning wordt ingespeeld op de karakteristieke bebouwingsconcentratie met veelal (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. Zowel qua uiterlijk, maar ook qua situering komt het oude karakter van de omgeving terug. Op navolgende figuur is op een korrelstudie nader ingezoomd op de bebouwing in de omgeving, waarbij de beoogde woning tevens inzichtelijk is gemaakt.



Figuur 9: Korrelstudie bebouwing in de omgeving inclusief nieuwe woning

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt georiënteerd op de Oude Vresselseweg, welke een historisch lint betreft richting het vroegere Vressel. De beoogde woning zal zich bevinden op een planologisch aanvaardbare plek binnen de bebouwingsconcentratie. Dit aspect is tevens nader toegelicht in de paragrafen 3.2.2 en 3.3.2 van deze toelichting.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van het Vressels Bos, wat een markante overgang vormt naar de bebouwingsconcentratie en daaropvolgend het Dommeldal. In de bebouwingsconcentratie wordt de grond gebruikt voor zowel akker- als weidebouw en in mindere mate ook boomteelt. Verder is verspreid over de concentratie sprake van bosjes, perceelsrandbegroeiing en solitaire bomen. In het zuidelijk deel van de bebouwingsconcentratie, in de nabijheid van het plangebied, bevinden zich enkele grotere vlakken met bos. De wegen binnen de concentratie worden grotendeels door (jonge) laanbeplanting begeleid. Rondom het plangebied zijn duidelijk de bosschages herkenbaar. Deze blijven met de beoogde herontwikkeling ook als zodanig behouden, waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de kenmerkende structuur in het gebied.

Het plangebied Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ong. is reeds voorzien van een forse landschappelijke inpassing. Alle beplanting binnen het plangebied blijft behouden. De beplanting bestaat voornamelijk uit eikenbomen. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie, waarop de bestaande, de behouden landschapselementen inzichtelijk zijn.



Figuur 10: Huidige landschapselementen Oude Vresselseweg ong.

De kavel zal in het noorden verder worden omzoomd door een knip- en scheerhaag welke vanuit de voorzijde van laag (1 tot 1,5 meter) tot aan de noordzijde (zijzijde) wat hoger zal oplopen tot 1,5 tot 2 meter. Deze erfafscheiding zal zich temidden van de bestaande opgaande beplanting bevinden, maar biedt een heldere scheiding tussen percelen van initiatiefnemer en diens burens. Ten zuiden van het plangebied is enkel sprake van een bosperceel, waardoor een minder harde afscheiding noodzakelijk is. Hier zal het perceel met de bestaande, te behouden bomen overlopen naar het aangrenzende perceel, welke eveneens in eigendom is van initiatiefnemer. Dit bosperceel blijft tevens behouden en duurzaam onderhouden als zijnde bosperceel. Voor het overige wordt de woning voorzien van voortuin en zijtuin, omringd door de bestaande opgaande beplanting.

Ter plaatse van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning Vresselseweg 79 is sprake van een weide en een forse boerenbloementuin wat met de beoogde herontwikkeling behouden blijft. Op navolgende foto's is de huidige, te behouden, landschappelijke inpassing aan Vresselseweg 79 duidelijk zichtbaar.

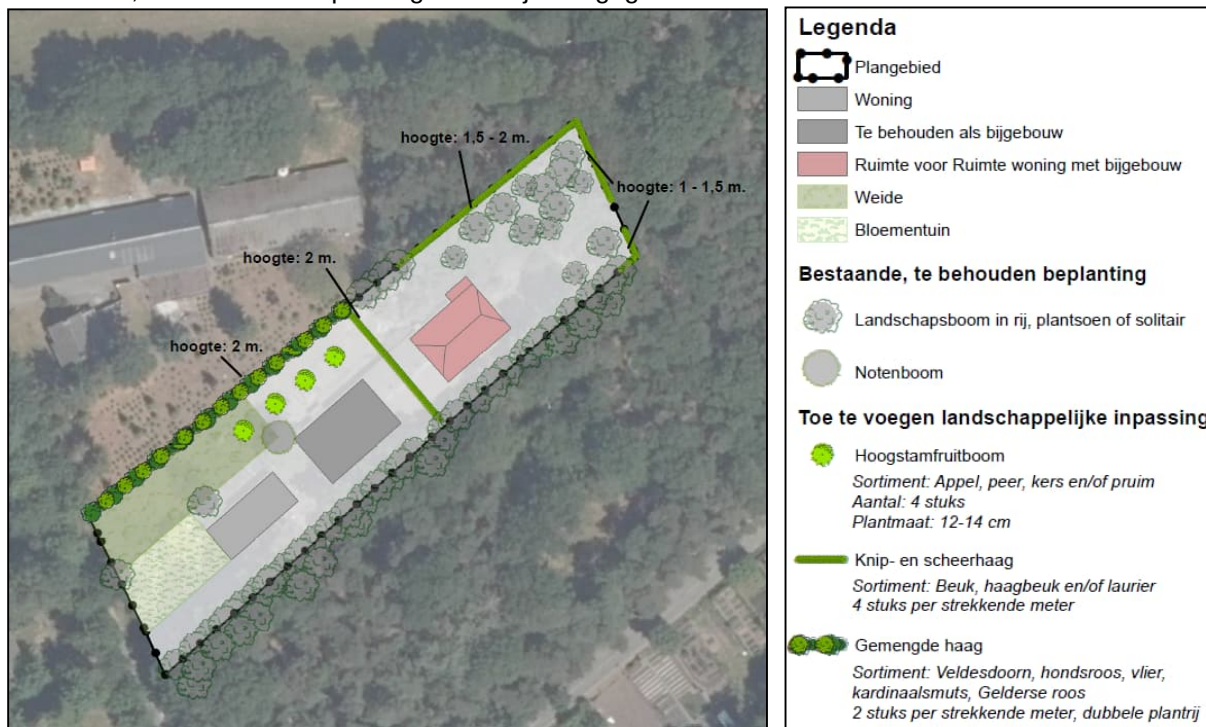


Figuur 11: Huidige landschappelijke inpassing Vresselseweg 79

Deze naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning wordt verder ingepast middels een nieuwe gemengde haag aan de noordzijde (links, op voorgaande foto), deels begeleid met enkele hoogstamfruitbomen.

Tussen de beoogde twee woonbestemmingen zal een erfafscheiding worden toegevoegd in de vorm van een manshoge knip- en scheerhaag, bestaande uit streekeigen soorten als beuk of haagbeuk.

Navolgend is de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven na herontwikkeling. Ook de bestaande, te behouden beplanting is hierbij weergegeven.



Figuur 12: Beoogde landschappelijke inpassing

Op navolgende figuur is ook het aangrenzende bosperceel, tevens in eigendom van initiatiefnemers, inzichtelijk gemaakt. Dit bosperceel wordt als zodanig behouden en duurzaam in stand gehouden en behoudt dan ook de bestemming 'Bos'.



Figuur 13: Aangrenzend bosperceel in eigendom van initiatiefnemers

2.2.4 Ontsluiting en Parkeren

Het plangebied kent aan beide zijden, zowel aan de Vresselseweg als aan de Oude Vresselseweg een ontsluiting ten behoeve van het agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Aan de ontsluiting ter plaatse van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning Vresselseweg 79 zal niets wijzigen. Ook de ontsluiting van de Ruimte voor Ruimte woning aan de Oude Vresselseweg zal behouden blijven, waarbij wel het huidige hekwerk vervangen zal worden door een meer fraaie ontsluiting.

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 hiertoe ruim voldoende ruimte.

2.2.5 Beoogde planologische situatie

Het huidige agrarische bouwvlak komt in het geheel te vervallen. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning zal worden bestemd naar 'Wonen' met een 'bouwvlak' ter plaatse van de bestaande, te behouden bebouwing. De woonbestemming zal een oppervlakte kennen van circa 1.450 m². Beoogd wordt circa 285 m² aan bebouwing te handhaven als zijnde bijgebouw. Daartoe wordt de bouwaanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen: 285 m²' opgenomen op de verbeelding.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt tevens bestemd als 'Wonen' over een oppervlakte van circa 1.300 m². Ter plaatse wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ruimte voor ruimte' opgenomen ene en bouwvlak, iets verder van de straat gesitueerd.

De gronden ter plaatse van de weide en bloementuin aan Vresselseweg 79 behouden de agrarische bestemming, maar het 'bouwvlak' ter plaatse komt te vervallen. Het noorden en zuidoosten van het plangebied wordt bestemd naar 'Bos', overeenkomstig de aangrenzende gronden. De gronden ten zuiden van het plangebied zijn eveneens in bezit van initiatiefnemer en blijven ook als zodanig behouden en duurzaam onderhouden. Navolgend is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 14: Beoogde planologische situatie

3. BELEIDSKADER

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 transitie. 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.

Onderhavige ontwikkeling heeft door omvang en de aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

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 tevens 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. Met de beoogde omzetting van agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning en de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning, is toetsing aan de ladder niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

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.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening, thans nog de Interim omgevingsverordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening 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.

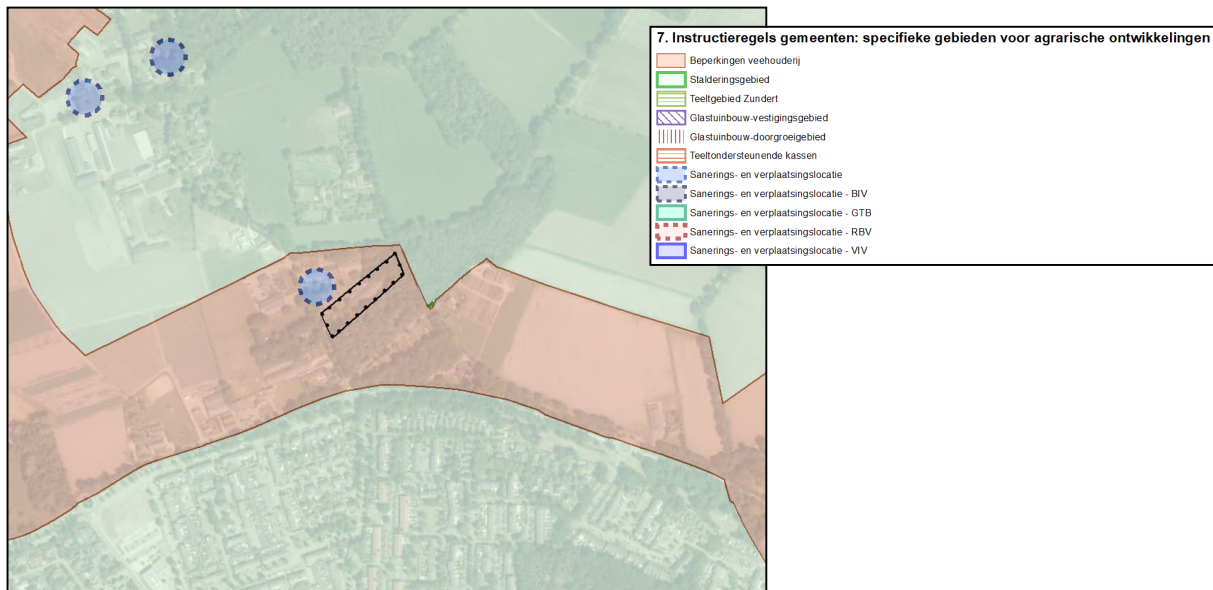
3.2.2.2 Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is op de kaarten aangeduid met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 15: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', specifiek binnen 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen het 'Gemengd landelijk gebied' wordt een gemengde plattelands economie nagestreefd. In de regels voor het 'Landelijk gebied' is een aantal uitzondering opgenomen op het verbod van nieuwvestiging van woningen. Verderop in onderhavige subparagraaf worden deze regels nader toegelicht.



Figuur 16: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

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

3.2.2.3 Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Dit is in een aantal aspecten nader uitgewerkt:

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de verordening is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie gesaneerd, waarbij overtolige bebouwing zal worden gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. In samenhang met de sanering wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd, tevens binnen het bestaand bouwperceel. Door de sloop van bebouwing en het hergebruik van het bestaand bouwperceel, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De beoogde herontwikkeling past binnen het veelal voormalig agrarisch gebied. Sanering van overtollige bebouwing met daarmee de transitie naar woningbouw is een passende ontwikkeling ter plaatse. Ingespeeld wordt op de oude structuur, waarbij een duidelijke link met het voormalig agrarische behouden blijft. Geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische of landschappelijke waarden in het gebied. Toetsing van de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu laat zien dat het voornemen ruimtelijk aanvaardbaar is. Deze aspecten worden per onderwerp toegelicht in deze toelichting.

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Met dit plan wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herontwikkeld naar woningbouw, waarbij sprake is van sloop van overtollige, ontsierende bebouwing, en waarbij tevens een door de provincie geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt betrokken. Hier is dan ook sprake van een combinatie van sloop en tevens nieuwbouw van een woning, in een regio waar een grote vraag is naar woningen. Sprake zal zijn van een fysieke verbetering van het landschap.

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. Met de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt reeds voldaan aan artikel 3.9.

Andersom wordt wel een woonbestemming toegekend aan de voormalige agrarische bedrijfswoning. Hiertoe dient wel toepassing te worden gegeven aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling' van de provincie Noord-Brabant (november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan dit principe. Als uitwerking op deze provinciale regeling heeft de voormalige gemeente Sint-Oedenrode de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016' vastgesteld. In deze regeling zijn ruimtelijke ontwikkelingen onderverdeeld in 3 categorieën, waarbij wordt aangegeven in welke mate dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap:

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

Net als in de provinciale Interim omgevingsverordening is in deze gemeentelijk regeling expliciet opgenomen dat de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen valt binnen categorie 1. Derhalve dient als gevolg van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning geen extra inspanning te worden geleverd, anders dan de reeds verplichte reguliere landschappelijke inpassing op grond van artikel 3.80. Op grond van deze gemeentelijk regeling valt de beoogde herbestemming van voormalige agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning aan Vresselseweg 79 binnen categorie 2 (*"Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert"*). Derhalve dient ten behoeve van de beoogde herontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, op basis van een goedgekeurd landschapsplan en de borging en uitvoering hiervan. Het plangebied zal verder landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing is nader toegelicht in paragraaf 2.2.3 van deze toelichting. Deze landschappelijke inpassing is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

3.2.2.5 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. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling komt het agrarisch bouwvlak aan Vresselseweg 79 te vervallen. Uitgesloten wordt daarmee dat ter plaatse nog bebouwing kan worden opgericht voor de veehouderij en geregeld is daarmee tevens dat er geen

dieren meer kunnen worden gehouden. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

3.2.2.6 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. 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'.

3.2.2.7 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen binnen 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 d 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 79 omgezet naar reguliere burgerwoning. De woning zal niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Voldaan wordt aan artikel 3.69, sub d waarmee de omzetting van bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning mogelijk wordt gemaakt.

3.2.2.8 Artikel 3.79 Ruimte voor Ruimte binnen Landelijk gebied

Artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels binnen het 'Stedelijk gebied' of 'Landelijk gebied'. Navolgend worden de voorwaarden uit artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Oude Vresselseweg ong. te Sint-Oedenrode.

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;**
Gebruik wordt gemaakt van een door de provincie geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte, waarmee zeker is gesteld dat sprake is van een winst van de omgevingskwaliteit.
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid;**
In artikel 3.78, derde lid is bepaald dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, of als de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. De beoogde Ruimte voor Ruimte kavel is gelegen op een

voormalig agrarisch bouwvlak, waarbij gebruik wordt gemaakt van de situering van de bestaande bebouwing. Zowel voor wat betreft het uiterlijk van de woning als de situering binnen het plangebied maakt dat er sprake is van een duidelijke link met het voormalig agrarische gebied. Als historisch lint richting het oude Vressel kan de Oude Vresselseweg worden gezien als bebouwingsconcentratie. Deze concentratie is ook als zodanig uitgelegd in de gemeentelijke beleidsvisie voor bebouwingsconcentraties. Deze gemeentelijke beleidsvisie wordt verderop in onderhavig hoofdstuk nader toegelicht. De beoogde woning wordt gesitueerd op planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie.

c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;

In artikel 3.77 is aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van een gebied in elk geval wordt bepaald door welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering in de omgeving passen. In de omgeving van het plangebied is sprake van een veelal voormalig agrarisch gebied, waarin de laatste jaren een transformatie heeft plaatsgevonden naar wonen, natuur en recreatie. De transformatie van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woonlocatie met reguliere burgerwoning en tevens een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Het plangebied is gelegen in het groen en zal nog verder landschappelijk worden ingepast.

2. Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Niet van toepassing.

3. Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;**
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en**
- c. artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied, eerste lid, onder a.**

Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning hoeft geen toepassing te worden gegeven aan genoemde artikelen.

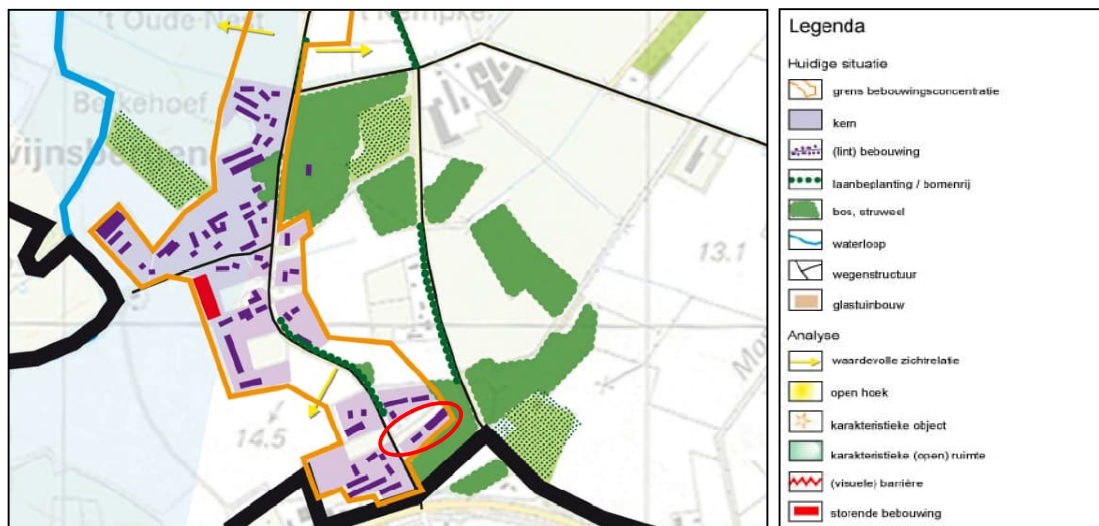
De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is aangekocht en overlegd aan de gemeente.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode

De voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft in 2008 een gebiedsvisie opgesteld voor 11 bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Sint-Oedenrode. 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 is in de gebiedsvisie aangeduid als gelegen in de bebouwingsconcentratie 't Kempke. De bebouwingsconcentratie 't Kempke omvat de wegen Vresselseweg, Vresselse Akkers, Oude Vresselseweg, Watermolenstraat, Zwijnsbergen, Mosbulten en Zaanpeelweg. De bebouwingsconcentratie is gelegen in een oud zand-ontginningslandschap met een besloten karakter. Het plangebied is gelegen aan Vresselseweg 79, tussen de Vresselseweg en de Oude Vresselseweg. De beide wegen sluiten ten zuiden van het plangebied aan op de kern Breugel. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties waarop het plangebied aangeduid is met de rode cirkel.



Figuur 17: Huidige situatie en analyse bebouwingsconcentratie 't Kempke

In de visie op het gebied wordt verwoord dat herschikking op alle percelen mogelijk is. Onder herschikking wordt verstaan de sloop van bebouwing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (woning, indien aanwezig) of de bijgebouwen dan wel de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning op locatie.

Herschikking van het plangebied middels de sanering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie, met sloop van overtollige bebouwing en herbestemming naar reguliere burgerwoning van dien, is een passende ontwikkeling binnen de gebiedsvisie.

Het achterste gedeelte van het plangebied, gelegen aan de Oude Vresselseweg, is in de gebiedsvisie uit 2008 net buiten de bebouwingsconcentratie gelegen. Ter plaatse is het bestaande struweel aangeduid, overeenkomstig het zuidelijk gelegen bosperceel. Dit gedeelte van het plangebied zal ook worden bestemd naar 'Bos'.

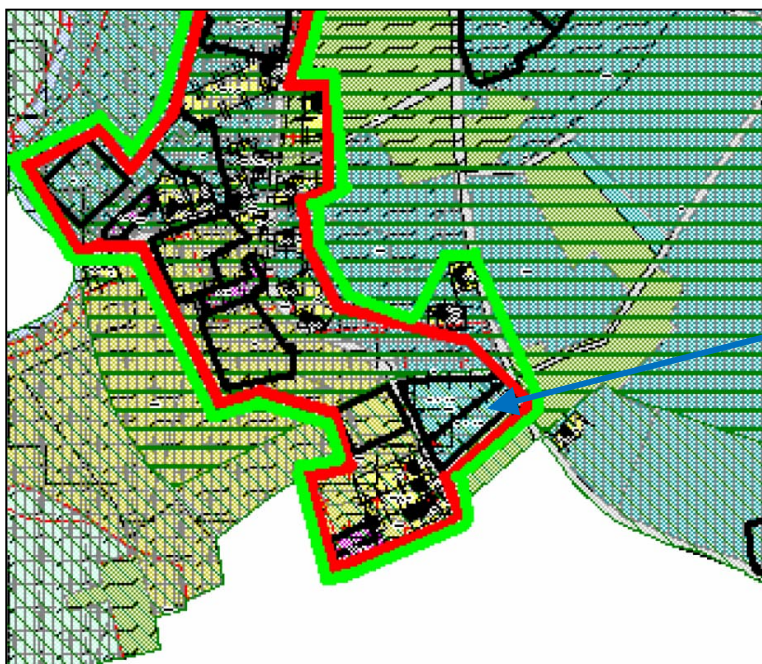
3.3.2 Herziening bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode

Op 31 januari 2013 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode 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.

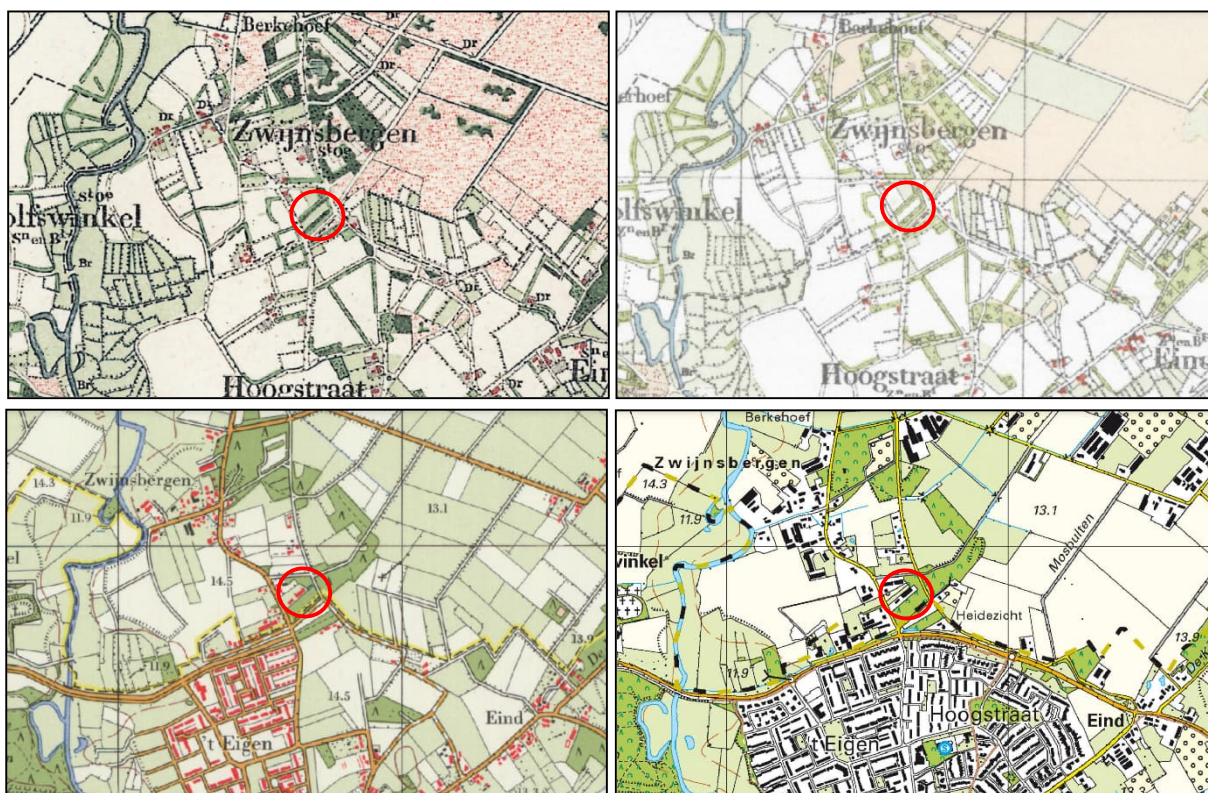
Het doel van deze beleidsnotitie is om op basis van het nieuwe provinciale en lokale denken, en op basis van nieuwe provinciale en lokale beleidskaders, een ruimer ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven op VAB's en bij (agrarische) nevenfuncties in bebouwingsconcentraties (en het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

De begrenzing van de bebouwingsconcentratie 't Kempke is aan de uiterste oostzijde verruimd met twee bestemmingsvlakken. Hiermee is de bebouwingsconcentratie ter plaatse van het plangebied eveneens verruimd, waarmee ook het achterste gedeelte, gelegen aan de Oude Vresselseweg, is aangewezen als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie. Daarmee is dan ook het eerder genoemde 'struweel', wat zal worden bestemd als 'Bos', gelegen binnen de bebouwingsconcentratie, tezamen met de noordelijk gelegen woningen. Op navolgende figuur is middels de groene lijn de herbegrenzing van de bebouwingsconcentratie aangeduid. In het zuidoosten is de herbegrenzing ter plaatse van het plangebied inzichtelijk. De beoogde Ruimte voor Ruimte kavel is aangeduid met pijl.



Figuur 18: Uitsnede herbegrenzing bebouwingsconcentratie 't Kempke

Deze herbegrenzing vindt zich logischerwijs in de historisch gegroeide bebouwingsconcentratie. Al op historische topografische kaarten is het lint aan Oude Vresselseweg duidelijk zichtbaar, met ook de woningen ten noorden van het plangebied welke al rond 1900 aanwezig waren. Navolgend is een aantal uitsneden weergegeven van historische topografische kaarten, waarop duidelijk de groei van de bebouwingsconcentratie in de loop der jaren inzichtelijk is gemaakt. Het plangebied is hierop telkens weergegeven in de rode cirkel.



Figuur 19: Historische topografische kaarten, uitsneden uit 1900, 1950, 1975 en 2020 (Bron: topotijdreis.nl)

Rond het jaar 1900 bestond de omgeving voornamelijk uit de gehuchten 'Eind', 'Hoogstraat', 'Wolfswinkel' en 'Zwijnsbergen', waarbij de Oude Vresselseweg de doorgaande weg vormde tussen het 'Eind' en 'Zwijnsbergen'. Door de groei van 'Hoogstraat' welke later 't Eigen werd genoemd en nog later zou gaan behoren tot het dorp Breugel, is de Vresselseweg meer een hoofdweg geworden richting het noorden. De Oude Vresselseweg is echter altijd een historisch lint gebleven met daaraan tevens aan weerszijden (woon)bebouwing.

Op navolgende figuur is tevens een korrelstudie weergegeven van de huidige bebouwing in de omgeving. Duidelijk zichtbaar is het bebouwingslint met daaraan de bestaande woningen aan Oude Vresselseweg 6, 8, 8a, 9 en 11 en Planetenlaan 7, waartussen de woning Oude Vresselseweg, thans bekend als 8c, wordt gerealiseerd. Deze beoogde woning is vooruitlopend daarop ook aangegeven in de korrelstudie.



Figuur 20: Huidig bebouwingslint in korrelstudie weergegeven, met de beoogde situatie geprojecteerd

Deze locatie kan dan ook enkel worden gezien als gelegen binnen het historische bebouwingslint, tezamen met de bestaande bebouwing aan de Oude Vresselseweg. Het plangebied is ook altijd al ontsloten geweest op dit lint.

De toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning georiënteerd op de Oude Vresselseweg is hiermee een passende ontwikkeling binnen de gemeentelijke gebiedsvisies voor bebouwingsconcentraties.

3.3.3 Kansen voor kwaliteit

Om het buitengebied van de gemeente Meierijstad vitaal te houden is de gemeente aan de slag met het project 'Vitaal Buitengebied'. De kunst is de juiste balans te vinden en te houden tussen:

- agrarische bedrijvigheid
- natuur en landschap
- recreatie en toerisme
- de inwoners

Als gevolg op dit project is de Meierijstad voornemens een nieuw afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing vast te stellen, 'Kansen voor Kwaliteit'. Het concept van dit afwegingskader dateert van januari 2020. Doel van dit rapport is om te komen tot een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing, waarbij de (directe) omgeving leidend is, een kwaliteitsverbetering vereist is en de directe omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken. De gemeente staat open voor nieuwe initiatieven, maar stelt tegelijk eisen aan (het behoud en de versterking van) de omgevingskwaliteit. De gemeente wil hergebruik faciliteren, daar waar dit passend is, en sloop stimuleren.

Vooruitlopend op de Omgevingswet, wil de gemeente insteken op een fundamenteel andere wijze van kijken en werken vanuit sterk wijzigende posities en rollen van het openbaar bestuur, de ambtelijke organisatie en de participerende samenleving:

- a. van sectoraal naar integraal;
- b. van beleid naar initiatief;
- c. van inspraak naar dialoog en co-creatie;
- d. van controle naar vertrouwen;
- e. van 'nee, tenzij', naar 'ja, mits' een bijdrage wordt geleverd aan de kernkwaliteiten van het (buiten)gebied

Deze aanpak vraagt om een omkering van de traditionele planningspraktijk en het lef om los durven te laten. De gemeente Meierijstad kiest er daarom voor om de kwantitatieve normen (afgezien van wettelijke verplichtingen), zoals opgenomen in de nu vigerende bestemmingsplannen los te laten en maatwerk toe te passen. Geen enkele vrijkomende locatie is namelijk vergelijkbaar. Met het loslaten van de kwantitatieve normen wordt aangesloten op het provinciaal beleid.

De omgeving van het plangebied is leidend voor de beoordeling van het initiatief. Een initiatief mag geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit van de (directe) omgeving. Daarnaast vindt de gemeente het van groot belang dat er wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls. Dit betreft een handeling met als effect de verbetering van de kwaliteit. Als basis dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. Als aanvullende kwaliteitsprestaties kan gedacht worden aan het slopen van overvloedige bebouwing, het wegnemen van verharding of het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land. Ook de toepassing van hoogwaardige stedenbouw/vernieuwende architectuur en extra inspanningen ten aanzien van klimaatadaptatie en/of duurzaamheid zijn voorbeelden van aanvullende kwaliteitsprestaties.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie Vresselseweg 79 een passende herbestemming gegeven. De milieuvergunning wordt ingetrokken en overvloedige bebouwing wordt gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. In samenhang wordt een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd, met gebruikmaking van het bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouw ter plaatse. Met de realisatie van de woning wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid en vernieuwende architectuur met gebruikmaking van de oude bebouwing.

De gemeente Meierijstad is voornemens om de sloop-bonusregeling te verruimen, waarmee de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij het omzetten van een agrarisch bedrijf naar woonbestemming, wordt verruimd naar 300 m². Hierbij kan een verhouding worden aangehouden van 1:2. Bovenop de reguliere 100 m² aan bijgebouwen bij een woning, kan dan ook worden voorzien in 200 m² extra bijgebouwen, waarbij aangetoond dient te zijn dat daarvoor 400 m² aan sloop aan vooraf is gegaan.

Bij de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning wordt 285 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen behouden als zijnde bijgebouw bij de woning. Voor deze 185 m² bovenop de reguliere 100 m², dient dan ook in principe 370 m² te worden gesloopt. Bij de realisatie van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning wordt echter gebruik gemaakt van het achterste gedeelte van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw, waarmee deze meters feitelijk niet worden gesloopt. Feitelijk wordt dan ook slechts circa 190 m² daadwerkelijk gesloopt. Deze achterste meters worden echter enkel gebruikt om in te spelen op de van oudsher agrarische omgeving en vallen binnen de reguliere afmetingen voor een Ruimte voor Ruimte woning. Los van dit hergebruik, wordt dan ook juridisch gezien 515 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd, inclusief dit achterste gedeelte. Hiermee wordt ruim voldaan aan de sloopbonusregeling. De beoogde herontwikkeling past daarmee binnen het gemeentelijk beleid voor een 'Vitaal Buitengebied' en het afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing.

4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

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 door Bodeminzicht verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn, behoudens de asbestverontreiniging, geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de druppelzone vormt een belemmering voor de beoogde aanvraag van een bestemmingswijziging en verbouw van een stal tot woning. Geadviseerd wordt de toplaag ter plaatse van de druppelzone rond de stal te saneren tot een meter uit de muur. Het betreft circa 5 tot 10 m³ grond, bij verwijdering van 10 tot 20 cm.”

Het uitgevoerde onderzoek (Bodeminzicht, projectnummer B2800, d.d. 12 oktober 2021) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Gevolg wordt gegeven aan het advies. De toplaag rondom de bebouwing zal worden gesaneerd tot een meter uit de muur. Na sanering is de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt voor wonen met tuin.

4.2 Water

4.2.1 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. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

4.2.2 Beleid

4.2.2.1 Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. Het 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 beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. 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.

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

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

4.2.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen

bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd gebied of attentiegebied.

4.2.2.3 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 500 m², 500 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal het oppervlak aan verharding niet toenemen. Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Een gedeelte van de bebouwing wordt gesloopt. De oppervlakte verharding zal afnemen.

4.2.2.4 vGRP+ 2017-2022

De gemeente Meierijstad heeft op 21 september 2017 het verbreed gemeentelijk rioleringsplan, het vGRP+ 2017-2022 vastgesteld. In het plan is de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringssysteem).
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater.
- Waterlopen als ecologische verbindingzone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingzone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

In het vGRP+ is opgenomen dat er bij een toename van het afstromend verhard oppervlak met een omvang van 0 tot 10.000 m² sprake dient te zijn van een berging van 60 mm waarbij de voorkeursvolgorde infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering is. Indien een retentieopgave binnen een gebied van toepassing is wordt met de ontwikkelde partij(en) bekeken of er kansen zijn om gelijktijdig de waterkwaliteit en/of belevingswaarde van de leefomgeving te verhogen, bijvoorbeeld door vergroening, verdrogingsbestrijding, etc. Het uitgangspunt is dat de retentievoorziening binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Daar waar mogelijk wordt beoogd om retentievoorzieningen te combineren.

4.2.3 Waterparagraaf

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit zandgronden en is voedselarm en vochtig tot droog. Het plangebied ligt op circa 14,5 meter boven NAP. De oppervlakte verharding zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling afnemen. Een compensatie voor waterberging wordt dan ook niet vereist.

4.2.3.1 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de beoogde woning zal worden geloosd in het bestaande rioolstelsel ter plaatse. De nieuwe woning zal worden voorzien van een eigen aansluiting op dit stelsel. Hemelwater wordt hierop niet geloosd.

4.2.3.2 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Inleiding

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een aanvraag aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

4.3.2 Erfgoedvisie gemeente Meierijstad 2020-2030

De gemeente Meierijstad heeft op 27 januari 2021 de Erfgoedvisie 'Verbindend erfgoed' vastgesteld. De gemeente Meierijstad is rijk aan cultureel erfgoed. Er is breed maatschappelijk draagvlak in Meierijstad om met dit erfgoed zorgvuldig om te gaan. Het erfgoed van Meierijstad vormt de basis van

de identiteit van Meierijstad. Het doel is dit erfgoed in goede staat door te geven aan volgende generaties door de bestaande identiteit te versterken en voorwaarden te creëren om die identiteit uit te bouwen. De Erfgoedvisie bestaat uit een visie en een uitvoeringsprogramma. De visie en bijbehorende ambities zijn vertaald naar de volgende zes thematische beleidsspeerpunten:

- De basis op orde brengen en houden.
- Ontwikkelen: erfgoed en ruimte.
- Toegankelijk en beleefbaar maken van erfgoed.
- Inspiratie en richting bieden aan maatschappelijke opgaven.
- Kennisontwikkeling en kennisoverdracht.
- Samenwerken: erfgoed verankeren in de samenleving.

4.3.3 Cultuurhistorische waarden in omgeving

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.

Zowel de Vresselseweg als de Oude Vresselseweg betreffen een Lijn van redelijk hoge waarde.

4.3.4 Waarden binnen plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of landschapselementen. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of groenelementen tot gevolg. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

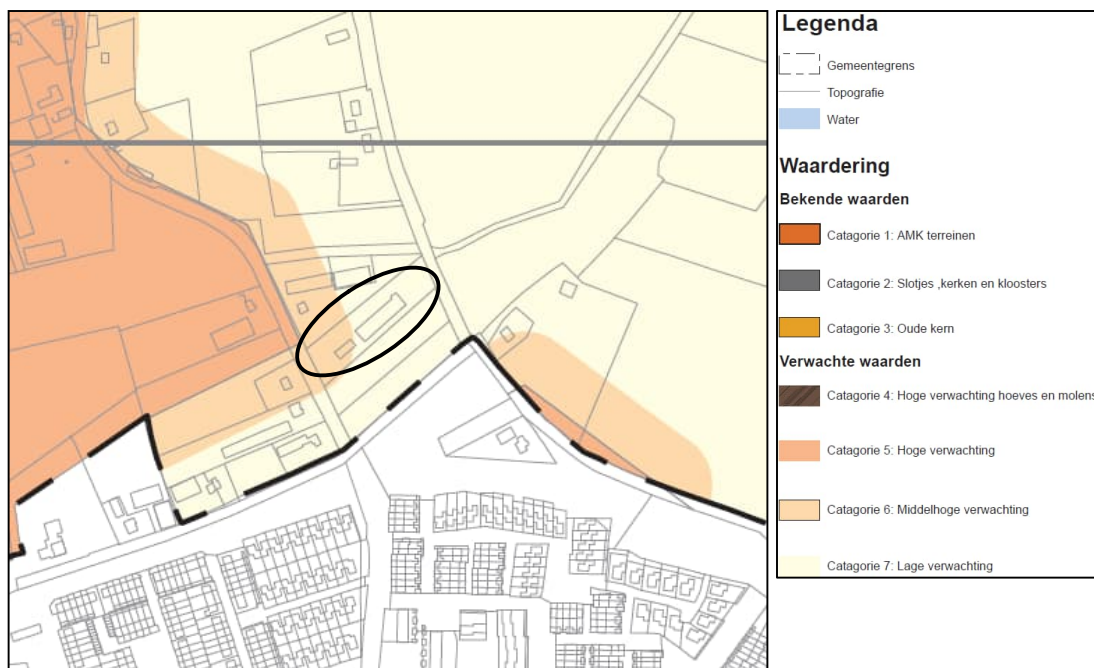
4.4 Archeologie

4.4.1 Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden.

4.4.2 Gemeentelijke archeologiebeleid

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 zwarte cirkel.



Figuur 21: Ligging plangebied op archeologische verwachtingenkaart

Aan de locatie Vresselseweg 79 is categorie 6 toegekend: Middelhoge verwachting. Ter plaatse geldt een ondergrens voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen over een oppervlakte van 500 m² en dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld. Ter plaatse worden geen bodemingrepen voorzien, anders dan sloop van een gedeelte van de stal. Ter plaatse is de bodem reeds geroerd. Ter plaatse wordt geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Niettemin wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' behouden, waarmee ook in de toekomst eventuele waarden gewaarborgd blijven.

Aan de locatie Oude Vresselseweg ong. is categorie 7 toegekend: Lage verwachting. In het vigerende bestemmingsplan is hier dan ook geen dubbelbestemming toegekend. Geen archeologisch onderzoek wordt vereist voor bodemingrepen.

4.5 Natuur en ecologie

4.5.1 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.

4.5.2 Gebiedsbescherming

4.5.2.1 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.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen', op een afstand van circa 17 kilometer ten westen van het plangebied.

Aan de overzijde van de Oude Vresselseweg is het bos aangewezen als NNB. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het natuurbeheerplan, waarop het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 22: Ligging natuurgebieden ten opzichte van het plangebied

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar wonen. De vergunning voor het houden van dieren wordt ingetrokken en het agrarisch bouwvlak komt te vervallen. De beoogde herontwikkeling zal geen negatief effect hebben op het NNB.

4.5.2.2 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 Aerius' 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 voormalige agrarische bedrijfsbestemming herbestemd naar reguliere woonbestemming en tevens een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. De vigerende vergunning wordt ingetrokken. De beoogde herontwikkeling vindt plaats op 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. Een AERIUS-berekening wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5.3 Soortenbescherming

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

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een gedeelte van de oude stal gesloopt. In (oudere) stallen 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. Door de optredende tocht en het ontbreken van spouwmuren en dakbeschotten, betreft de bebouwing binnen het plangebied geen aantrekkelijke omgeving voor vleermuizen. Navolgend is een tweetal foto's weergegeven van de bebouwing aan de binnenzijde.



Figuur 23: Binnenzijde bestaande bebouwing

Als gevolg van de sloop gaat geen verblijfplaats voor vleermuizen verloren. Met de beoogde herontwikkeling worden nieuwe landschapselementen aangeplant, wat enkel ten goede komt van de flora- en fauna in de omgeving en binnen het plangebied. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï 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 Ruimte voor Ruimte woning aan Oude Vresselseweg ong. is door M-tech een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“De locatie is thans bebouwd en was in gebruik als veehouderij. Deze activiteiten zijn inmiddels gestaakt. Op de locatie zal de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar reguliere burgerwoning. Daarbij wordt aan de achterzijde van het perceel, georiënteerd aan de Oude Vresselseweg een ruimte voor ruimte woning gerealiseerd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de bestaande stal.

De projectlocatie ligt in buitenstedelijk gebied binnen de geluidzones van de Oude Vresselseweg, Vresselseweg en de Planetenlaan.

De hoogst berekende geluidbelastingen (Lden) vanwege de Oude Vresselseweg is 47 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt voor de betreffende wegen gerespecteerd. Het aanvragen van hogere grenswaarden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, is derhalve niet nodig.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen dient het binnenniveau maximaal 33 dB te bedragen vanwege wegverkeer. De minimaal vereiste gevelgeluidwering van 20 dB volgens het Bouwbesluit 2012 biedt daarmee voldoende geluidwering. De Gecumuleerde geluidbelasting blijft eveneens onder de 53 dB (20 + 33 dB). Nader onderzoek is derhalve niet nodig.”

Het uitgevoerde onderzoek (M-tech Nederland BV, rapportnummer Oud.StO.21.AO BO-01, d.d. 13 september 2021) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

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 Artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij

Binnen het plangebied is thans sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning, welke zal worden omgezet naar reguliere burgerwoning. Op deze woning is artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Dit artikel luidt:

"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."*

Daarnaast is in artikel tweede lid Wet geurhinder en veehouderij opgenomen dat 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. Dit geldt dan ook voor de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning aan de Oude Vresselseweg.

4.7.3 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.

4.7.4 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijbedrijven weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel. Ter plaatse is reeds nog een veehouderij inzichtelijk.



Figuur 24: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5491 PD, Vresselseweg 54a, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 05-11-2014

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

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)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	89	392	0	23	0	3
Totalen								89	392	0	23	0	3

Figuur 25: Vergunde dieren aantallen Vresselseweg 54a (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5491 PB, Vresselseweg 77a, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 02-03-2011

RAV-tabelversie: RAV 2009-1

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)
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9				bedrijf	0,9	334	301	239	15	5377,40	33
Totalen								334	301	239	15	5377,40	33

Figuur 26: Vergunde dieren aantallen Vresselseweg 77a (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Sanering van de intensieve veehouderij aan Vresselseweg 77a is in gang gezet. Deze veehouderij wordt dan ook vooruitlopend op de definitieve intrekking van de vergunning in onderhavige ontwikkeling buiten beschouwing gelaten.

5491 PL, Zwijsbergen 3, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 19-12-2017

RAV-tabelversie: RAV 2017-1

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)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	207	911	0	52	0	8
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	15	53	15	2	534	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	20	106	20	3	712	3
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	30	186	0	18	0	5
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	4	20	0	6	0	0
						Totale		276	1276	35	81	1246	16

Figuur 27: Vergunde dieren aantallen Zwijsbergen 3 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5491 PL, Zwijsbergen 4, SINT-OEDENRODE, MEIERIJSTAD

Beschikingsdatum: 23-08-2010

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

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)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	311	1089	311	45	11071,60	10
						Totale		311	1089	311	45	11071,60	10

Figuur 28: Vergunde dieren aantallen Zwijsbergen 4 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

4.7.5 Vaste afstand

Ten aanzien van zowel de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning als de Ruimte voor Ruimte woning dient een vaste afstand te worden aangehouden van ten minste 50 meter tot een veehouderij. De stoppende veehouderij aan Vresselseweg 77a buiten beschouwing gelaten, is de meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderij gelegen op een afstand van ruim 200 meter en vormt daarmee voor de beoogde twee woonbestemmingen geen belemmering.

4.7.6 Woon- en leefklimaat

4.7.6.1 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.

4.7.6.2 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. Gezien de geuremissie afkomstig van de omliggende veehouderijen, kan worden gesteld dat

de veehouderij aan Zwijnsbergen 4 de dominante veehouderij betreft. Navolgend is de voorgrondbelasting berekend vanuit de veehouderij aan Zwijnsbergen 4. De XY-coördinaten van de geurgevoelige objecten betreffen hierbij de uiterste hoekpunten van de woonbestemmingen van het plangebied. Het XY-coördinaat van de veehouderij betreft hierbij de meest dicht bij het plangebied gelegen hoekpunt van het bouwvlak. Daarmee is de worst-case-scenario berekend.

Berekende ruwheid: 0,285 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Zwijnsbergen 4	163 303	393 128	6,0	0,5	4,00	11 072	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	N	163 658	392 878	8,0	0,7
3	W	163 582	392 801	8,0	0,7
4	O	163 677	392 856	8,0	0,6
5	Z	163 597	392 784	8,0	0,6

Tabel 1: Voorgrondbelasting op plangebied, afkomstig van Zwijnsbergen 4

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan Zwijnsbergen 4 op het plangebied is verwaarloosbaar.

4.7.6.3 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied zijn alle veehouderijen binnen de gemeenten Meierijstad en Son en Breugel ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 12 oktober 2021). Vooruitlopend op de definitieve intrekking van de vergunningen aan zowel Vresselseweg 77a als 79 zijn deze emissies op 0 gezet. Navolgend zijn de invoergegevens en is de uitkomst van de achtergrondbelasting weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,41 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 162 852 m

Rasterpunt linksonder y: 391 801 m

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

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

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	163658	392878	2,61
1002	163582	392801	2,27
1003	163677	392856	2,54
1004	163597	392784	2,20

Tabel 2: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt maximaal 2,61 oue/m³. Op grond van de achtergrondbelasting is ter plaatse van de locatie Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ong. sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.7.6.4 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.

4.7.7 Belangen veehouderijen

Als gevolg van deze ontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. De bescherming van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning Vresselseweg 79 wijzigt als gevolg van deze herbestemming niet. Omliggende veehouderijen worden dan ook als gevolg hiervan niet verder belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. De tweede woning binnen het huidige agrarische bouwvlak geniet eveneens de zelfde bescherming als de bestaande woning. Daarbij is in de directe omgeving reeds sprake van reguliere burgerwoningen, waardoor omliggende veehouderijen dan ook als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet verder worden belemmerd dan in de huidige situatie.

4.8 Gezondheid

4.8.1 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 omliggende veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied:

- Vanuit de veehouderij Vresselseweg 54a is sprake van een fijnstofemissie van 3 kg/jr. Deze fijnstofemissie is in het kader van endotoxine verwaarloosbaar;
- Vanuit de veehouderij Zwijnsbergen 3 is sprake van een fijnstofemissie van 16 kg/jr. Deze fijnstofemissie is in het kader van endotoxine verwaarloosbaar;
- Vanuit de veehouderij Zwijnsbergen 4 is sprake van een fijnstofemissie van 10 kg/jr. Deze fijnstofemissie is in het kader van endotoxine verwaarloosbaar;

Het aspect endotoxinen is voor onderhavige ontwikkeling geen bezwaar.

4.8.2 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.

4.8.3 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 gewasbeschermingsmiddel 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.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), geeft 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.”*

Het plangebied kan op grond van de beschrijving uit de VNG-brochure worden aangemerkt als gelegen binnen een '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 afstandsstep verlaagd worden.

4.9.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

De agrarische bedrijven in de omgeving zijn reeds nader toegelicht in paragraaf 4.7 van deze toelichting. In de omgeving is tevens een aantal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Deze worden navolgend nader toegelicht.

Vresselseweg 58

Aan Vresselseweg 58 is een taxibedrijf gevestigd. Het taxibedrijf valt binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 10 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van circa 50 meter tot het plangebied wordt aan deze afstand ruim voldaan. Dit bedrijf vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

Vresselseweg 62

Vresselseweg 62 kent een bedrijfsbestemming ten behoeve van statische opslag. Statische opslag valt binnen de milieucategorie 1, waarvoor in een gemengd gebied geen vaste afstand aangehouden hoeft te worden tot een gevoelig object. Dit bedrijf vormt dan ook geen bezwaar 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 Regeling Niet in betekenende mate

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 herbestemming van voormalige agrarische bedrijfsbestemming naar woonbestemming, met tevens de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning. Het plan valt onder het criterium NIBM.

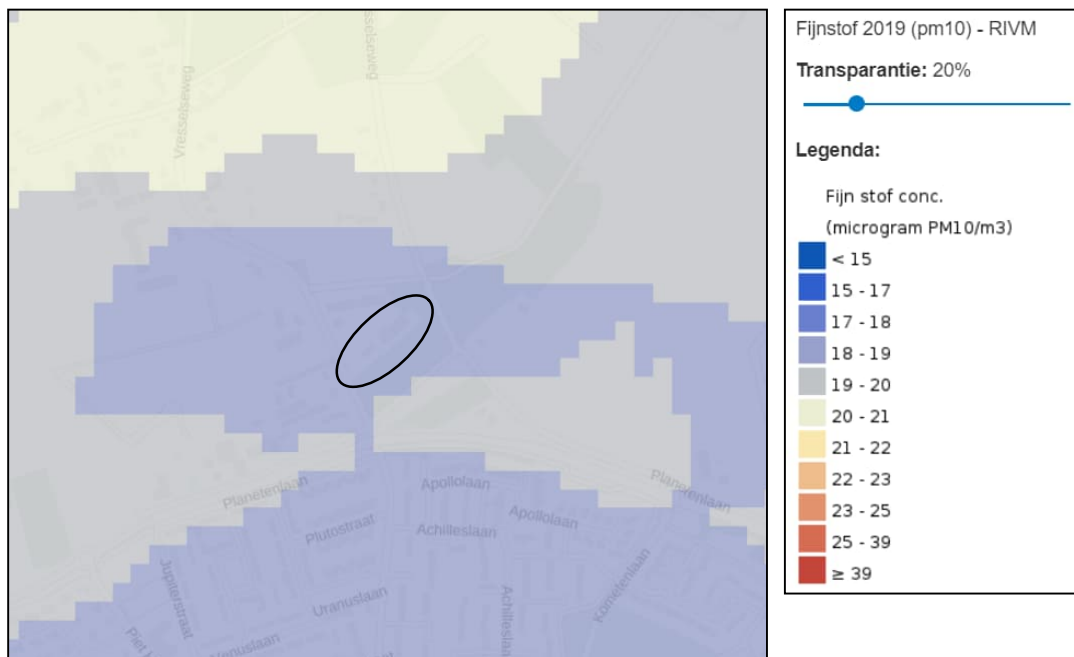
4.10.3 Blootstelling aan verontreiniging

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:

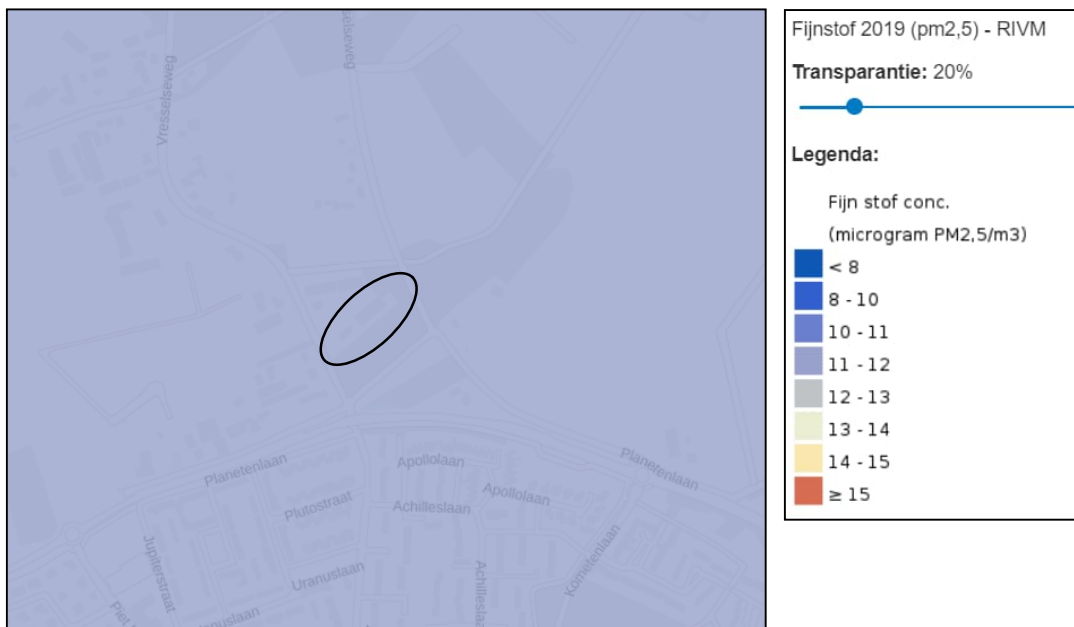
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.

- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is $40 \mu g/m^3$.

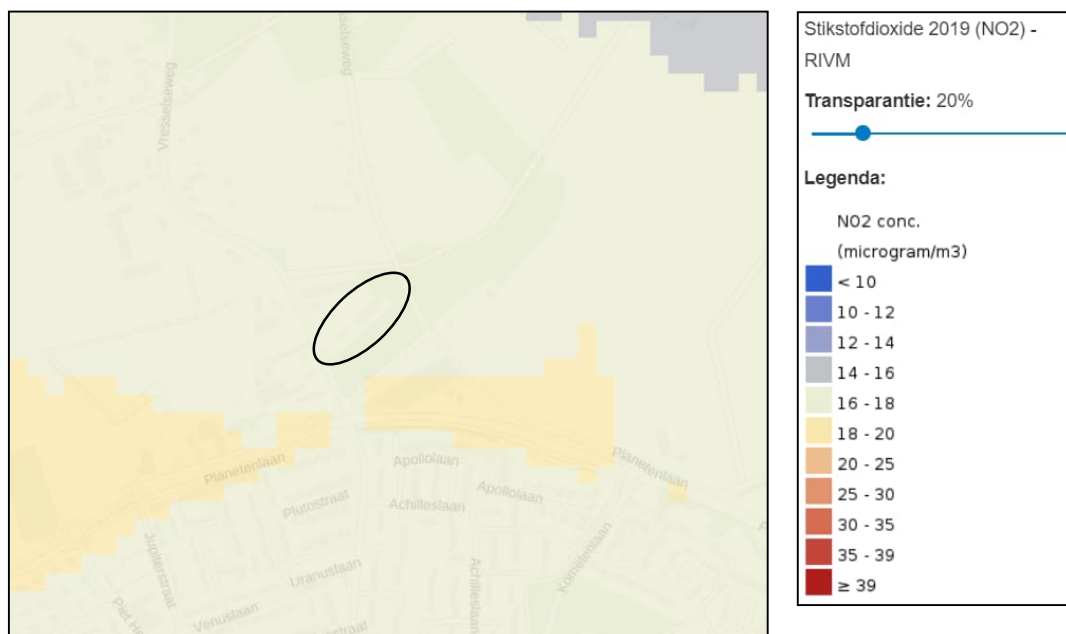
Navolgende figuren geven een overzicht van de luchtkwaliteit ter plaatse.



Figuur 29: Fijnstof 2019 PM10 (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 30: Fijnstof 2019 PM2,5 (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 31: Stikstofdioxyde 2019 (NO₂) (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied Vresselseweg 79 en Oude Vresselseweg ong. is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18-19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 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 16-18 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat 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. 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 rechte reeks 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

Er vindt in de omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de risicoatlas van Noord-Brabant zijn transportleidingen voor gevaarlijke stoffen en risicobronnen opgenomen. De rijksweg A50 waarover wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt bevindt zich op circa 2.400 meter ten westen van het plangebied. Bij dergelijke afstanden kan worden gesteld dat beïnvloeding niet zal plaatsvinden.

Het plangebied is niet gelegen binnen zonering van een waterweg waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied tot een spoorlijn. In de omgeving van het plangebied zijn ook geen buisleidingen gelegen. De meest dichtbij gelegen buisleiding is gelegen op een afstand van bijna 1 kilometer ten noorden van het plangebied. Het plangebied is buiten aan te houden risicocontouren gelegen.

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen. Dit aspect is niet van toepassing.

4.12 Mer-beoordeling

4.12.1 Inleiding

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.

4.12.2 Toets aan drempelwaarden

De beoogde herontwikkeling komt niet voor op de C-lijst. De beoogde activiteit is wel aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet. Een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

4.12.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Omdat de activiteit is aan te merken als activiteit D 11.2 maar omdat de activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. In hoofdstuk 3 en 4 van deze toelichting zijn alle ruimtelijk en milieukundig relevante aspecten aan bod gekomen, waaruit kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen aanzienlijke milieugevolgen heeft op de omgeving of andersom de omgeving op het plangebied. Hoofdstuk 3 en 4 vormen in dit geval de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Geconcludeerd kan worden dat geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch wordt gemaakt in ruimtelijk plan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Voor herontwikkeling van het plangebied sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal zeker gesteld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ontwikkeling is door de initiatiefnemer toegelicht aan de omgeving. Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van publicatie van het bestemmingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6. PROCEDURE

6.1 Wettelijk vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van deze procedure betrokken in het vooroverleg.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 december 2022 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hiervan is door één partij gebruik gemaakt. Voor de inhoud en beantwoording van de ingediende zienswijze wordt verwezen naar de notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen, welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.