



Bestemmingsplan Buitengebied **Veghel, herziening Bolstweg 4**

Gemeente Meierijstad



Colofon

Toelichting bestemmingsplan: Buitengebied Veghel, herziening Bolstweg 4

Rapportnummer: 2020.0757

Status: definitief

Datum: 18 februari 2022

Imrocode: NL.IMRO1948.BGV000BP0022021P-VG01

Projectlocatie

Bolstweg 4

5464 TC Mariaheide

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

© februari 2022 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	9
2.3 Beschrijving omgeving.....	10
2.3 Stedenbouwkundig / landschappelijke verantwoording	13
HOOFDSTUK 3 Beleidstoets	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	16
3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	16
3.2 Provinciaal beleid.....	17
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord Brabant.....	17
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030.....	21
3.3.2 Woonvisie van Meierijstad	23
3.3.3 Vitaal buitengebied (Kansen voor kwaliteit)	24
3.3.4 Omgevingsdialoog	24
HOOFDSTUK 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording	26
4.1 Mer-beroordeling	26
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.3 Flora en Fauna	27
4.3.1 Gebiedsbescherming.....	27
4.3.2 Soortenbescherming	28
4.4 Waterparagraaf.....	29
4.4.1 Beleidskader	29
4.5 Bodem	31
4.6 (Ondergrondse) infrastructuur	32
4.7 Bedrijven en milieuzonering	32
4.8 Geurhinder	33
4.9 Akoestiek	36

4.10	Luchtkwaliteit	37
4.11	Externe veiligheid	38
4.12	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	40
4.13	Hoogspanningslijnen	41
4.14	Spruitzones gewasbescherming	41
4.15	Verkeer en parkeren	42
4.15.1	Mobiliteit	42
4.15.2	Parkeren	42
HOOFDSTUK 5 Juridische planopzet		43
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid		44
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid		45
HOOFDSTUK 8 Conclusie		46

BIJLAGEN

Bijlage I	- Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage II	- Omgevingsdialoog
Bijlage III	- Quickscan flora en fauna
Bijlage IV	- Watertoets
Bijlage V	- Verkennend bodemonderzoek
Bijlage VI	- Geuronderzoek
Bijlage VII	- Akoestisch onderzoek
Bijlage VIII	- Stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0
Bijlage IX	- Bewijsstukken RvR-titel

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is woonachtig op de locatie Bolstweg 4 te Mariaheide. Ter plaatse is sprake van een (voormalig) agrarisch bedrijf met bijbehorende gronden. Het bedrijf was gericht op het houden van varkens en schapen. De varkens zijn al een tijdje verdwenen, maar schapen worden er nog wel gehouden. De huidige bewoners zijn al op leeftijd, maar wonen nog met veel plezier op deze plek. Een gedeelte van de stallen wordt gebruikt voor de huisvesting van schapen en wat opslag (max. 400 m²). De locatie is niet geschikt om opnieuw als volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen functioneren. Er zit niet veel grond bij en de stallen en inrichting zijn dusdanig de verouderd, dat de investeringslast zeer hoog is om ter plekke een volwaardig agrarisch bedrijf te laten functioneren. Daar komt nog bovenop dat de huidige eigenaren nog lang hopen te genieten van deze plek en graag willen blijven wonen op deze plek. Verkoop van de locatie is dan ook vanuit meerdere opzichten niet reëel, maar wat dan wel?

De familie is met haar adviseurs en onder begeleiding van VABImpuls gaan nadenken over een goede vervolgfunctie op deze plek. Daaruit is een plan gekomen waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en er een extra woning bij gezet kan worden. De bestaande stallen worden gesloopt en in ruil daarvoor krijgen beide woningen de mogelijkheid om een bijgebouw van maximaal 300 m² te realiseren. Op 7 april 2020 heeft het college van B&W besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief aan de Bolstweg 4.

Het planvoornemen past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, waardoor een planologische procedure noodzakelijk is. De gemeente Meierijstad werkt met zogenaamde veegbestemmingsplannen. In deze veegbestemmingsplannen worden meerdere initiatieven tegelijkertijd in procedure gebracht. Dit initiatief loopt ook mee in de procedure van een dergelijk veegplan. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ontwikkeling beschreven en onderbouwd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bolstweg, die de verbinding vormt tussen Mariaheide en Erp. Op 210 meter ten noordwesten van het plangebied is de bebouwde kom van het dorp Mariaheide gelegen. Het plangebied ligt in een bebouwingslint voornamelijk bestaande uit woningen en agrarische bedrijven. De agrarische bedrijven zijn gericht op (intensieve) veehouderij of (glas)tuinbouw. De omgeving kenmerkt zich door een open agrarisch landschap. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een agrarisch bouwvlak. Het adres van het plangebied betreft Bolstweg 4 te Mariaheide en kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Veghel, sectie N, perceelnummers 2635, 2636 en delen van 2637 en 2638 en heeft een totale grootte van circa 10.000 m². Op de luchtfoto in figuur 1 is de kadastrale situatie weergegeven.



Figuur 1. Kadastrale situatie waarop het plangebied is gelegen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat op 22 oktober 2015 is vastgesteld. Conform het bestemmingsplan rust er op het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Daarnaast is er een bouwvlak aangegeven zoals weergegeven wordt in figuur 2. Ook is er een maatvoering en een aantal functie- en gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan opgenomen:

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 8'
- Maatvoering 'maximum oppervlakte 400 m²'
- Gebiedsaanduiding 'boringsvrije zone'
- Gebiedsaanduiding 'dagrecreatie'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied 2'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'

Door bovenstaande functieaanduiding kunnen op de planlocatie caravans gestald worden als ondergeschikte nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering. De opgenomen maatvoering stelt dat de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van een nevenactiviteit of een ondergeschikte nevenactiviteit naast de agrarische

bedrijfsvoering, niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte'.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'boringsvrije zone' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bedoeld voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Voor deze gronden gelden de regels zoals opgenomen in de Provinciale Milieuverordening (PMV). Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' geschikt voor extensief dagrecreatief medegebruik.

Door de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied 2' is hervestiging van een intensieve veehouderij op de planlocatie niet toegestaan. Tot slot wordt binnen de vrijwaringszone - radar een restrictie op de maximale bouwhoogte gelegd. De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (voor Volkel 49 meter ten opzichte van N.A.P.), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'. Bouwvlak rood omkaderd.

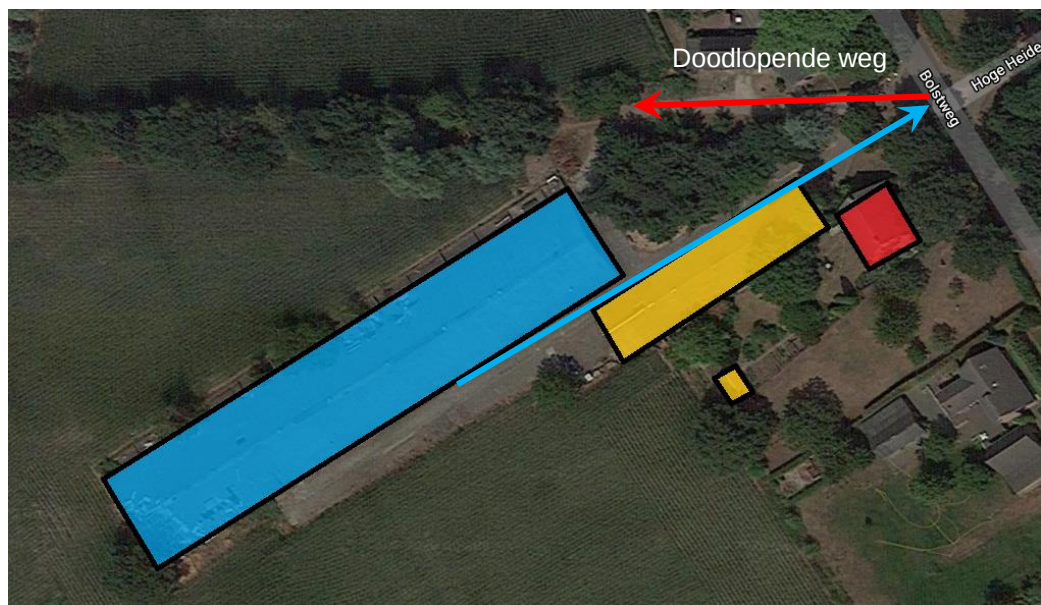
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevinden zich vier gebouwen op het grondgebied:

- Eén bedrijfswoning (rood)
- Twee bijgebouwen (geel)
- Varkensstal met een oppervlakte van 1800 m² (blauw)

Naast de bebouwing wordt een groot deel van het perceel gebruikt t.b.v. akkerbouw. De bedrijfswoning, het bijgebouw en de varkensstal zijn vanaf de Bolstweg te bereiken via een doodlopende openbare weg. De doodlopende weg eindigt in een wandelfietspad die doorloopt richting de Heiakkerstraat en een oude verbinding vormt. De weg loopt aan de noordzijde langs de stal. Aan de zuidzijde is een aftakking die gebruikt



Figuur 3. Huidige situatie plangebied.

wordt als ontsluiting van de bedrijfswoning en voorheen via deze ontsluiting sprake was van een schone inrit (via de doodlopende weg) en een “vuile” inrit. De vuile inrit was voorheen eveneens een doorgaande weg of pad dat richting de Heiakkerstraat liep. Het agrarisch bedrijf ligt zodoende op een oud kruispunt. Het kruispunt wordt geaccentueerd door een boomgaard dat in het midden is gelegen.

Aan weerszijde van de varkensstal erfverharding aangebracht. Het resterende deel van het perceel is ingericht als tuin. In figuur 3 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.

In het verleden is de bedrijfsvoering t.b.v. van de varkenshouderij reeds gestaakt en momenteel wordt maximaal 400 m² van de varkensstal verhuurd voor opslag van onder andere caravans. Daarnaast worden er op het perceel hobbymatig schapen gehouden. De varkensstal is in een slechte staat, waardoor de initiatiefnemer voor de opgave komt te staan om flink te investeren in de plek en de omgeving. In onderstaande foto is een luchtfoto van de stal opgenomen



Foto 1: luchtfoto huidige staat van bebouwing

2.2

Voorgenomen ontwikkeling

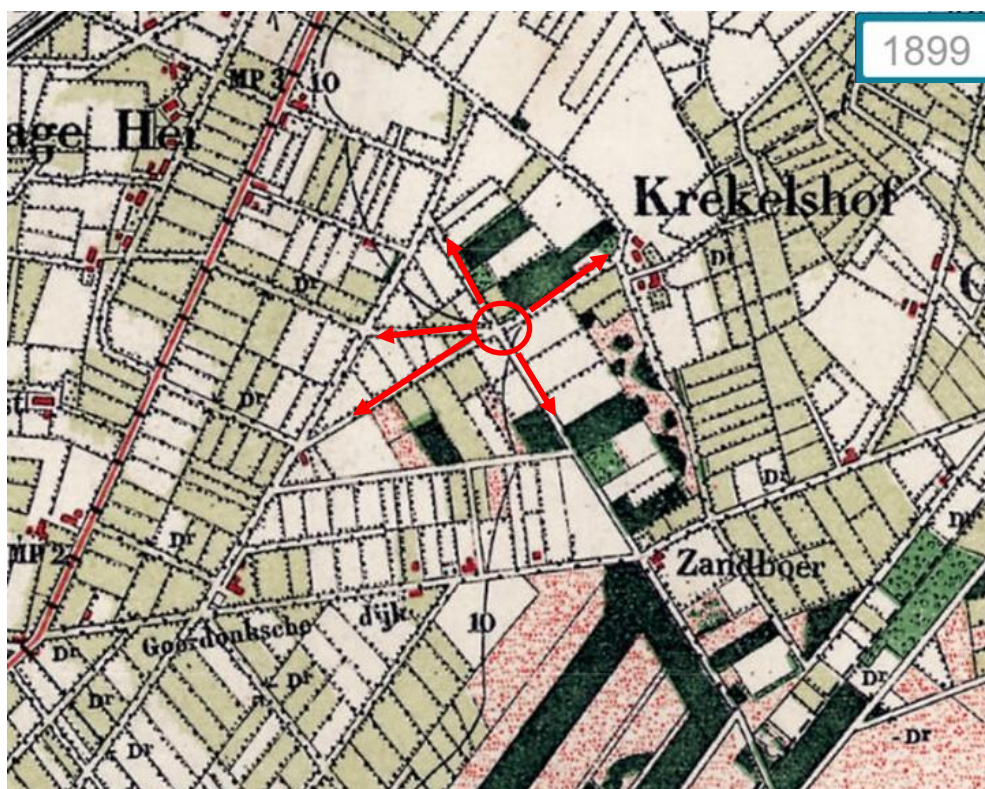
De eigenaar wenst een nieuwe situatie te creëren die past bij hun wensen en omgeving. De eigenaar is reeds lange tijd gestopt met het houden van varkens en is niet meer voornemens om die activiteiten te gaan uitvoeren. Hij wil er zelf blijven wonen en wat hobbymatige agrarische activiteiten uitvoeren. De zoon van de eigenaar wil graag op deze plek wonen. Daarnaast wenst hij wat ruimte voor hobbyruimte met daarbij wel de mogelijkheid om die hobby's wat te kunnen professionaliseren. Denk aan bootcampachtige activiteiten (in combinatie met het achterliggend landschap) of vergelijkbare recreatieve activiteiten. De varkensstal is in slechte staat (zie foto 1) en het is daardoor beter om deze te slopen, dan deze te laten staan en op te lappen.

De nieuwe situatie betekent dat de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning met maximaal 300 m² aan bijgebouwen. Daarnaast wordt een nieuwe woning gerealiseerd, eveneens met 300 m² aan bijgebouwen. De nieuwe woning wordt gerealiseerd met behulp van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De Ruimte-voor-Ruimteregeling stelt dat de woning op een planologische acceptabele plek in een bebouwingsconcentratie is gelegen. Er dient minimaal 1.000 m² aan stalruimte te zijn gesloopt en 3.500 kg fosfaatrechten te zijn gesloopt. Een gemeente mag hier aanvullende voorwaarden aan hangen. In dit geval hanteert de gemeente Meierijstad dat op de plek waar een Ruimte-voor-Ruimtetwoning wordt gerealiseerd sprake dient te zijn van een substantiële kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van bebouwing. Omdat het bedrijf zelf niet kan voldoen aan de Ruimte-voor-Ruimtevoorwaarden (er worden geen varkens meer gehouden), dient de eigenaar een Ruimte-voor-Ruimtetitel aan te kopen. In dit geval voldoet de initiatiefnemer aan alle voorwaarden. De Bolstweg is aangemerkt als bebouwingsconcentratie. De woning ten noorden van de doodlopende weg markeert in feite de grens van de bebouwingsconcentratie. Daarnaast vindt een goede afsluiting plaats van de doodlopende weg (op de plek waar de stal staat wordt de woning gerealiseerd) en vindt naast de aankoop van een Ruimte-

voor-Ruimtetitel een substantiële kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop plaats (1.800 m² aan stalruimte wordt bovenop de Ruimte-voor-Ruimteregeling, die elders de ruimtelijke winst heeft behaald). Het perceel biedt niet veel ruimte om op een andere plek de woning te realiseren en bijbehorende schuur. De enige plek die in aanmerking zou komen is direct ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning, maar die frontbreedte is zo smal (circa 20 meter), dat die niet past bij de stedenbouwkundige korrelgrootte van Bolstweg. Daardoor verandert op deze plek het stedenbouwkundig patroon volledig ten opzichte van de rest van de Bolstweg (gemiddeld is sprake van een frontbreedte van 35 meter). Hierdoor zouden handvatten ontstaan om het hele stedenbouwkundig patroon aan te passen en een veelvoud van Ruimte-voor-Ruimte woningen toe te moeten staan. De gemeente vindt dat niet passen bij de kwaliteit en het karakter van Bolstweg. De plek van de huidige stal is daarom in ruimtelijk opzicht een veel betere plek en bovendien wordt er een flinke kwaliteitsslag gemaakt door de lange stal daar te slopen. Tot slot ligt die plek dicht bij de bestaande varkenshouderij ten zuiden en zuid-oosten van de plek, waardoor het woon-en leefklimaat ter discussie staat.

2.3 Beschrijving omgeving

Mariaheide is een jong dorp en is ontstaan als ontginningsdorp in het heidegebied tussen Uden en Veghel. Kenmerkend is de rechtlijnige structuur die nu nog heel sterk aanwezig is in en rondom Mariaheide. Zo ook de Bolstweg die van oudsher de verbinding tussen Erp en Hoogh Hei - Bedaf vormde. Het gebied tussen Erp en Mariaheide is zo'n beetje als laatste ontgonnen (tussen 1900 – 1935). Dat is ook te zien aan de bebouwing aan Bolstweg die over het algemeen jong is. In jonge ontginningen zijn meestal ook intensieve veehouderijen ontstaan. De locatie Bolstweg 4 lag op een kruispunt van wegen, die een duidelijke structuur in het landschap had (zie figuur 4). Dit kruispunt had niet zozeer de functie om dorpen of gehuchten met elkaar te verbinden, maar wel de gronden die kort daarvoor ontgonnen zijn te ontsluiten en te verkavelen.



Figuur 4 Bolstweg 4 ligt op een kruispunt van historische wegen

De gronden aan de oostzijde van de Bolstweg zijn de oudere ontgonnen gronden, het gehucht Kerkelshofstraat is daar het bewijs van. Op historische kaarten is dat goed te zien. Het westen is veel rationeler verkaveld én qua oppervlakte beter te gebruiken voor grotere machines die van toepassing zijn in de landbouw. Bolstweg 4 lag precies op een scheiding van indelen en ligt zodoende aan de basis van de verdere ontwikkeling van Mariaheide, die hedendaags zelfs nog zichtbaar is in de nieuwe plannen van Ringoven. Het is duidelijk te zien dat de verkaveling in de omgeving de lijnen Goordonksedijk en de Pastoor van Haarenstraat volgde. Het gebied daartussen werd ondergeschikt daaraan verkaveld, waarbij het perceel aan Bolstweg 4 een centrale rol vormde.

Pas in de jaren 70 is veel bebouwing ontstaan aan de Bolstweg, wat uiteindelijk ook de bebouwingsconcentratie heeft gevormd. Om die reden is het logisch dat juist dit kruispunt de afsluiting van de bebouwingsconcentratie vormt. De huidige stal accentueert de structuur die nog aanwezig is. Het pad ligt er nog naast de stal en gaat over in openbare weg. De openbare weg waaraan de stal is gelegen is doodlopend, maar gaat voor fietsers en wandelaars nog wel verder. Het pad wordt in feite begeleid door de stal. Als gekeken wordt naar de historische kaarten van de omgeving is te zien dat de lintbebouwing aan de Bolstweg tussen 1977 en 1978 fors is gegroeid. Kijkende naar de vorming van het lint, dan is te zien dat Bolstweg 4 hier onderdeel van uitmaakt. Op onderstaande historische kaarten is duidelijk te zien dat er een bebouwingslint is ontstaan tussen de wegen Goordonksedijk en Hoge Heide. Dit lint maakt onderdeel uit van de ruimere vorm van de bebouwingsconcentratie. Vanuit historisch besef is Bolstweg 3 een logische afronding van de bebouwingsconcentratie. Het benadrukken van de doodlopende weg, dat overgaat in het pad, benadrukt de historische kruising en vertelt veel over de geschiedenis van dit gebied.



Figuur 5 situatie omgeving 1977 (bron: topotijdreis)



Figuur 6 Situatie omgeving 1978 (oprichting varkenshouderijen aan Bolstweg, waaronder op de locatie Bolstweg 4 (bron: topotijdreis)

2.3

Stedenbouwkundig / landschappelijke verantwoording

De bestaande situatie vormt het hoofduitgangspunt voor de nieuwe inrichting en zorgt daarmee voor samenhang in het bebouwingscluster. De nieuwe woning zal net als elders in de Bolstweg een maximale inhoud van 750 m³ krijgen en bestaan uit 1 / 1,5 laag met kap. Het bijgebouw wordt als los element traditioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw achter de woning geplaatst (1-laag met kap). De oriëntatie van beide gebouwen, haaks op het cluster, is tegelijkertijd een referentie naar de voormalige stal en volgt eenzelfde indeling als Bolstweg 4.

Vanaf de Bolstweg splitst de entree van het bebouwingscluster zich op in een openbare doodlopende weg die overgaat in een wandel- /fietspad en een inrit voor de huidige bedrijfswoning. De woning aan Bolstweg 3 wordt net als het bedrijfsgedeelte van het voormalige bedrijf ontsloten via de openbare doodlopende weg. De nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning zal via de doodlopende weg worden ontsloten, zoals voor het bedrijf ook in de huidige situatie het geval is. De bedrijfswoning blijft ontsloten zoals dat in de huidige manier ook het geval is. Omdat de boomgaard een mooie landschappelijke markering vormt en benadrukt dat hier in het verleden sprake was van een kruispunt, blijft deze behouden. De perceelsgrens van de bestaande bedrijfswoning komt gelijk met de verharding te liggen en het perceel behoudt een 'achterom'. De houten aanbouw van het bestaande bijgebouw wordt gesloopt. Het stenen gedeelte van het bijgebouw is nog in goede conditie en dient behouden te blijven. Het gedeeltelijk slopen van het stenen gebouw en het realiseren van een nieuwe kopgevel is kostbaar en voegt weinig toe aan het geheel. Het nieuwe bijgebouw voor de Ruimte-voor-Ruimtewoning vormt op die manier ook een structurerend geheel met het bestaande bijgebouw. In figuur 7 is de landschappelijke inpassing weergegeven. De volledige stedenbouwkundige verkenning / inpassingsplan is in bijlage I weergegeven.



Figuur 7. Stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing.

Ontstening/kwaliteitsverbetering

In de huidige situatie ter plaatse 2.298 m² aan bebouwing aanwezig. In de toekomstige situatie is dat 830 m². er vindt hierdoor een ontstening plaats van 1.468 m². in onderstaande tabel is dat inzichtelijk gemaakt.

Tabel 1: Bebouwde situatie Bolstweg 4 huidig en toekomstige situatie

Huidig aanwezige bebouwing	oppervlakte	Toekomstige bebouwing	oppervlakte	Verschil huidig-nieuw
Varkensstal	1.787 m ²	-	-	-1.787 m ²
Bijgebouwen	430 m ²	bijgebouw	300	-130 m ²
bedrijfswoning	80 m ²	Burgerwoning	80 m ²	-
-		Ruimte-voor-ruimtetwoning	150 m ²	150 m ²
-		bijgebouw	300 m ²	300 m ²
Totaal	2.298 m ²		830 m ²	-1.468 m ²

In totaal neemt het bebouwd oppervlakte (netto) ter plaatse af met 1.468 m², waardoor sprake is van een flinke ontstening ter plaatse. Daarbovenop is ten aanzien van de Ruimte-voor-Ruimtetwoning een zogenaamde Ruimte-voor-Ruimtebouwtitel aangekocht. Dat betekent dat elders in Brabant nog eens 1.000 m² aan varkens- of pluimveestallen zijn gesloopt. De ontwikkeling draagt daardoor in totaliteit de sloop van 2.468 m² aan overvloedige bebouwing op zich. De nieuwe situatie dient gerealiseerd te worden op basis van lokale kenmerken en kwaliteiten. Daardoor wordt gesteld dat met deze ontwikkeling sprake is van een substantiële kwaliteitsverbetering en een significante ontstening. Deze ontstening draagt rechtstreeks bij aan de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie. In de structuurvisie Veghel 2030 is voor dit gebied wonen als passende functie benoemd

HOOFDSTUK 3 **Beleidstoets**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het besluitgebied is gelegen binnen één van de aanvullende doelen van deze Nationale Hoofdstructuur. Het gaat om het radar verstoringsgebied. Hierdoor gelden er aanvullende regels met betrekking tot bouwhoogte binnen het besluitgebied ten opzichte van ontwikkelingen.

Conclusie

Met de voorgestane ontwikkeling dienen de regels met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik in acht te worden genomen. De provincie en de gemeente Meierijstad hebben in die lijn beleidsregels vastgesteld waarbinnen mogelijkheden zijn om een ruimte-voor-ruimte woning te ontwikkelen en de herbestemming te voltrekken. Wanneer de ontwikkeling conform die regels wordt gerealiseerd is deze in overeenstemming met de SVIR. Voor een deel vindt er hergebruik van de bebouwing plaats en wordt de overtollige bebouwing gesaneerd, daarnaast wordt er een ruimte-voor-ruimte woning opgericht. De woning zal door de landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing in relatie staan tot de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen hoogbouw welke van invloed zou kunnen zijn op de 'vrijwaringszone radar' waarbinnen het plangebied ligt. Dit nationale belang wordt dus geborgd en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de SVIR. Door de ligging binnen het radar verstoringsgebied gelden er restricties binnen het plangebied voor de

hoogte van bebouwing. De voorgestane ontwikkeling blijft binnen deze bouwhoogte, waardoor het plan past binnen de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, maar daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn. Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden kwalificeren in deze niet als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen. De gebruikswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning kwalificeert in dit geval dus niet als een ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Ook de realisatie van één enkele ruimte-voor-ruimtewoning is niet Ladderplichtig. 'De Ladder voor stedelijke ontwikkeling' rekent een ontwikkeling van woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Voor de ontwikkeling van één woning is dit dus niet het geval. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 2 juli 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

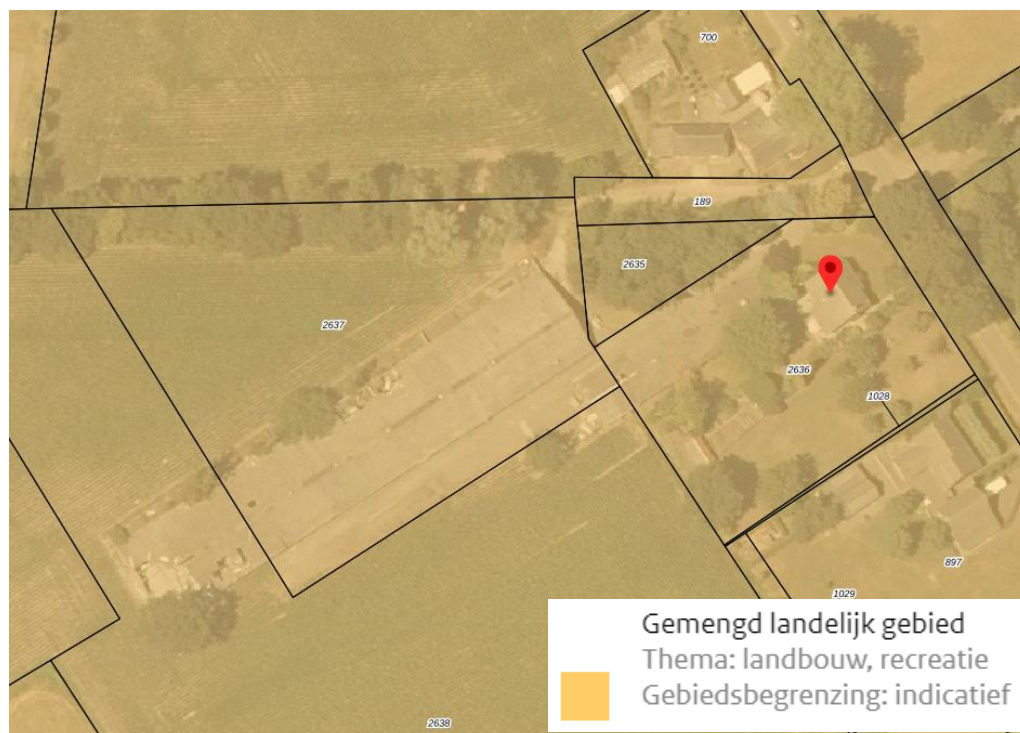
De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst.

Structurenkaart

Onderhavige locatie is op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gelegen binnen de hoofdzone 'Landelijk gebied'. De zone landelijk gebied is onderverdeeld in twee perspectieven, namelijk het 'gemengd landelijk gebied' en het 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Uit de structurenkaart komt naar voren dat het plangebied gelegen is binnen het 'Gemengd landelijk gebied' (zie figuur 8).



Figuur 5. Uitsnede structuurkaart Structuurvisie 2010 - partiële herziening Provincie Noord-Brabant.

Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Onderhavige ontwikkeling past daarmee binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de Provincie Noord Brabant.

3.2.2

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze regels zijn concreet en geven mogelijkheden voor ontwikkelingen in het buitengebied van Noord-Brabant.

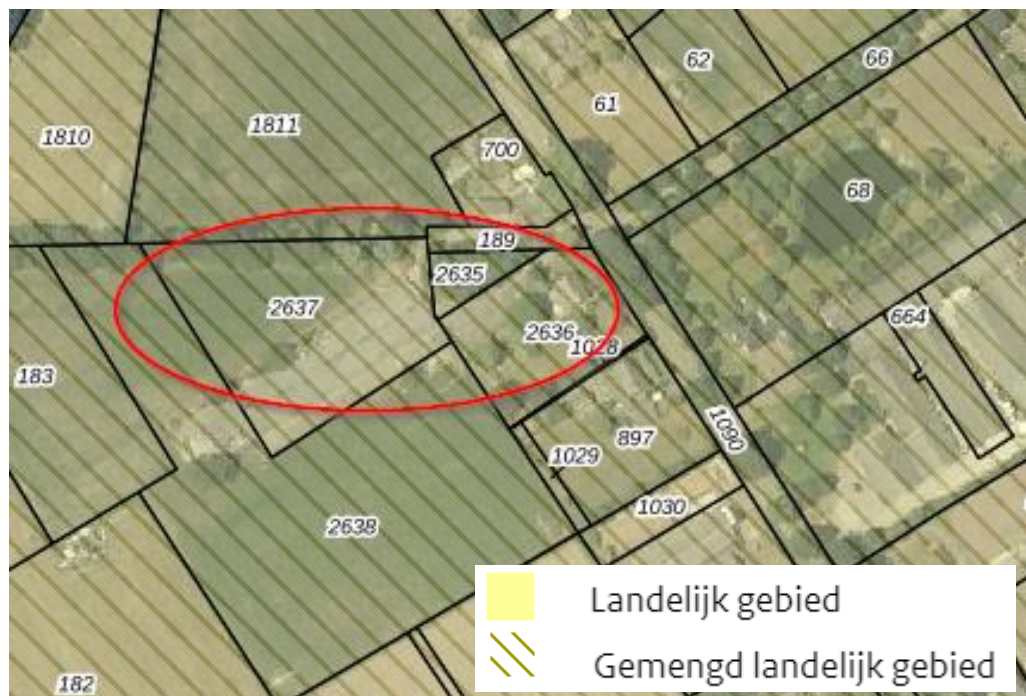
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019. De geconsolideerde versie is op 8 december 2020 gepubliceerd . Onderliggend plan is

getoetst aan deze omgevingsverordening. Allereerst gelden er voor ieder plan de algemene regels uit artikel 3 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Artikel 3 voorziet in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (3.5), zorgvuldig ruimtegebruik (3.6), meerwaardecreatie (3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (3.9).

De Interim omgevingsverordening maakt onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;
- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er bijbehorende kaarten opgesteld. Ook voor de beleidsbeoordeling van onderhavig plangebied en bijbehorende ontwikkeling zijn deze kaarten van belang. Onderhavig plangebied is volgens de structuurenkaart binnen de hoofdzone 'landelijk gebied' gelegen (figuur 9).



Figuur 6. Uitsnede structuurenkaart. Plangebied rood omcirkeld.

Uit figuur 6 blijkt dat het plangebied gelegen is binnen het gemengd landelijk gebied. Binnen het (gemengd)landelijk gebied is ruimte voor een menging van functies. Zo zijn hier naast agrarische ontwikkelingen tevens ontwikkelingen op het gebied van natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid mogelijk.

Binnen het landelijk gebied kan een bestemmingsplan, volgens artikel 3.69 'afwijkende regels wonen (in landelijk gebied)' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;

- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Met de ontwikkeling wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hierbij wordt de bedrijfsbebouwing behorende bij het varkensbedrijf gesaneerd. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Met het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning, worden de stallen van de (voormalige) intensieve veehouderij gesaneerd. Het plan voldoet daarmee aan de voorwaarden van de provincie m.b.t. het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Naast het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, is in de Interim Omgevingsverordening ook de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden nieuwe woningen toe te staan in het landelijk gebied. In artikel 3.80 'ruimte-voor-ruimte' is namelijk beschreven dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel ten behoeve van de bouw van een woning, indien:

- er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen 'Verstedelijking afweegbaar'.

De bebouwingsconcentraties zijn opgenomen in de structuurvisie Veghel 2030. De begrenzing is indicatief en niet absoluut. De begrenzing is daarom ook niet op kadastraal niveau vastgelegd. Er moet ruimte ontstaan om binnen te bewegen, maar uiteraard wel op basis van huidige ruimtelijke kenmerken. Belangrijk is dat er een overgang van de kern Mariaheide naar het buitengebied beleefbaar dient te zijn, zodat ook het gevoel ontstaat dat men het buitengebied ingaat, of juist de kern. In de visie is een zone van 250 meter aangegeven rondom de kern. Binnen deze 250 meter zijn mogelijkheden voor intensieve veehouderij niet wenselijk. In die zin draagt het initiatief zowel ruimtelijk als milieutechnisch bij aan de visie van de gemeente Meierijstad. De nieuwe woning zorgt ook niet voor een verdichting richting de kern, waardoor die kwaliteit (de relaties met het buitengebied (open-gesloten)) aanwezig blijft. Geconcludeerd wordt dat de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Bovendien zorgt de nieuwe invulling voor een passend stedenbouwkundig en landschappelijk beeld van deze plek en geeft het waarde aan het historisch kruispunt. Door de sloop van de bestaande stal wordt bovendien een flinke kwaliteitsverbetering behaald, waardoor sprake is van een meerwaardecreatie.

Vanuit milieutechnisch opzicht (zie hoofdstuk 4) kan eveneens geconcludeerd worden dat vanuit dat oogpunt sprake is van een planologisch aanvaardbare plek.

Het toevoegen van één woning geeft door de gekozen situering aan het einde van de doodlopende weg/inrit geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt de woning landschappelijk ingepast conform het inrichtingsplan zoals beschreven in hoofdstuk 2 en bijlage I. Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een Ruimte-voor-Ruimte titel aangekocht. Deze titel is vrijgekomen bij de sanering van een intensieve veehouderij elders in de Provincie en staat voor de bedoelde winst van de omgevingskwaliteit. De ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte-woning op deze plek voldoet hiermee aan de voorwaarden behorende bij artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening ruimte.

Boringsvrije zone

In de boringsvrije zone geldt een beperkte bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hiertoe gelden concrete regels. Over het algemeen is het voor boringsvrije zones niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien hoofdstuk 2 voorziet in een systeem van melding van activiteiten. Desondanks is opname van de zone in het bestemmingsplan zinvol vanwege mogelijke beperkingen die er gelden voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van bodemenergiesystemen bij de ontwikkeling van nieuwe functies.

Het initiatief heeft zelf heeft geen invloed op de te beschermen kleilagen. Desondanks is op de verbeelding een aanduiding “boringsvrije zone” conform de IOV opgenomen. In de regels is de regeling vanuit IOV opgenomen om de kleilagen te beschermen.

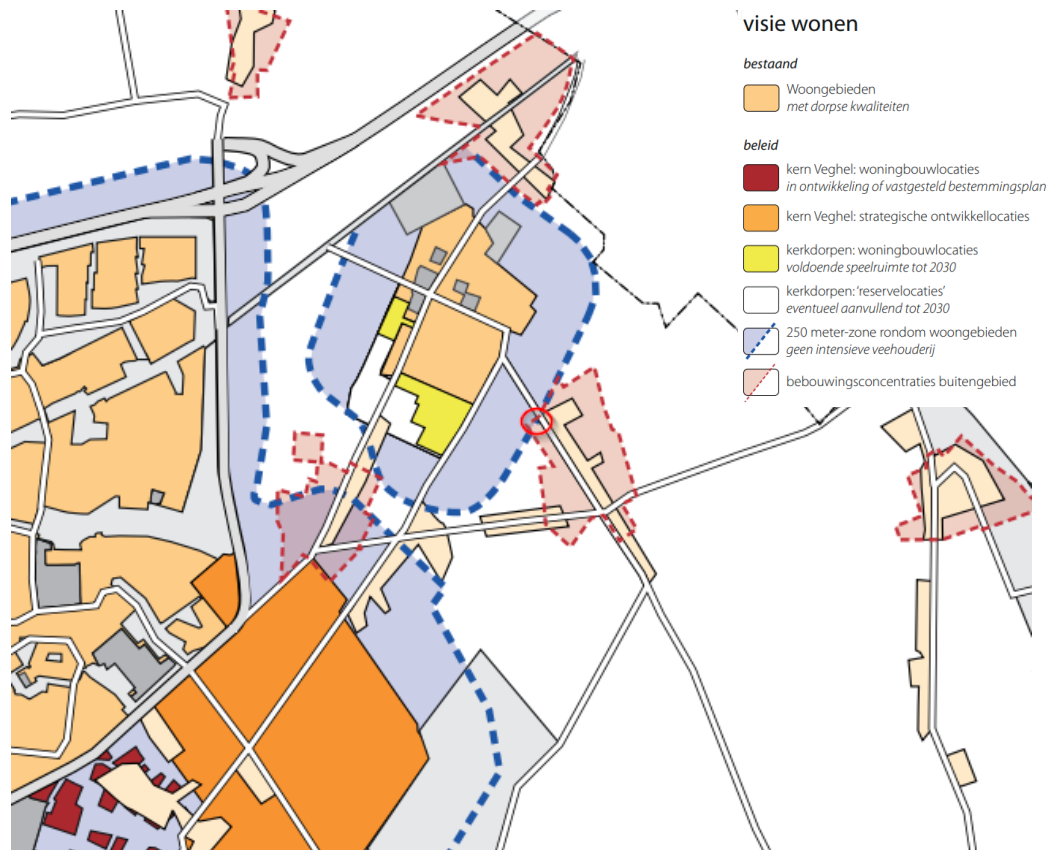
Het provinciaal beleid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

In de ‘Structuurvisie Veghel 2030’ schetst de gemeente Veghel haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2030. Beleid dat vooral gericht is op het benutten en versterken van typisch Veghelse kwaliteiten. Zo is er in deze structuurvisie veel aandacht voor het versterken van de dorpse woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen. Daarnaast wordt ook uitgebreid stilgestaan bij de mogelijkheden om de sterke positie van Veghel als werkstad en de bijbehorende stedelijke voorzieningen te behouden. Deze structuurvisie is na samenvoeging tot de gemeente Meierijstad overgenomen als beleid en werkt daardoor nog steeds door voor het grondgebied van de gemeente Meierijstad dat tot de voormalige gemeente Veghel behoorde.

Ten aanzien van woningbouw in buitengebieden zijn er op de visiekaart 'wonen' bebouwingsconcentraties in het buitengebied opgenomen. Als gevolg van de al aanwezige bebouwingsdichtheid en functiemenging is de ontwikkelingsbehoefte in deze zones groter dan in de overige delen van het buitengebied. Ook de beleidsruimte voor verandering is daarom groter. Dat wil echter niet zeggen dat alles volgebouwd kan worden. Zo moet de ruimtelijke karakteristiek worden versterkt door o.a. realisatie of



Figuur 10. Uitsnede Visiekaart 'Wonen' uit de Structuurvisie Veghel 2030. Plangebied rood omcirkeld.

behoud van groen, belangrijke zichten en waardevolle open ruimten. In het kader van de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling Veghel zijn binnen de bebouwingsconcentraties verruimde mogelijkheden voor woningbouw aanwezig. Verder zijn hier veranderingen mogelijk in het gebruiksoppervlak en de functie van bestaande bebouwing. Daarnaast kunnen gebouwen en functies worden toegevoegd. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van deze verruimde mogelijkheden is echter altijd, dat deze gepaard moeten gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In dit geval wordt een stal gesloopt van 1.800 m², bovenop de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimtetitel, waarmee nog eens 1.000 m² aan stalruimten zijn gesloopt in het verleden. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse sprake is van een substantiële bijdrage aan kwaliteit. volgens het bestemmingsplan laaghangend fruit van de gemeente Meierijstad, kan een deel terug komen in de vorm van extra oppervlak aan bijgebouwen (sloop-bonusregeling). Daarvan wordt met dit initiatief ook gebruik gemaakt, waardoor voor beide woningen (voormalige burgerwoning en de Ruimte-voor-Ruimtetewoning) ieder een bijgebouw van 300 m² is toegestaan.

Binnen bebouwingsconcentraties zijn op basis van het gemeentelijk beleid ruimere mogelijkheden tot de realisatie van nieuwe woningen in het kader van de Ruimte-voor-

Ruimteregeling. Dat geldt in het bijzonder voor bebouwingsconcentraties die nabij een dorpskern liggen, zoals hier het geval is. Op figuur 10 is te zien dat de planlocatie (rood omcirkeld in een bebouwingsconcentratie in de nabijheid van de dorpskern van Mariaheide gelegen is. De realisatie van een Ruimte-voor-Ruimtewoning is hier in beginsel mogelijk. De ontwikkeling past binnen de 'Structuurvisie Veghel 2030'.

3.3.2 Woonvisie van Meierijstad

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Om dit te realiseren is de 'Woonvisie van Meierijstad' opgesteld waarin richting wordt gegeven wat er op het gebied van wonen in de toekomst gaat gebeuren waarbij er voldoende flexibiliteit wordt gehouden om in te kunnen spelen op de veranderingen die komen. In de woonvisie zijn vier thema's opgesteld:

- De dynamiek van de woningmarkt
- Wonen, welzijn en zorg
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid

Onderhavig plan valt binnen de opgestelde 'Woonvisie van Meierijstad'. Met name binnen de thema's dynamiek en leefbaarheid is het voorgenomen plan een ontwikkeling die bijdraagt aan de visie van de gemeente. De gemeente stelt in haar visie dat het belangrijk is dat er een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden. Een kleinschalige ontwikkeling als de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning sluit perfect aan op de vraag en behoeftes die de initiatiefnemer heeft. Deze ontwikkeling sluit dus aan op de passende afstemming op de woningbehoefte zoals is beoogd in de Woonvisie van de gemeente Meierijstad. Daarnaast wordt er in de visie gedoeld op een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet. De realisatie van een Ruimte voor Ruimte titel in het buitengebied draagt bij aan de leefbaarheid in het buitengebied. Enerzijds wordt de woonkwaliteit ter plekke van de Bolstweg 4 verbeterd en anderzijds zal er een diverser woningaanbod gecreëerd worden.

Binnen Meierijstad geldt voor initiatieven met betrekking tot woningbouw dat er ter plaatse van de realisatie van het initiatief sprake moet zijn van:

- Ruimtelijke kwaliteitswinst (bijv. aanvullende sloop);
- Milieuwinst (bijv. intrekken van milieurechten);
- Aanvullende winst (bijv. versterking landschappelijke/cultuurhistorische/ecologische kwaliteit)
- Oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijv. sanering van een risicobron/geurbelemmering).

In deze casus zal er sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst door de sloop van varkensstal ter plaatse van de Bolstweg 4. Daarnaast zal het perceel behorend tot de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning landschappelijk ingepast worden waardoor

aanvullende winst gerealiseerd wordt. Onderhavig initiatief past binnen de woonvisie van Meierijstad.

3.3.3 Vitaal buitengebied (Kansen voor kwaliteit)

De gemeente Meierijstad hanteert een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing, waarbij de (directe) omgeving leidend is, een verbetering van de kwaliteit vereist is en de direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken.

Allereerst mag een initiatief geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit van de (directe) omgeving. Uit paragraaf 2.3 is reeds gebleken dat de ontwikkeling stedenbouwkundig verantwoord is en dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast is in hoofdstuk 4 de invloed van voorgenomen ontwikkeling op de omgeving onderzocht en is geconcludeerd dat er geen belemmeringen worden verwacht. Naast deze omgevingsscan is het voor de gemeente Meierijstad van groot belang dat er ook wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en aanvullende kwaliteitsprestaties. De basisinspanning bestaat uit een goede landschappelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. Naast de basisinspanning geldt er voor sommige ontwikkelingen ook een aanvullende kwaliteitsprestatie. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestatie is maatwerk.

Ter plaatse van het plangebied zal alle overtollige bebouwing gesloopt worden. De sanering van de verouderde en deels beschadigde varkensstal zal ter plekke een kwaliteitswinst opleveren. Daarnaast zal een groot deel van de aanwezige verharding weggenomen worden. Naast de verbetering van de kwaliteit hecht de gemeente Meierijstad waarde aan het betrekken van de direct omwonenden in de planvorming. In de volgende paragraaf wordt de gevoerde omgevingsdialoog toegelicht.

3.3.4 Omgevingsdialoog

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de visie van de gemeente Meierijstad. Hierin speelt het maatschappelijk draagvlak een belangrijke rol. De omwonenden en directe omgeving moeten worden betrokken bij het genereren van draagvlak. De directe omgeving heeft betrekking op iedereen waarop het initiatief effect heeft. In dit geval zijn dat omwonenden aan de Bolstweg 2, 3, 5, 5a en 6. De initiatiefnemer heeft de omwonenden op de hoogte gebracht van de gewenste woning op de planlocatie. Van de kennisgeving en de reactie van de betrokken personen is een schriftelijke reactie opgesteld. De formulieren van de omgevingsdialoog zijn bijgevoegd als Bijlage II.

HOOFDSTUK 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Mer-beroordeling

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Binnen het plangebied één woningbouwmogelijkheid toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Ook het saneren van de oude varkensstal en het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning komt niet voor in bijlage C, waardoor voor beide ontwikkelingen geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. In dit geval zou de herziening van de gronden kunnen vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de nieuwbouw van één Ruimte-voor-Ruimtewoning. Daarnaast wordt er een verouderde varkensstal gesaneerd en de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige

cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving.

Op het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. In het algemeen geldt hier een onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,3 meter. Op basis van de beperkte oppervlakte van de nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimte woning (<10.000 m²) is deze ingreep uitgezonderd van archeologisch onderzoek. Mocht er bij de grondwerkzaamheden zogenaamde toevalvondsten aangetroffen worden, wordt de gemeente hiervan terstond in kennis gesteld. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform het vigerende bestemmingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied geen aanduidingen die eventuele historische facetten beschermen. Ook zijn er geen monumenten binnen het plangebied aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Flora en Fauna

4.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) Ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natuur Netwerk Brabant

Uit het onderzoek blijkt dat de plangebieden buiten de begrenzing van het NNB is gelegen. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door ver verspreiding van stoffen in lucht of water.

Natura 2000-gebied

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' is met circa 19,25 kilometer op relatief grote afstand gelegen (bij Natura 2000-gebied moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd).

Onderhavige ontwikkeling maakt onderdeel uit van het veegplan van de gemeente Meierijstad. Het veegplan is een bestemmingsplan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan moet de gemeente beoordelen of het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden. Als er significante gevolgen zijn moet een passende beoordeling plaatsvinden. De gemeente stelt het plan uitsluitend vast als uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Er is geen sprake van significante effecten als de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar.

4.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het wijzigen van de bestemming brengt de voorkomende planten- en diersoorten niet in gevaar. Daarnaast is het planvoornemen om binnen het plangebied om een deel van de aanwezige bebouwing en verharding te slopen. Bij ruimtelijke planvorming en ingrepen is het verplicht om een toetsing aan de natuurwetgeving uit te voeren.

De stallen op het perceel zouden als verblijfplaats voor dieren kunnen fungeren. Aangezien de stallen worden gesloopt, dient vóór de sloop te worden vastgesteld of dit een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Daarom heeft Aeres milieu op 30 juni 2020 een verkennend flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als separate bijlage III bijgevoegd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de

algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen

In het plangebied bevindt zich een weilje met beuken (zie figuur 4.4.5). Ook is er een laan met zomereiken ten noorden van het plangebied aanwezig. Deze bomen kunnen dienen als vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).

Vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de opgaande vegetaties (indien nodig) te verwijderen buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels). Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

4.4 Waterparagraaf

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Werden in het verleden het water en de waterlopen voornamelijk gevormd en veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers, blijkt de laatste jaren steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek zoals verdrogingsverschijnselen en hogere afvoeren van rivieren. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

4.4.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP+) 2017-2022, het Provinciaal plan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2016-2021

De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied met voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het Waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas 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 onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van het plangebied vindt een forse afname van verharding plaats doordat de varkensstal, een deel van het bijgebouw wordt gesloopt en een deel van de erfverharding wordt verwijderd. Ondanks het realiseren van een nieuwe ruimte voor ruimte woning zal het totaal oppervlakte aan verharding per saldo afnemen. De Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Tot slot is de Digitale Watertoets van het Waterschap Aa en Maas uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het planvoornemen diverse waterbelangen raakt. Het plan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied van een drinkwaterwinningslocatie. Vanwege de drinkwaterwinning dienen vervuilingen van het grond- en oppervlaktewater te worden

voorkomen en gecontroleerd. De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. In onderhavig plan neemt het verharde oppervlak niet toe waardoor maatregelen niet nodig zijn.

Daarnaast wordt er gestreefd om hemelwater of grondwater dat nu nog via de vuilwaterriolering naar de rioolwaterzuivering wordt afgevoerd, gescheiden af te voeren en te infiltreren/terug te brengen in het lokale watersysteem (afkoppelen grondwater en/of verhard oppervlak). Bij de Ruimte-voor-Ruimte woning dient geen grond- of hemelwater te worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, oftewel niet-aankoppelen. Dit grond- of hemelwater wordt in het plangebied verwerkt. Bij afvoer of het maken van een overloop op oppervlaktewater zal dit afgestemd moeten worden met het waterschap.

Bij de bestaande woning is een drukrioolaansluiting aanwezig. Voor de nieuwe RvR-woning dient de initiatiefnemer rekening te houden met aanvullende werkzaamheden om de afvoer van huishoudelijk afvalwater mogelijk te maken. Tot slot wordt verzocht om tijdens de bouw van de nieuwe woning af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld. Voor de volledige conclusie van de Digitale Watertoets wordt verwezen naar bijlage IV.

4.5

Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijzing. De voorgestane ontwikkeling is gevoeliger dan de huidige functie ter plaatse. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt de potentiële verblijfsduur langer dan 2 uur en daardoor is de kwaliteit van de bodem relevant voor de ontwikkeling. Bodemonderzoek dient uit te wijzen of de kwaliteit van de bodem acceptabel is voor de nieuwe functie. Het volledige onderzoeksrapport is als separate bijlage V bijgevoegd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Op 14 juli 2020 is een veldinspectie uitgevoerd, hierbij is gelet op het terreingebruik en de aanwezigheid van ondergrondse tanks, stookplaatsen, (half)verhardingslagen, ophogingen, storthopen, dempingen, afgravingen en asbestverdacht materiaal op het terrein. Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Op het maaiveld en in de grove fractie is geen asbest verdacht plaatmateriaal aangetroffen. In het opgeboorde bodemmateriaal onder de asfaltverharding zijn bijmengingen met hoofdzakelijk baksteenresten aangetroffen. In de overige boringen zijn zintuigelijk geen bijzonderheden waargenomen. In de fijne fractie van ABM1 is een lichte verhoging met asbest aangetoond (2,8 mg/kg d.s.). De verhoogde asbestconcentratie in ABM1 ligt echter ruim beneden de helft van de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) waardoor er geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van nader onderzoek. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met koper en zink. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater uit peilbuis 1 is licht verhoogd met

cadmium, nikkel, zink en matig verhoogd met koper. Het freatisch grondwater uit peilbuis 2 is licht verhoogd met barium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie (bestemmingswijziging en nieuwbouw van een woning). Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater. Asbestverontreinigingen komen heterogeen verspreid voor in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Geadviseerd wordt daarom, bijvoorbeeld bij grondwerkzaamheden, alert te blijven op de aanwezigheid van (plaatselijke) asbestverontreinigingen.

4.6 (Ondergrondse) infrastructuur

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal bedrijven gelegen. De minimumafstand is gebaseerd op een 'rustige woonwijk'. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de woning aan Bolstweg 4 en de grens van het bouwvlak waarbinnen het bedrijf is gelegen.

Adres	Soort bedrijf	Milieucategorie	Minimumafstand
Bolstweg 6	Varkenshouderij	4.1	200 meter

Bolstweg 5a	Varkenshouderij	4.1	200 meter
Bolstweg 1	Computerservicebedrijf	1	10 meter
Goordonksedijk 14	Varkenshouderij	4.1	200 meter
Goordonksedijk 10a	Glastuinbouwbedrijf	2	30 meter
Heiakkerstraat 2	Glastuinbouwbedrijf	2	30 meter

In dit geval is de planlocatie gelegen in een gemengd lint van (agrarische) bedrijvigheid en woonbestemmingen en is er geen sprake van een rustige woonwijk. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. Hierdoor mag worden uitgegaan van onderstaande afstanden:

<i>Adres</i>	<i>Soort bedrijf</i>	<i>Minimumafstand</i>	<i>Werkelijke afstand</i>	<i>Voldaan</i>
Bolstweg 6	Varkenshouderij	100 meter	35 meter	Nee
Bolstweg 5a	Varkenshouderij	100 meter	70 meter	Nee
Bolstweg 1	Computerservice bedrijf	0 meter	200 meter	Ja
Goordonksedijk 14	Varkenshouderij	100 meter	220 meter	Ja
Goordonksedijk 10a	Glastuinbouwbedrijf	10 meter	380 meter	Ja
Heiakkerstraat 2	Glastuinbouwbedrijf	10 meter	350 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er formeel niet kan worden voldaan aan de afstand tot de varkenshouderijen aan de Bolstweg 5a en 6. Deze minimale afstand van 100 meter heeft betrekking op het aspect geur. Ten aanzien van de aspecten stof en geluid dient een afstand van respectievelijk 10 en 30 meter te worden aangehouden waaraan wel kan worden voldaan.

In de volgende paragraaf wordt het geuraspect nader onderzocht en is geconcludeerd dat dit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Ter plaatse is namelijk sprake van een ruim voldoende acceptabel woon- en leefklimaat. Voor de overige bedrijven in de omgeving kan worden voldaan aan de minimum richtafstanden. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

4.8

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven.

In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd en vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven. De wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State^[1] heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat zowel de burgerwoning als de Ruimte-voor-Ruimtewoning geurgevoelig is.

Voorgrondbelasting

De gemeente heeft het gebied aan de Bolstweg 4 te Mariaheide ligt, niet aangewezen als gebied waarvoor een andere maximale waarde voor geurbelasting op geurgevoelige objecten van een veehouderij geldt, zijnde 14,0 ouE/m³. Om te bepalen wat de voorgrondbelasting op de hoekpunten van de beoogde bebouwing aan de Bolstweg 4 te Mariaheide is, is met het verspreidingsmodel VStacks vergunning vanuit de vergunde emissiepunten van de veehouderij aan de Bolstweg 6 te Mariaheide berekend wat de voorgrondbelasting van het vergunde veebestand is. Omdat er reeds een geurgevoelig object is gelegen tussen de veehouderij en de beoogde bebouwing is niet uitgegaan van de rand van het bouwvlak van de veehouderij aan de Bolstweg 6 omdat het reeds aanwezige geurgevoelig object eerder beperkend is voor de betreffende veehouderij. De resultaten hiervan zijn weergegeven in navolgende tabel 1. Voor de daadwerkelijke outputbestanden wordt verwezen naar bijlage VI.

Toetspunt			Voorgrondbelasting
Nr	Hoekpunt*	Norm	(ouE/m ³) Bolstweg 6
1	Bestaande woning	14,0	8,708
2	Bestaande woning	14,0	9,204
3	Bestaande woning	14,0	8,259
4	Bestaande woning	14,0	8,202
5	Nieuwe woning	14,0	5,056
6	Nieuwe woning	14,0	4,542
7	Nieuwe woning	14,0	4,356
8	Nieuwe woning	14,0	4,825
9	Bijgebouw	14,0	4,504
10	Bijgebouw	14,0	3,728
11	Bijgebouw	14,0	3,605
12	Bijgebouw	14,0	4,431

Tabel 1. Voorgrondbelasting

De te toetsen objecten aan de Bolstweg 4 te Mariaheide voldoen, met een voorgrondbelasting die, op ten hoogste 9,204 ouE/m³ ligt, op alle toetspunten aan de gemeentelijke norm van 14,0 ouE/m³.

Achtergrondbelasting

Naast de geurcontouren die de reikwijdte van de geurbelasting kunnen bepalen van één bedrijf is er ook een geurbelasting van alle bedrijven gezamenlijk, de zogenaamde achtergrondbelasting. Wanneer veel (intensieve) veebedrijven zich in de nabijheid van een projectlocatie bevinden kan de achtergrondbelasting zo hoog worden dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet meer gesproken kan worden. Met het verspreidingsmodel V-Stacks gebied is berekend wat de huidige achtergrondbelasting op de hoekpunten van de te toetsen objecten aan de Bolstweg 4 te Mariaheide is van het actuele vergunde veebestand van de gemeente Meierijstad op 15 september 2020. Hiervoor zijn 50 veehouderijbedrijven binnen een straal van 2 kilometer om de locatie Bolstweg 4 te Mariaheide ingevoerd met de (default-) waarden afkomstig uit Web-BVB Noord-Brabant. De resultaten hiervan zijn weergegeven in navolgende tabel 2. Voor de daadwerkelijke outputbestanden wordt verwezen naar bijlage VI. Daarnaast is de achtergrondbelasting in beeld gebracht in bijlage VI.

Toetspunt			Achtergrondbelasting (ouE/m ³)
Nr	Hoekpunt	Toetswaarde	vanuit 50 veehouderijen
1	Bestaande woning	20,0	14,879
2	Bestaande woning	20,0	16,241
3	Bestaande woning	20,0	15,698
4	Bestaande woning	20,0	14,729
5	Nieuwe woning	20,0	12,157
6	Nieuwe woning	20,0	11,704
7	Nieuwe woning	20,0	11,097
8	Nieuwe woning	20,0	11,356
9	Bijgebouw	20,0	10,894
10	Bijgebouw	20,0	10,269
11	Bijgebouw	20,0	9,963
12	Bijgebouw	20,0	10,303

Tabel 2. Achtergrondbelasting.

Op basis van de berekende achtergrondbelasting vanuit 50 veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer (maximaal 16,241 ouE/m³) op de hoekpunten van de te toetsen objecten aan de Bolstweg 4 te Mariaheide kan, aangezien de geurbelasting ruimschoots onder de toetswaarde van 20,0 ouE/m³ ligt, een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' worden gegarandeerd.

Vaste afstanden

In artikel 5 van de Wgv zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom dient deze afstand tenminste 25 meter te bedragen. De beoogde ontwikkeling aan de Bolstweg 4 te Mariaheide voldoet hier ruimschoots aan.

Conclusie

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling aan de Bolstweg 4 te Mariaheide voldoet de voorgrond geurbelasting die onder de 14,0 ouE/m³ ligt, aan de norm. De maatgevende veehouderij aan de Bolstweg 6 te Mariaheide wordt door de beoogde ontwikkeling niet

in zijn belangen geschaad. Tevens wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd;

Het leefklimaat als gevolg van de achtergrondbelasting voldoet aan de toetswaarde van 20,0 ouE/m³ in het buitengebied, derhalve wordt ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd;

Aan de vaste afstanden vanuit de beoogde ontwikkeling aan de Bolstweg 4 te Mariaheide tot aan de meest dichtbij gelegen veehouderij (bouwblok) en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de Bolstweg 4 te Mariaheide niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

4.9

Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, aangetoond dient te worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect akoestiek. Wanneer dat aan de hand is dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met een uitzondering van:

- Wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In dit geval wordt er binnen de invloedssfeer van de wegen Bolstweg en Hoge Heide één nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd, namelijk een burgerwoning (via de Ruimte-voor-Ruimteregeling). Een akoestisch onderzoek is dan ook noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Heiakkerstraat tevens opgenomen in het akoestisch onderzoek.

De etmaalintensiteit op de Hoge Heide is niet opgenomen in het verkeersmodel. Conform opgave van de gemeente Meierijstad kan de Hoge Heide als akoestisch irrelevant worden beschouwd. Derhalve is deze weg niet verder opgenomen in het akoestisch onderzoek. Hieronder zijn de conclusies uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai voor de wegen Bolstweg en Heiakkerstraat weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is als separate bijlage VII bijgevoegd.

Bolstweg

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Bolstweg is maximaal 49 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde wordt enkel op de voorgevel van de bestaande bedrijfswoning overschreden. Op de nieuw te bouwen woning wordt de voorkeursgrenswaarde uit de wet geluidhinder niet overschreden waardoor een hogere grenswaarde procedure dan ook niet doorlopen hoeft te worden. Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning wordt via het bestemmingsplan gerealiseerd. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning valt hieronder.

Heiakkerstraat

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 28 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 23 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de Regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (het 3% criterium: de realisatie van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg). Daarom kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate van invloed is op de kwaliteit van de lucht.

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijnstof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). In tabel 1 zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

Tabel 3: Achtergrondwaarden en normen op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland ter plaatse van het plangebied.

	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) NO_2	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM_{10}	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) $\text{PM}_{2,5}$
2019	19.70	19.10	12,78
2025	13.39	17.44	11.07
Norm	40	40	25

Uit tabel 3 blijkt dat nu en in de toekomst de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruim beneden de norm liggen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied nu en in de nabije toekomst aanvaardbaar is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van de realisatie van één Ruimte-voor-Ruimtewoning valt onder de in de Regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling is dan ook niet in betekenende mate van invloed op de kwaliteit van de lucht. De Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland tonen daarnaast aan dat de achtergrondwaarden nu en in de toekomst ruim beneden de norm blijven. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied aanvaardbaar is.

4.11

Externe veiligheid

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

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart (zie figuur 11) blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op 25 meter van het plangebied aan de Bolstweg 6 en betreft een bovengrondse propaantank. Deze bovengrondse tank heeft een risicocontour van 12 meter en ligt daarmee ver genoeg van het plangebied af. Op 1100 meter afstand bevindt zich eveneens een propaantank

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

met een risicocontour van 12 meter. Genoemde nabijgelegen risicovolle inrichtingen vormen dus geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Risicovol transport

In de nabijheid van de planlocatie vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorlijnen of waterwegen plaats.



Figuur 11. Uitsnede risicokaart. Plangebied rood omcirkeld.

Buisleidingen

Op een afstand van 840 meter ten zuidoosten van de planlocatie is parallel aan de Wilsvoortweg een buisleiding gelegen. Deze buisleiding betreft een aardgasleiding zonder risicocontour. Aangezien de planlocatie niet binnen de risicocontour van deze leiding is gelegen vormt deze buisleiding geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in risicocontouren (PR 10-6 contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op circa 25 meter en betreft een bovengrondse tank. In de directe omgeving bevinden zich verder geen risicovolle inrichtingen. In het kader van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.12

Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Doorgaans dienen de zeven stappen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er

knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Uit toetsing van het stappenplan kan geconcludeerd worden dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. Voor het doorlopen stappenplan wordt verwezen naar bijlage VIII.

Afwegingskader geitenhouderijen Meerijstad

Het college van B&W Meerijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Allereerst is geconstateerd dat er binnen een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen zich, vooralsnog, een extra risico voordoet. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen. Ook is vastgesteld dat aanvragers van plannen en nieuwe potentiële bewoners in het gebied geïnformeerd worden over het risico. Ook wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen. Dat betekent dus dat het college op grond van een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk ruimte biedt om ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.

In onderhavige ontwikkeling worden geen kinderen, kwetsbare mensen en ouderen gehuisvest. De initiatiefnemer van het plan zal een verklaring ondertekenen en nieuwe potentiële bewoners zullen geïnformeerd worden over het risico.

4.13 Hoogspanningslijnen

Conform de netkaart hoogspanningslijnen van het RIVM is de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn op een afstand van circa 4,15 kilometer van het plangebied gelegen. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

4.14 Spuitzones gewasbescherming

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Per 1 september 2017 is in het activiteitenbesluit milieubeheer (wettelijk bepaald) besloten dat driftreducerende maatregelen genomen moeten worden bij gebruik van bestrijdingsmiddelen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk wanneer gronden grenzen aan openbare wegen of gevoelige functies (zoals woningen). De aangrenzende

gronden (< 50 meter) zijn in gebruik als agrarische grond, specifiek grasland en akkerbouw. Boomteelt wordt niet toegepast binnen een straal van 50 meter rondom de woningen, waardoor de kans op drift zeer klein is. Daarnaast is tussen de percelen en de beoogde RvR-woning een weg en een bestaande burgerwoning gelegen, waardoor de gebruiker van de gronden reeds rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Tot slot is reeds sprake van een bestaande woning, waardoor de gebruiker van de omliggende gronden rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en aan de andere kant de woningen niet zorgen voor een nieuwe belemmering ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de gronden in relatie tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden, wordt de kans zeer klein geacht dat er drift in de tuin of de woning terecht komt.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied kan gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot eventuele drift dat vrijkomt bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De huidige wet- en regelgeving (activiteitenbesluit) zorgt in principe voor voldoende bescherming. Daardoor kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het aspect bestrijdingsmiddelen geen belemmering vormt voor het plan.

4.15 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

4.15.1 Mobiliteit

Het plan heeft betrekking op de beëindiging van een agrarisch bedrijf, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en de realisatie van één extra woning in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Conform de verkeersgeneratiecijfers van het CROW heeft de huidige situatie (één vrijstaande woning in weinig stedelijk gebied) een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,8 - 8,6 motorvoertuigen per etmaal. In de beoogde situatie zal de verkeersgeneratie naar de woningen worden verdubbeld. Aangezien de stal die nu door externe partijen als opslag gebruikt wordt in de beoogde situatie gesloopt zal worden zal dit minder verkeer aantrekken. Verwacht wordt dat de doodlopende weg welke enkel door bestemmingsverkeer wordt gebruikt de toegenomen verkeersgeneratie kan verwerken in de beoogde situatie.

4.15.2 Parkeren

Conform de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018' dienen er bij woningen in het buitengebied 2,4 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Parkeren dient hierbij te geschieden op eigen terrein. Aangezien er een nieuwe woning wordt toegevoegd dient er een extra 2,4 parkeerplaatsen toegevoegd te worden. Voor onderhavig plan betekent dit dat ter plaatse van het plangebied 5 parkeerplaatsen benodigd zijn. De kavel behorende bij de ontwikkeling is voldoende groot om te voorzien in deze parkeerbehoefte. Het aspect 'parkeren' levert geen problemen op voor onderhavig plan.

HOOFDSTUK 5 Juridische planopzet

De beëindiging van het agrarisch bedrijf, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar en burgerwoning in combinatie met de realisatie van een nieuwe woning via de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De gemeente is verantwoordelijk voor het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Deze onderbouwing wordt als toelichting in het plan opgenomen. naast deze toelichting bestaat het plan uit een verbeelding en een set regels. Deze zijn aan elkaar gelinkt en samen vormen ze het juridisch bindend deel. Op de verbeelding worden voor beide woningen een woonbestemming opgenomen. aan deze woonbestemming zijn de regels gekoppeld die van toepassing zijn op woonbestemmingen. Over het algemeen kan worden aangesloten bij de bestaande systematiek zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied. De enige afwijking is dat ter plaatse van deze woonbestemmingen en afwijking geldt voor de oppervlakte aan bijgebouwen (max. 300 m2 per woning). voor de nieuwe woning (via de Ruimte-voor-Ruimteregeling) geldt dat deze ingezet kan worden voor beroep- of bedrijf aan huis.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan, waardoor o.a. de plankosten zijn verzekerd. Daardoor is het plan financieel uitvoerbaar en loopt de gemeente geen (financieel) risico.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bolstweg 4 Mariaheide' is onderdeel van een veegplan welke ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er heeft in het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft de omwonenden aan de Bolstweg 2, 3, 5, 5a en 6 op de hoogte gebracht van de gewenste woning op de planlocatie. Van de kennisgeving en de reactie van de betrokken personen is een schriftelijke reactie opgesteld. De formulieren van de omgevingsdialoog zijn bijgevoegd als Bijlage II.

HOOFDSTUK 8 Conclusie

De gewenste ontwikkeling van het herbouwen van de woning ter plaatse van de Bolstweg 4 te Mariaheide is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Binnen de bestemming 'Agrarisch', is het realiseren van een burgerwoning en Ruimte-voor-Ruimte woning niet direct toegestaan. In het bestemmingsplan is in artikel 3.7.8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door aan een aantal voorwaarden te voldoen kan het college van B & W de gronden wijzigen naar de bestemming 'Wonen' zodat de burgerwoning en Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd kan worden.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Ter plaatse van het plangebied is de bedrijfswoning reeds aanwezig en de toevoeging van de Ruimte-voor-Ruimte woning past ruimtelijk-functioneel bij de aanwezige bebouwing in de omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.