



BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied, herziening Den Dubbelen 4 Eerde

Plantoelichting



Betreffende	Bestemmingsplan
Planstatus	Buitengebied, herziening Den Dubbelen 4 Eerde
Projectnummer	vastgesteld
Datum	NL.IMRO.1948.BGV000BP0012022P-VG01
	13-01-2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	13
2. Beleidskader	14
2.1 Inleiding	14
2.2 Rijksbeleid	14
2.3 Provinciaal beleid	17
2.4 Gemeentelijk beleid	22
3. Cultuurhistorie en archeologie	29
4. Groenstructuur en natuur	31
5. Water	32
6. Fysieke belemmeringen	34
6.1 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	34
7. Milieuhygiënische verantwoording	36
7.1 M.e.r.-beoordeling	36
7.2 Bodem	38
7.3 Geluid	39
7.4 Luchtkwaliteit	40
7.5 Externe veiligheid	42
7.6 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	45
8. Bedrijven en voorzieningen	48
8.1 Bedrijven en milieuzonering	48
9. Verkeer	50
9.1 Verkeer en parkeren	50
10. Landschappelijke inpassing	51
11. Juridische planopzet	53
11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	53
11.2 Systematiek van de regels	53
11.3 Toelichting bestemmingen	53
12. Economische uitvoerbaarheid	54
13. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
14. Conclusies	56

Bijlagen

1. Natuurlink, Ecologische quickscan, Den Dubbelen 4 Veghel, rapportnummer: EQ2128, 24-03-2021
2. MHB Consult, Onderzoek stikstofdepositie, Herbestemmingsplan, Den Dubbelen 4 te Veghel, 16-06-2021
2.1+2.2 – AERIUS
3. Bodeminzicht, Verkennend bodemonderzoek Den Dubbelen 4 te Veghel, projectnummer: B2775, 01-09-2021
4. GV Advies, Landschappelijke inpassing Den Dubbelen 4 Veghel, 21-09-2021
5. Advies Veiligheidsregio Brabant Noord
6. Nota van zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Initiatiefnemer heeft op 10 september 2020 het verzoek ingediend tot herbestemmen van de in eigendom zijnde (voormalige) agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning aan Den Dubbelen 4 te Eerde naar een woonbestemming met burgerwoning. Verder beoogt initiatiefnemer op de locatie een tweetal bed & breakfast-kamers met maximaal 4 bedden te realiseren en zullen enkele van de bijgebouwen worden behouden. Deze kamers komen op de eerste verdieping van de woning.

De locatie betreft een voormalige agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds circa 20 jaar geleden beëindigd. Op het perceel bevinden zich meerdere voormalige agrarische opstallen. Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Initiatiefnemer wil de bedrijfswoning als burgerwoning kunnen gebruiken. Hiervoor dient de bestemming omgezet te worden naar 'Wonen'. Om dit mogelijk te maken wordt er een aantal voormalige agrarische opstallen gesloopt (opstallen 2, 4 en 5, zoals aangegeven op de foto op pagina 7 worden gesloopt). Gezien de geplande sloop van circa 375 m² aan bijgebouwen wil initiatiefnemer in het nieuwe bestemmingsplan een maximum oppervlak van 300 m² aan bijgebouwen opgenomen te hebben. Dit conform de zogenaamde sloopbonusregeling.

Daarnaast wil initiatiefnemer in het achterhuis van de woning een bed & breakfast oprichten. Deze B&B krijgt twee kamers. In totaal kunnen er maximaal 4 gasten verblijven. Parkeergelegenheid voor deze gasten wordt op eigen terrein gerealiseerd. Reeds is uit gesprekken met de burens gebleken dat zij geen problemen hebben met de voorziene ontwikkeling.

Het plan voorziet dus in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein, (groen)inrichting en infrastructuur. Het plan gaat verder niet gepaard met de oprichting van nieuwe bouwwerken. Het verzoek is wel in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom, met verzoek om medewerking, voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meierijstad.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 18 november 2020 laten weten dat zij heeft besloten dat het plan voor Den Dubbelen 4 te Eerde in principe ruimtelijk voorstelbaar is, onder nadere voorwaarden.

Op de hierna volgende foto is de boerderij in kwestie afgebeeld.



Ten behoeve van het planvoornemen zal een herstructurering in de vorm van sanering en hergebruik van bestaande (bij)gebouwen plaatsvinden. Concreet heeft de initiatiefnemer de volgende ontwikkelingen ten aanzien van de diverse bijgebouwen, welke navolgend op kaartbeeld zijn aangeduid, voor ogen.

- Bijgebouw 1: ligt naast het woonhuis en zal gebruikt gaan worden als overdekt terras en tuinhuis.
- Bijgebouw 2: zal worden afgebroken.
- Bijgebouw 3: deze zal dienen als parkeergelegenheid voor eigen auto's, werktuigen, klus- en hobbyruimte
- Bijgebouw 4: Het oude schuilstalletje zal worden afgebroken.
- Bijgebouw 5: zal worden afgebroken.



① Tuinhuis 81 m²

② Kippenschuur 203 m²

③ Groteschuur 235 m²

④ Bakkershuisje 58 m²

⑤ Kapschuur 114 m²

In zijn totaliteit betreft het een sanering van 375 m² aan bijgebouwen (bijgebouwen 2, 4 en 5). Hierdoor blijft er 316 m² aan bijgebouwen behouden (bijgebouwen 1 en 3). Hiermee wordt het maximum toegestane aantal vierkante meters aan bijgebouwen ná bestemmingswijziging van agrarisch-gerelateerd naar wonen overschreden en is de voorgestane ontwikkeling vooralsnog niet zonder meer mogelijk.

Deze plantoelichting maakt inzichtelijk wat de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen zijn van voorliggende planontwikkeling voor de planlocatie en de directe omgeving ervan. Uit de plantoelichting blijkt hoe het voorgenomen plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van de planlocatie en de directe omgeving.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft specifiek betrekking op de boerderijwoning met bijgebouwen en gronden gelegen aan de Den Dubbelen 4 te Eerde. Op de hierna opgenomen luchtfoto zijn de ligging en globale begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.

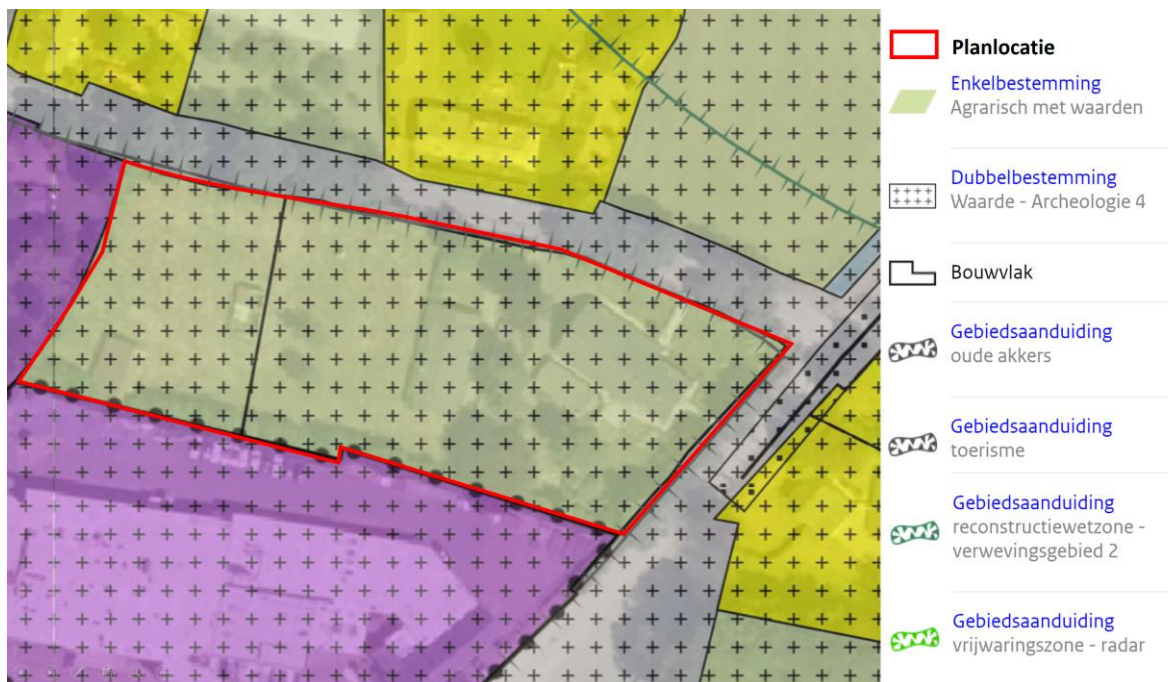


1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Veghel (tegenwoordig: gemeente Meierijstad). De vigerende hoofdbestemming is 'Agrarisch met waarden'. Ook is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. De oostzijde van de planlocatie heeft een bouwvlak. Tot slot gelden nog de gebiedsaanduidingen 'Oude akkers', 'Toerisme', 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied 2' en 'Vrijwaringszone – radar'.

Daar waar het gaat om mogelijke wijzigingen van een bestemming, bebouwde oppervlakten of nevenactiviteiten in het buitengebied, is tevens de regelgeving van het bestemmingsplan "Laaghangend fruit" van toepassing.

Op navolgende uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied" is de ligging van de planlocatie te zien.



De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat:
 1. een intensieve veehouderij, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 2. hervestiging van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' of 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied 2' niet is toegestaan;
 3. *tot en met 6: niet van toepassing*;
 7. omschakeling van een agrarisch bedrijf zonder vee naar een agrarisch bedrijf met vee niet is toegestaan;
 8. per bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan;
- c. tot en met j: niet van toepassing;
- k. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. de beekdalen, ter plaatse van de aanduiding 'beekdal';
 2. het kleinschalig cultuurlandschap, ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig cultuurlandschap';
 3. de oude akkercomplexen, ter plaatse van de aanduiding 'oude akkers';
- l. *niet van toepassing*;
- m. kleinschalig kamperen, waarbij het bepaalde in lid 4.4.2, van toepassing is;
- n. *tot en met q: niet van toepassing*;
- r. het wonen in een bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarbij het bepaalde in artikel 42.2, van toepassing is;
- s. *niet van toepassing*;
- t. extensief dagrecreatief medegebruik;
- u. *tot en met w: niet van toepassing*.

met de daarbij behorende:

- x. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- y. groenvoorzieningen;
- z. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- aa. parkeervoorzieningen;
- bb. tuinen, erven en terreinen;
- cc. voorzieningen van algemeen nut.

Ten aanzien van de wijziging van een agrarisch-gerelateerde bestemming naar de bestemming 'Wonen', biedt artikel 4.8.8 van een mogelijkheid. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', teneinde de omzetting van bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat voortzetting van het agrarisch bedrijf, dan wel hervestiging of omschakeling, binnen het betreffende bouwvlak niet reëel is;
- b. het aantal woningen bedraagt na wijziging niet meer dan het bestaande aantal agrarische bedrijfswoningen dat in het betreffende bouwvlak voor de wijziging aanwezig was;
- c. de omvang van het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende tuin en erf, waarbij de overige gronden worden gewijzigd in de (aangrenzende) bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden';
- d. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de woning bedraagt na wijziging niet meer dan 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid d;
- e. voor zover de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen c.q. voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de onder c voorgeschreven oppervlakte te boven gaat, wordt maximaal 25% van de te slopen overmaat eenmalig vervangen door een vergroting (uitgedrukt in m² per woonlaag) van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en/of een vergroting (uitgedrukt in m²) van de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen na vergroting niet meer bedraagt dan 900 m³;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen na vergroting niet meer bedraagt dan 200 m², waarbij de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw of overkapping niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en e dient cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te allen tijde gehandhaafd te blijven;
- g. de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- h. de wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- j. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied (gebiedsaanduiding: 'Vrijwaringszone – radar') - 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.

Ten aanzien van het bestemmingsplan "Laaghangend Fruit" zijn de afwijkingsmogelijkheden omschreven in artikelen 7.7 en 7.15 van toepassing op onderhavig planvoornemen.

7.7 Afwijkingsbevoegdheid voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.2 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
- b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
- d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. permanente bewoning is niet toegestaan;
- g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

7.15 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4 onder b, en een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
- b. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- c. voor iedere m² aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m² sloop er een vergroting van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken plaats kan vinden van 0,5 m²;
- d. de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning na toepassing van deze regeling bedraagt 300 m²;
- e. de overige bepalingen uit artikel 7.4 blijven onverminderd van toepassing.

voorliggende planlocatie. Onder voorwaarden is een wijziging van een agrarisch-gerelateerd hoofdbestemming naar een woonbestemming mogelijk. Hiertoe is in artikel 4.8.8 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Om de agrarische bestemming naar een woonbestemming te wijzigen biedt het genoemde artikel 4.8.8 van het vigerende bestemmingsplan ("Buitengebied") derhalve een wijzigingsbevoegdheid/-mogelijkheid. Aan lid e en d van artikel 4.8.8 kan echter niet worden voldaan, omdat er wordt beoogd 316 m² aan bijgebouwen te behouden. Het huidige bestemmingsplan staat daarentegen maximaal 200 m² aan bijgebouwen toe. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Om toch de gewenste 316 m² aan bijgebouwen mogelijk te maken, kan er gebruik worden gemaakt van de sloopbonusregeling (artikel 7.15) uit het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan 'Laaghangend fruit'. Deze sloopbonusregeling biedt de mogelijkheid om per 1 m² te slopen voormalige agrarische bebouwing 0,5 m² aan bijgebouwen terug te bouwen tot het maximum van 300 m².

Strikt genomen is er sprake van strijdigheid van 16 m². Om deze strijdigheid ongedaan te maken, zou dan 16 m² extra moeten worden gesloopt van een bestaand bijgebouw. Om de volgende reden is de gemeente tot de afweging gekomen dat de extra 16 m² aan bestaande bijgebouwen wordt toegestaan en daarmee niet hoeft te worden gesloopt. Er sprake is van een geringe overschrijding, het slopen van 16 m² bij een bestaand bijgebouw gaat gepaard met veel extra kosten en in het huidige voorstel vindt reeds een aanzienlijke sloop van gebouwen plaats (375 m²). Aan het toestaan van 316 m² aan bestaande bijgebouwen wordt wel een voorwaarde gekoppeld: er dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen dat het maximum aantal toegestane m² aan bijgebouwen 300 m² is. Dit zorgt ervoor dat in de toekomst bij een eventuele nieuwbouw van bijgebouwen de harde eis van maximaal van 300 m² aan bijgebouwen wel geldt en daarmee in lijn is met artikel 7.15 van het ontwerpbestemmingsplan 'Laaghangend Fruit'.

Uit een verdere beoordeling komt naar voren dat de vervallen schuilstal in de open wei geen cultuurhistorische waarden bevat en daarmee ook niet hoeft te worden behouden en of worden teruggebouwd. Daarmee wordt dit bouwwerk meegerekend bij de voormalige agrarische gebouwen die dienen te worden gesloopt.

Tot slot gelden voor het realiseren van B&B kamers enkele randvoorwaarden, die beschreven worden in artikel 7.7 uit het ontwerpbestemmingsplan 'Laaghangend Fruit'. Belangrijk is om te vermelden dat er in deze afwijkingsbevoegdheid ruimte wordt geboden voor maximaal 4 bedden en twee kamers.

De realisatie van een woonbestemming (burgerwoning), inclusief oprichting van een B&B, is mogelijk, indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Tevens gelden de volgende drie voorwaarden:

1. het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan als basis voor het doorvoeren van de planherziening;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 behandelt het beleidskader. In hoofdstuk 3 t/m 10 komen de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de manier waarop onderhavige ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 11 en de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 12 en 13. Hoofdstuk 14 tenslotte bevat de slotconclusie.

2. Beleidskader

2.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Meerijstad vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

2.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

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

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met mede-overheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en

zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

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

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(gebied)

Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp_

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt een zestal mogelijk van toepassing zijnde thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Thema / kaartnaam	Van toepassing
Instructieregels voor gemeenten: basiskaart	Ja
Instructieregels voor gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden	Nee
Instructieregels voor gemeenten: natuur en stiltegebieden	Nee
Instructieregels voor gemeenten: water en geluidszone provinciale wegen	Ja
Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen	Ja
Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Nee

Instructieregels voor gemeenten: basiskaart

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: basiskaart' is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Binnen de provincie wordt onderscheid gemaakt in het landelijke en het stedelijke gebied. Binnen deze eerste aanduiding is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk.

Binnen het Landelijk gebied zijn er mogelijkheden om burgerwoningen toe te voegen, wanneer dit ten minste gepaard gaat met een tenietdoening van overtollige bebouwing en agrarische activiteiten worden beëindigd. Voorts spreekt onderhavige locatie in het voordeel, aangezien de ontwikkeling kleinschalig is, overtollige bebouwing teniet wordt gedaan en de bestemmingswijziging niet gepaard gaat met de oprichting van nieuwe bouwwerken.

Aangezien ontwikkeling deels valt in het landelijk gebied, dient deze stedelijk uitbreiding gepaard te gaan met een compensatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 4.11 uit de omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied, die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Onderhavige plantoelichting onderbouwt derhalve dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, en dat de uitvoering is geborgd door financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan of nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In het vorige hoofdstuk is uitgebreid aandacht besteed aan de wijze waarop onderhavig planvoornemen tevens een bijdrage levert aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen betreft de bestemmingswijziging van een agrarische onderneming naar een burgerwoning, met aanbod van twee kamers bed & breakfast. Doordat er geen nieuwe bouwwerken worden opgericht, deze ontwikkeling gepaard gaat met de tenietdoening van bebouwing en de agrarische onderneming en er een landschappelijke inpassing plaatsvindt, is deze ontwikkeling passend binnen het bestaande landelijk gebied.

Hoofdstuk 10 en bijlage 4 gaan nader in op de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

Instructieregels voor gemeenten: water en geluidszone provinciale wegen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: water en geluidszone provinciale wegen' is het plangebied aangeduid als 'Voorkomen grondwaterverontreiniging'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Een omgevingsplan gelegen binnen de aanduiding 'Voorkomen grondwaterverontreiniging' bepaalt dat voorafgaand aan het verrichten van een bouwactiviteit voor een gebouw of gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, inclusief een daaraan grenzende tuin of een aangrenzend terrein, onderzocht wordt of er sprake is van een mobiele verontreinigingssituatie door raadpleging van een bodeminformatiesysteem, voorafgaand bodemonderzoek of het overleggen van een beschikking, waarin is vastgesteld dat bij het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of een mogelijke verspreiding van een verontreiniging, geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is.

Doorwerking plan(gebied)

Op de planlocatie vindt geen uitbreiding van verhard oppervlak plaats. De bestemmingswijziging gaat niet gepaard met een toevoeging van verhard oppervlak, maar wel met een afname van bebouwd c.q. verhard oppervlak. Uit hydrologisch oogpunt heeft dit een gunstig effect. De aanduiding 'Voorkomen grondwaterverontreiniging' heeft geen directe invloed op deze ontwikkeling, en andersom, heeft onderhavige ontwikkeling geen effect op deze aanduiding.

Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'Stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de bestemmingswijziging, zonder oprichting van bouwwerken, ten behoeven van een nieuwe woonbestemming. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van veehouderijen en staldering hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregel.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

De gemeente Meierijstad streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. De bestemming die wordt opgericht geeft verdere invulling aan het karakter van landelijk wonen.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aansluitend op een bestaande woonkern, betreft een bestemmingswijziging met tenietdoening van overvloedige bebouwing en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot wonen in het buitengebied.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)-doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 3.

2.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Woonvisie Meierijstad 2018, het Paraplubestemmingsplan parkeren, de Welstandsnota, de nota Kansen voor Kwaliteit, de Visie recreatie en toerisme Meierijstad **en de Structuurvisie Veghel 2030**. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting. Per 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel, Sint-Oedenrode en Schijndel gefuseerd tot één gemeente: Meierijstad.

Woonvisie Meierijstad (2018)

Toetsingskader

Meierijstad wil een gemeente zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

Waar de vergrijzing, de gezinsverduunning en de inclusieve samenleving, waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt, om aandacht vragen. Waar de gemeente duurzaam en zorgvuldig gebruik maakt van de ruimte en bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toekomstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden.

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de gemeente ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen gekeken naar de korte maar ook naar de lange termijn. Waar het goede van het landelijk wonen wordt behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker wordt gemaakt en wordt versterkt. En waar de gemeente samenwerkt met plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio. De gemeente richt de aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

1. *de dynamiek van de woningmarkt:*

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;

2. *wonen, welzijn en zorg:*

de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van

eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;

3. *duurzaamheid:*

aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;

4. *leefbaarheid:*

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 gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

De gemeente geeft tevens aan meer ruimte te willen bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen. Daarbij wil de gemeente de doorstroming van ouderen, eventueel met een zorgbehoefte, naar meer geschikte woningen stimuleren. De gemeente legt het accent op het bouwen voor de doorstroming door goede alternatieven te realiseren voor ouderen (de woonwensen van ouderen in met name de kleinere kernen) en dure scheefwoners (in met name de grotere kernen). Daarbij wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering, die ook kan resulteren in unieke woonconcepten op unieke plekken is bijvoorbeeld wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leeg staat of al gesloopt is.

Doorwerking plan(locatie)

Voorliggend initiatief ziet op een bestemmingswijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, met aanbod van twee kamers bed & breakfast. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik van bestaande bebouwing na. Het initiatief staat min of meer los van het beleid zoals opgenomen in de Woonvisie, en doet geen afbreuk aan de doelstellingen en ambities zoals hierin opgenomen.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Meierijstad 2018.

Paraplubestemmingsplan parkeren

Toetsingskader

Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Eén van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om via het bestemmingsplan regels te stellen over parkeernormen.

De gemeente Meierijstad is voornemens om alle huidige bestemmingsplannen aan te laten sluiten bij de doelstellingen van deze wetwijziging. Dit betekent dat de parkeernormen bij (bouw)plantoetsing nu aan de bestemmingsplannen gekoppeld gaan worden.

Geldende bestemmingsplannen die in de regels reeds verwijzen naar het parkeerbeleid en/of waarvoor geldt dat in de regels reeds parkeernormen zijn opgenomen, hoeven strikt genomen niet te worden herzien, maar het kan wel. Voor de uniformiteit is ervoor gekozen om de normen op alle ruimtelijke plannen van toepassing te verklaren.

Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de normen, mits aangetoond wordt dat dit niet zal leiden tot onvoldoende parkeergelegenheid. Het niet in stand houden van parkeerplaatsen wordt bovendien aangemerkt als zijnde strijdig met het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(locatie)

Verwezen wordt naar paragraaf 9.1.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Paraplubestemmingsplan parkeren.

Welstandsnota Meierijstad 2018

Toetsingskader

De Welstandsnota Meierijstad 2018 is vastgesteld op 5 juli 2018. De welstandsnota heeft de ambitie om bij te dragen aan een hoogwaardige woon- en leefomgeving voor iedereen in Meierijstad en geeft daarom nuttige aanwijzingen bij nieuw- en verbouwplannen. De nota is gebaseerd op bestaand welstandsbeleid uit de nota's van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode, aangevuld met het actuele thema duurzaamheid. De verschillen in de nota's zijn genivelleerd door nog meer delen van het grondgebied welstandsvrij te verklaren. In die gebieden is voor nieuwe bouwinitiatieven wel een welstandsbeoordeling van toepassing.

Met het nieuwe voorstel wordt de gebiedsgerichte welstandsbeoordeling beperkt tot de gebieden met een beeldkwaliteitsplan. In de overige gebieden blijft de welstandsbeoordeling beperkt tot de 'objectbeoordeling' (onder andere monumenten) of 'thema-beoordeling'(reclames).

De welstandsbeoordeling wordt niet volledig afgeschaft, maar wel overal waar het verantwoord is. De welstandsbeoordeling blijft beperkt tot:

1. de centrumgebieden van Schijndel, Veghel, Sint-Oedenrode en Erp;
2. monumenten;
3. beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden;
4. bijzondere bebouwing en ensembles;
5. gebieden met een beeldkwaliteitseisen;
6. nieuwbouw in de overige gebieden.

Zodoende is er geen welstandsbeoordeling meer nodig voor de volgende initiatieven:

- Veel voorkomende (kleinere) vergunningplichtige bouwwerken. Deze werden voorheen beoordeeld aan de zogenaamde sneltoetscriteria. De initiatiefnemers krijgen nu dus meer vrijheden, maar tegelijkertijd ook een grotere verantwoordelijkheid voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
- Vergunningplichtige verbouwingen in alle kerkdorpen en de historische linten in de drie kernen. Nieuwe bouwinitiatieven op deze plaatsen worden wel beoordeeld

aan de criteria nieuwbouw of de beoordelingscriteria in het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Samen met de regels in het bestemmingsplan stimuleren we het behoud van identiteit en karakter van deze gebieden.

- Vergunningplichtige bouwinitiatieven anders dan nieuwbouw in de overige gebieden.
- Vergunningvrije bouwactiviteiten in gebieden met een beeldkwaliteitsplan.

Doorwerking plan(locatie)

De planlocatie ligt in het buitengebied van Eerde en is derhalve voorgelegd aan de gemeentelijke Welstandscommissie. Bij het ontwerpen en vormgeven van de woning en bijgebouw(en) dienen de randvoorwaarden in acht genomen te worden die de gemeente heeft opgenomen in de principebeoordeling en die gelden voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het welstandsbeleid.

Kansen voor Kwaliteit

Toetsingskader

Meerijstad heeft een waardevol en groot buitengebied. Een buitengebied dat de komende jaren te maken gaat krijgen met toenemende bedrijfsbeëindiging, leegstand, verromming, botsende belangen en oprukkende verstedelijking. Daarbij wordt hetzelfde buitengebied ook gezien als een van de plaatsen om oplossingen te creëren voor de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit.

Al deze ontwikkelingen hebben invloed op de vitaliteit van het buitengebied. Om het buitengebied vitaal te houden is de gemeente in 2018 gestart met het project 'Vitaal buitengebied'. Belangrijk doel van dit project is het behoud en waar mogelijk de versterking van het waardevolle buitengebied en het zorgen voor een goede balans tussen de agrarische sector, wonen, volksgezondheid, dierenwelzijn, natuur, milieu en recreatie. De gemeente wil een buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Het doel van de nota Kansen voor Kwaliteit is om te komen tot 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. De gemeente staat dus open voor nieuwe initiatieven ('nodigt uit'), maar stelt tegelijk eisen aan (het behoud en de versterking van) de omgevingskwaliteit. Hierbij is de uitdaging om een goede balans te vinden tussen (duurzame) economische functies en een veilige en kwalitatieve leefomgeving. We willen hergebruik faciliteren, daar waar dit passend is, en sloop stimuleren.

Sluitstuk van een bij de omgeving passende omvang ten aanzien van nieuwe, stedelijk bestemmingen is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat de ruimtelijke ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de gemaximeerde toegestane omvang. De noodzaak van (behoud van) de bebouwing dient worden aangetoond. Het bepalen wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Een uitzondering op de sloopbepaling is de cultuurhistorische waardevolle bebouwing. De gemeente heeft in diverse (gebieds-)visies ruimtelijke structuren, gebiedskarakteristieken en streefbeelden beschreven. Deze geven richting aan de invulling van het erf en gebouwen.

Bij het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning dient aange-
toond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Met name geurhinder
vormt hierbij regelmatig een struikelblok. Om kosten te voorkomen is het raadzaam eerst
onderzoeken te laten verrichten naar de voorgrond- en achtergrondbelasting geurhinder
en luchtkwaliteit. Ook fijnstof en endotoxinen leiden er steeds vaker toe dat geen mede-
werking verleend kan worden.

Herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing is altijd gebonden aan een kwa-
liteitsimpuls. Een kwaliteitsimpuls is een handeling met als effect de verbetering van de
kwaliteit.

Doorwerking plan(locatie)

Onderhavig planvoornemen ziet op de bestemmingswijziging van een agrarische bedrijfs-
woning naar een burgerwoning, met aanbod van twee kamers bed & breakfast. Vanuit de
nota Kansen voor Kwaliteit is deze ontwikkeling mogelijk en wenselijk, tenzij er aan enkele
voorwaarden wordt voldaan. Ten aanzien van de ontwikkeling aan Den Dubbelen 4 kan
worden gesteld dat er bebouwing wordt gesloopt, dat er een landschappelijke inpassing
plaatsvindt en dat er diverse onderzoeken hebben plaatsgevonden, waarmee is aange-
toond dat de er goed woon- en leefklimaat heerst.

Geconcludeerd kan worden dat het plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling
met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling
vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de land(schapp)elijke,
stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karak-
teristiek en identiteit ter plaatse.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doel-
stellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in Kansen voor Kwaliteit.

Visie recreatie en toerisme Meierijstad

Toetsingskader

De gemeente Meierijstad is zich bewust van de ligging en de mogelijke kansen op het
gebied van recreatie en toerisme. Zo zou men kunnen inspelen op de trend dat mensen
van buitenaf steeds vaker kiezen voor een uniek, onderscheidend aanbod. Gemeente zou
hier op kunnen inspelen door kleinschalige, bijzondere vormen van verblijf aan te bieden.
Uit een in de visie opgenomen SWOT-analyse blijkt dat er slechts een minimum aantal aan
verblijfsaccommodaties met hoge kwaliteit en/of capaciteit in Meierijstad aanwezig is. Ter-
wijl er wel kansen liggen, als bijvoorbeeld aangesloten wordt op agrarische bedrijven in
het buitengebied, welke ruimte hebben en kunnen bieden aan verblijf, waarbij de lande-
lijke kwaliteiten in het daglicht worden gezet.

Gemeente ziet tevens kansen om te dienen als uitvalsbasis voor in de omgeving liggende
gemeenten 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Hiertoe kan en mag het verblijfsaanbod bin-
nen de gemeente worden uitgebreid. Binnen de gemeente zouden er mogelijk particulieren
zijn, bijvoorbeeld agrarische bedrijven die op zoek zijn naar extra inkomsten, die dit willen
realiseren.

Doorwerking plan(locatie)

Onderhavig planvoornemen betreft naast de wijziging naar een burgerwoning, ook de op-
richting van een nevenactiviteit in de vorm van een tweetal B&B-kamers met maximaal 4
bedden. Dit sluit dus aan bij de ambities die zijn uitgesproken in de Visie recreatie en
toerisme Meierijstad.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Visie recreatie en toerisme Meierijstad.

Structuurvisie Veghel 2030

Toetsingskader

Op 19 december 2013 heeft de Gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030.

Voor de kern Veghel zijn de volgende prioriteiten geformuleerd:

- Ontwikkeling van de Scheifelaar II.
- Ontwikkeling van de eerste delen van Veghels Buiten: de oude ontginning en delen van de nieuwe ontginning (Erpseweg-zuid).
- De ontwikkeling van een groot aantal binnenstedelijke locaties. Aangezien de ervaring leert dat de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties lastig te faseren is, dienen de eerdergenoemde uitleglocaties als mengkraan

In en rond de kern Veghel is sprake van twee soorten locaties. Voor een behoorlijk aantal locaties geldt dat ontwikkeling voor 2030 vrijwel zeker is, bijvoorbeeld omdat al met de bouw begonnen is of omdat sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan. Alle andere locaties zijn gekenmerkt als 'strategische ontwikkellocaties'. Op deze locaties kan woningbouw plaatsvinden, maar de exacte invulling, fasering en bijvoorbeeld de gewenste woningtypen zijn nog niet vastgelegd. De gemeente zal zorgvuldig bekijken waar en wanneer deze strategische ontwikkellocaties in harde woningbouwplancapaciteit worden omgezet, vooral omdat een teveel aan harde woningbouwplannen de noodzakelijke flexibiliteit voor de toekomst ontnemt.

De ervaring leert dat voor inbreidingslocaties geldt dat ontwikkeling ervan over het algemeen lastiger is dan de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie. De gemeente zet er dan ook op in om in Veghels Buiten de programmatische flexibiliteit te scheppen die het mogelijk moet maken om altijd in te kunnen spelen op de (fluctuerende) vraag vanuit de markt.

In de gemeentelijke structuurvisie is veel aandacht voor het versterken van de dorpse woonkwaliteiten in de verschillende kernen binnen de gemeente, waarbij het accent ligt op het behouden van de nodige voorzieningen. De gemeente heeft de ambitie om de bestaande woonkwaliteiten van de dorpen te versterken, waarbij wordt aangegeven dat toekomstige woningbouwontwikkelingen gepaard moeten gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering kan bestaan uit het aanhelen van linten en/of het versterken van identiteitsbepalende ruimtelijke structuren, het versterken van de kwaliteiten van de dorpscentra of verbreding van het aanbod aan dorpse en landelijke woonmilieus.

Binnen de gemeente is men er tevens van bewust dat de bevolkingsomvang afneemt en er toename van vergrijzing is. Dat betekent dat er op de langere termijn behoefte ontstaat aan kleinere, levensloopbestendige woningen.

Doorwerking plan(gebied)

Het plan ziet op het versterken van de dorpse woonkwaliteiten in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling hetgeen een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Veghel 2030.

3. Cultuurhistorie en archeologie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom de planlocatie belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing 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. De opsteller van de ruimtelijke onderbouwing is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom de planlocatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(locatie)

Ten behoeve van de voorgestane bestemmingswijziging binnen de planlocatie vinden geen graafwerkzaamheden plaats. Derhalve geldt in feite hetzelfde als bijvoorbeeld geldt voor het onderzoek op het gebied van water en bodem: mocht er in een later stadium ten behoeve van uitbreiding of oprichting van bouwwerken een vergunning worden aangevraagd, dan zal bevoegd gezag als aanvullende eis kunnen stellen om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Tot die tijd wordt de grond niet geroerd, is de bodem beschermd en is een archeologische verkenning van de bodem niet noodzakelijk. De vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' blijft ook na goedkeuring van onderhavig planvoornemen onverminderd van kracht op deze locatie.

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden. Tot slot kan worden vermeld dat de planlocatie geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het planvoornemen in de weg staan.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

4. Groenstructuur en natuur

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet.

Doorwerking plan(locatie)

Flora en fauna

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling heeft Natuurlijk een ecologische quickscan uitgevoerd. De quickscan is bijgevoegd als bijlage 1. Conclusie is dat er geen extra maatregelen of voorzieningen nodig zijn en ook geen vervolgonderzoek.

Stikstof

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling heeft MBH Consult een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2. Conclusie het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. bedraagt voor zowel de sloop / aanleg als de gebruiksfase. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5. Water

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op de beoogde planlocatie, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plan(locatie)

Op de planlocatie vindt geen uitbreiding van verhard oppervlak plaats. De bestemmingswijziging gaat niet gepaard met een toevoeging van verhard oppervlak, maar wel met een afname van bebouwd c.q. verhard oppervlak. Uit hydrologisch oogpunt heeft dit een gunstig effect.

Mocht een uitbreiding of oprichting van bouwwerken in een later stadium toch de wens zijn van de huidige of nieuwe bewoner(s)/eigenaren, dan zal daar eventueel een vergunning voor moeten worden aangevraagd. Te zijner tijd kan dan een omgevingsvergun-

ningprocedure worden doorlopen om een aanbouw of oprichting van een vrijstaand bijgebouw mogelijk te maken. Een aanvullende watertoets zou dan één van de vereisten van bevoegd gezag kunnen zijn, om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Tot die tijd is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

6. Fysieke belemmeringen

6.1 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10⁻⁶.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(locatie)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functie-wijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen de planlocatie voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van de planlocatie.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering

Er zijn in/op en nabij de planlocatie verder geen ondergrondse leidingen, hoogspanningslijnen, waterkeringen, straalpaden, molenbiotopen of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

7. Milieuhygiënische verantwoording

7.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.?
- wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(locatie)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Op de planlocatie wordt via een bestemmingsplan de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning mogelijk gemaakt, zonder oprichting van nieuwe bouwwerken. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. De planlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort de planlocatie niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

De ontwikkeling kan eventueel worden geschaard worden onder categorie 'D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Uit jurisprudentie blijkt dat het oordeel of een ruimtelijke ontwikkeling wel of niet aangemerkt kan worden als een stedelijk ontwikkelingsproject onder andere afhangt van de aard en omvang van het plan/voornemen en de vraag of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Uit rechtbankuitspraken zijn hiertoe algemeen geformuleerde vragen af te leiden zoals:

- Is het project voorzien in een bestaand pand? De planlocatie zal wat bebouwing, vorm en omvang op onderdelen afnemen in oppervlak, maar in ieder geval niet of nauwelijks worden gewijzigd waar het gaat om te behouden bijgebouwen. Er vinden in ieder geval geen significante uitpandige sloopwerkzaamheden plaats van te behouden bouwwerken.
- Is het project gelegen in een stedelijke omgeving? De planlocatie ligt in het buitengebied, maar is omgeven door burgerwoningen en niet-agrarische bedrijvigheid.
- Zijn de milieugevolgen van het project als beperkt aan te merken? Ja, zo blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing.
- Is het aantal vierkante meters dat wordt beoogd voor het project, minder dan het aantal vierkante meters dat op grond van het bestemmingsplan wel is toegestaan? De planlocatie zal wat bebouwing, vorm en omvang op onderdelen afnemen in oppervlak, maar

in ieder geval niet of nauwelijks worden gewijzigd waar het gaat om te behouden bijgebouwen. Er vinden in ieder geval geen significante uitpandige sloopwerkzaamheden plaats van te behouden bouwwerken.

- Is het perceel waarop het project is gesitueerd, gelegen binnen een gebied met een gemengd karakter? De planlocatie ligt in het buitengebied, maar is omgeven door burgerwoningen en niet-agrarische bedrijvigheid.

- Wordt het pand waarop het project betrekking heeft, uitgebreid voor het beoogde gebruik? Het is primair de bedoeling dat de agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonbestemming.

- Staat vooraf vast door hoeveel personen maximaal gebruikgemaakt kan of zal worden van het pand waarop het project ziet? Het is primair de bedoeling dat de agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Verder beoogt initiatiefnemer op de locatie een tweetal B&B-kamers met maximaal 4 bedden te realiseren. Deze kamers komen op de eerste verdieping van de woning. De B&B is kleinschalig en ondergeschikt van opzet.

Conclusie

De planlocatie zal wat bebouwing, vorm en omvang op onderdelen afnemen in oppervlak, maar in ieder geval niet of nauwelijks worden gewijzigd waar het gaat om te behouden bijgebouwen. Er vinden in ieder geval geen significante uitpandige sloopwerkzaamheden plaats van te behouden bouwwerken. Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van de planlocatie (niet in de buurt van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Van een ontwikkeling welke kan worden geschaard worden onder categorie D11.2 is derhalve geen sprake. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

7.2 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitsel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(locatie)

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling heeft Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3. Conclusie en advies luiden letterlijk als volgt:

De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde aanvraag van een bestemmingswijziging. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende

grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

7.3 Geluid

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(locatie)

Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai niet aan de orde. De woning waarop de bestemmingswijziging van toepassing is, is een bestaand geluidgevoelig object, daar verandert niets aan. De B&B die binnen de planlocatie wordt opgericht is geen geluidgevoelig object.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is de planlocatie niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Conclusie

Vanuit het aspect akoestiek zijn er geen belemmeringen voor het plan.

7.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking plan(locatie)

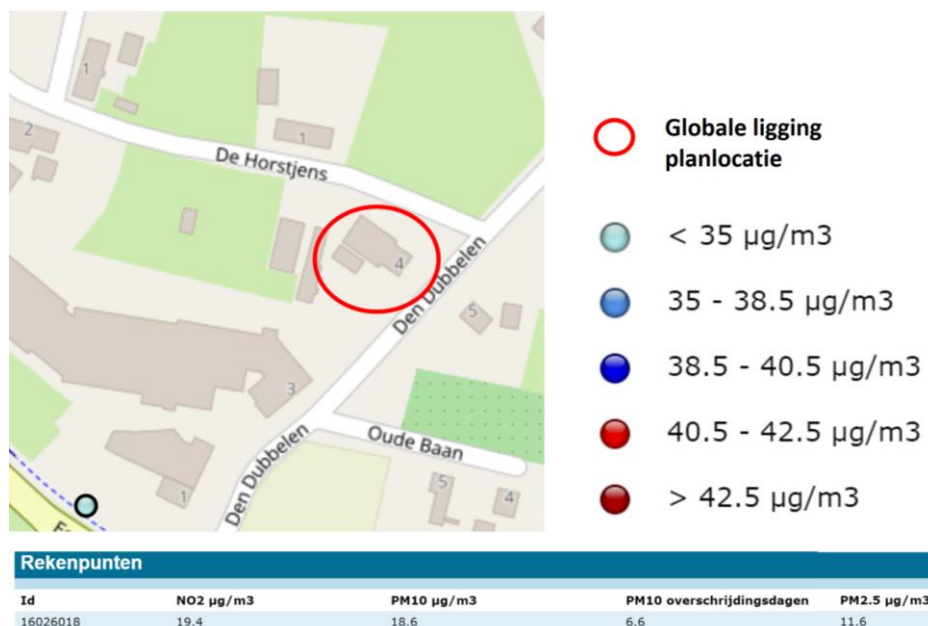
Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Eerde/Veghel ook geen negatieve invloed op de planlocatie. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij de planlocatie globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM_{10}) boven $50 \mu g/m^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van $40 \mu g/m^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ($40 \mu g NO_2/m^3$).

Op navolgende afbeelding, afkomstig van de NSL-monitoringstool, zijn de concentraties NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$ nabij de planlocatie weergegeven. Uit de afbeelding blijken de volgende concentraties NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$.



De immissienormen voor deze stoffen volgen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer en bedragen:

- NO_2 : $40,0 \mu g/m^3$
- PM_{10} : $40,0 \mu g/m^3$
- $PM_{2,5}$: $25,0 \mu g/m^3$

Op ruim 200 meter van de weg (de rekenpunten uit de NSL-monitoringstool) wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Ten behoeve van onderliggende planontwikkeling is volledigheidshalve nog de NIBM-tool van InfoMil ingevuld:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Eerde/Veghel ook geen negatieve invloed op de planlocatie.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het plan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

7.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Doorwerking plan(locatie)

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan. De planlocatie is niet omsloten door bestaande bedrijvigheid en vormt op geen enkele wijze een risico voor kwetsbare objecten in de omgeving.

Op basis van navolgende uitsnede van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichting ligt. De planlocatie ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.



Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportroute af ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario

toxisch. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een calamiteit en de mogelijkheden tot het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied. In samenwerking met de veiligheidsregio Brabant-Noord is een standaard verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch opgesteld. Het advies van de Veiligheidsregio Brabant Noord is bijgevoegd als bijlage 5 en luidt als volgt:

Omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de rijksweg A50 en de lokale transportroute Eerdsebaan dient conform art 7 BEVT het groepsrisico te worden beantwoord.

De volgende documenten hebben we gebruikt bij onze advisering:

- Het scenarioboek Externe Veiligheid
- Het wijzigingsplan Den Dubbelen 4, Eerde
- Adviesformulier externe veiligheid

Scenario's

De relevante scenario's i.r.t het plangebied zijn een BLEVE en toxische wolk. Voor het scenario toxische wolk is in bijlage 2 van de omgevingsdienst een verantwoording geschreven. De veiligheidsregio onderschrijft deze beoordeling en heeft geen aanvullingen.

BLEVE

Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. LPG komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Beoordeling zelfredzaamheid

Voor het scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Nabij het plangebied kan van de Eerdsebaan afgevlucht worden via Den Dubbelen.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Beoordeling bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid van een BLEVE is matig. Propaan wordt vervoerd in niet- geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca.12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als slecht beoordeeld.

Advies

De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

- Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Laat de initiatiefnemers deze informatie ook delen met de gasten van de B&B. Deze informatie zorgt er voor dat de bezoekers op het moment

dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling.

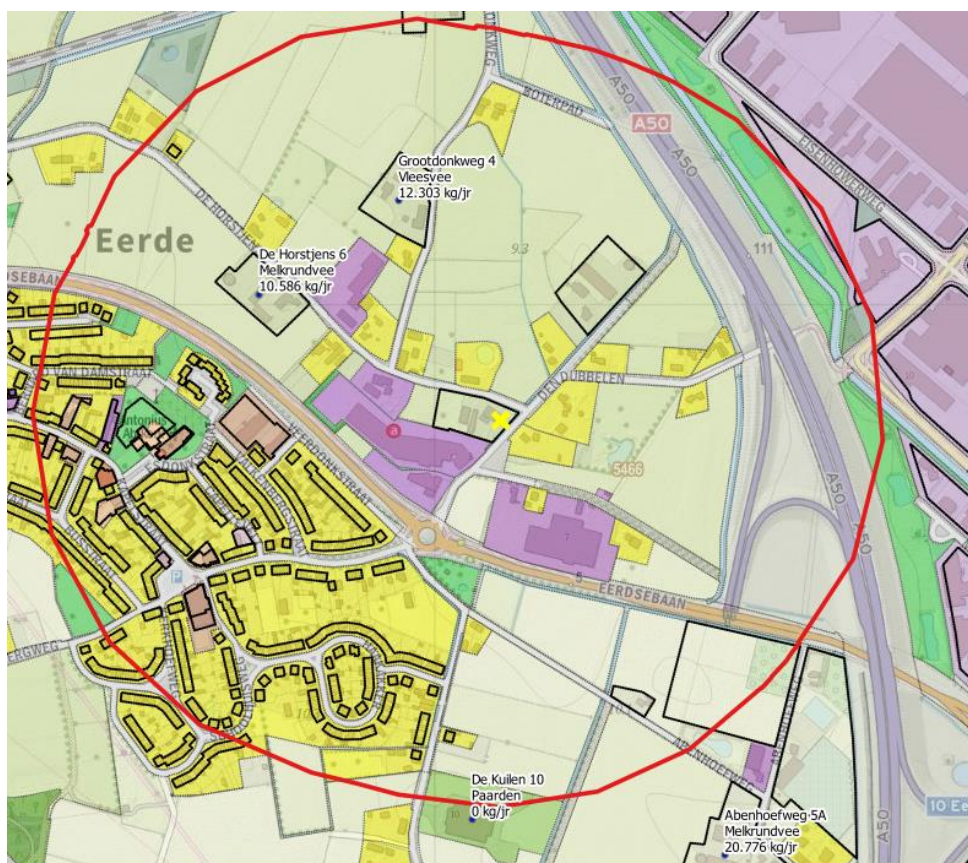
7.6 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen (geitenhouderijen, endotoxinen en toetsing Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0)

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 30 april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Voor de endotoxine richtafstand kan worden uitgegaan van 500 meter voor pluimvee en 200 meter voor varkenshouderijen; zie navolgende kaart. Er liggen geen veehouderijen met varkens of pluimvee binnen 500 meter van het plangebied. De concentratie endotoxine in het plangebied voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/m³. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.



Stap 2 Emissies

De ontwikkeling betreft het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming en leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/ leefklimaat

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij

Er zijn geen bedrijven met meer dan één diersoort.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf

De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde varkensbedrijf en pluimveebedrijf is groter dan 100 meter.

Stap 5a, b en c

De afstanden tot geitenhouderijen en pluimveehouderijen

Binnen 2 km van het plangebied ligt geen geitenhouderij.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is.

Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemming en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden

zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is.

Stap 6 Mestbewerking

Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden.

Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

8. Bedrijven en voorzieningen

8.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

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

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Doorwerking plan(locatie)

Geurhinder (Wgv)

De maximale voor- en achtergrondbelasting vanuit de omliggende veehouderijen zijn weliswaar niet exact berekend maar bedragen respectievelijk minder dan 2,0 en minder dan 5,0 ouE/m³ (o.b.v. de regionale geurkaart) en de afstand vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt dan wel begrenzing van het dierenverblijf is meer dan 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan zowel het wettelijk kader als de gezondheidkundige advieswaarde.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Hierop aangevuld is het zo dat de woning een bestaand geurgevoelig object. De B&B komt boven de woning. Een B&B is wel een geurgevoelig object, maar zit op dezelfde positie als de woning en vormt in die zin geen nieuw geurgevoelig object.

De woning is een bestaand geurgevoelig object, daar verandert niks aan. De B&B komt boven de woning. Een B&B is wel een geurgevoelig object, maar zit op dezelfde positie als de woning en vormt in die zin geen nieuw geurgevoelig object. Bovendien liggen

veehouderijen op voldoende afstand en liggen bestaande woningen tussen de veehouderijen en het plangebied.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Industrielawaai

De woning is een bestaand geluidgevoelig object, daar verandert niets aan. De B&B is geen geluidgevoelig object. De nieuwe situatie betreft geen intensivering van het aantal woningen, dan wel geluidgevoelige objecten. Richtafstanden tot eventuele hinderlijke bedrijvigheid worden daarmee niet kleiner. Een leefbare woonomgeving is daarmee ook voor de toekomstige bewoners gegarandeerd.

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009' is de richtafstand voor een B&B 10 meter (Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra). Op 10 meter afstand van de B&B bestemmingsgrens bevinden zich geen woningen. De B&B heeft dus geen invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende woningen.

Er is verder geen geluidzone industrielawaai aanwezig in of nabij de planlocatie. Nader onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spuitzones gewasbescherming

In de directe omgeving zijn verder geen locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarmee vormt dit onderdeel ook geen belemmering voor het plan.

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woning en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende functies.

Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan. Daarnaast levert het plan, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering', ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

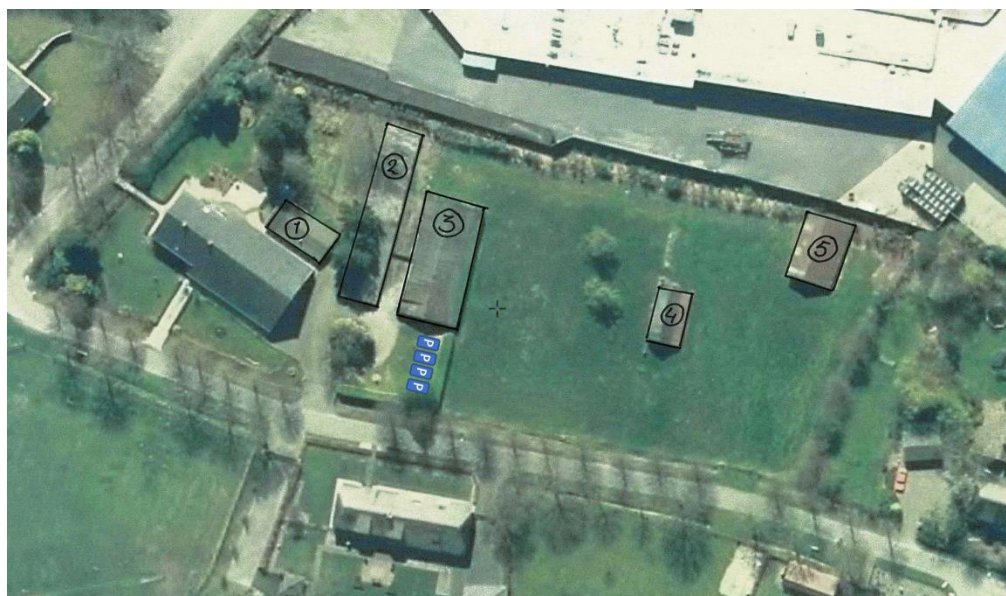
9. Verkeer

9.1 Verkeer en parkeren

De gemeente Meierijstad streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. In het planvoornemen is reeds opgenomen dat er op eigen terrein meer dan voldoende ruimte is om parkeervoorzieningen op te richten, en ten behoeve van een verkeersveilige situatie manoeuvreerruimte kan worden gecreëerd om voertuigen de locatie veilig te laten betreden en te laten verlaten.

Initiatiefnemer richt 4 parkeerplaatsen in voor de gebruikers van de bed & breakfast. Uitgangspunt is dat per kamer 1,3 parkeerplekken moeten worden opgericht (parkeernorm Horeca en (verblijfs)recreatie gemeente Meierijstad). Afgerond dienen er dus 3 plekken aanwezig te zijn. Ten aanzien van de woning zijn er geen wijzigingen van de parkeervraag- en het aanbod. Tevens heeft de planlocatie meer dan voldoende ruimte om eventueel, sporadisch en indien noodzakelijk, buiten de in te richten parkeerplekken een vervoermiddel te plaatsen.

Navolgende luchtfoto betreft een weergave van de huidige situatie, met daarop ingetekend de locatie van de 4 op te richten parkeerplekken.



10. Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Uit een landschappelijk inpassingsplan dient te blijken dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse niet schaden. Een landschappelijk inpassingsplan voorziet in een ontwikkeling in natura, waarmee aan de voorwaarden wordt voldaan die de provincie en gemeente stellen aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rond de planlocatie. Deze zijn door middel van een bureaustudie en een veldbezoek geïnventariseerd. Verantwoord is hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd.

Gestreefd is naar een inpassing in het omringende landschap van de tuin en de nieuwe woning door een combinatie van erfbeplanting en landschapsbeplanting.

De initiatiefnemer heeft door GV Advies een landschappelijk inpassingsplan, inclusief inrichtingstekening, laten opstellen. Dit inpassingsplan is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het kaartbeeld is navolgend ingevoegd.



schaal 1:800



Landschappelijke inpassing - maatregelen

- A- Landschapsboom (walnoot of soortgelijk)
- B- Bosje van inheemse beplanting
- C- Hoogstam Fruitbomenrij (appel of soortgelijk)
- D- Vitalisatie van de bestaande landschapsbomen
- E- Verbetering aanwezige beplanting door het rooien van (naalddoudende-) naaldbomen

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Bij (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap, als bedoeld in artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening Brabant, kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop

en ontstening. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Bij hergebruik van voormalige agrarische en niet-agrarische bedrijfslocaties is sloop van overtollige bebouwing uitgangspunt.

Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen in beginsel geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Deze kwaliteitsverbetering wordt echter expliciet met onderhavig planvoornemen geleverd, gezien de ruime hoeveelheid te slopen bebouwing en het landschappelijke inpassing van het totale perceel. Bij de verdere landschappelijke inrichting van de planlocatie zal wel degelijk rekening worden gehouden c.q. is wel degelijk rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Na realisatie van het plan ontstaat er, zeker wat betreft beeldkwaliteit, een samenhangende ruimtelijke structuur. Tevens vindt er met het plan een koppeling plaats met de omliggende woonfuncties en aanwezige infrastructurele voorzieningen. Op deze wijze, maar ook door toepassing te geven aan de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering, wordt bij de planuitwerking van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke inrichting rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat de omvang van de bestemming Wonen niet groter is dan 5000 m². Dit in verband met de categorisering in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (vanuit de provincie Noord-Brabant). Derhalve is sprake van een categorie 2-ontwikkeling wat inhoudt dat er als compensatie een landschappelijk inpassingsplan dient te worden opgesteld.

11. Juridische planopzet

11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro , het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

11.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de aanduiding.

11.3 Toelichting bestemmingen

Met dit bestemmingsplan blijven de vigerende regels van het onderliggende bestemmingsplan "Buitengebied" onverkort van toepassing. Hierbij wordt opgemerkt dat de geharmoniseerde regels op grond van het bestemmingsplan "Laaghangend fruit" zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

12. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van de planwijziging komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is met de gemeente Meierijstad een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, is voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

13. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de beschreven plannen is initiatiefnemer in een vroeg stadium het gesprek aangegaan met de bureaus. Niet is gebleken dat er bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd.

Op het ontwerpwijzigingsplan is door de provincie een zienswijze ingebracht. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn het landschappelijke inpassingsplan en de artikelen 3.4.2 en 4.5.3 aangepast. Voor de Nota van zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 6.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn

14. Conclusies

Met onderhavig bestemmingsplan is aangetoond dat ten aanzien van de bestemmingsplanherziening van agrarisch-gerelateerd naar wonen aan het grootste deel van de voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 4.8.8 van het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt voldaan. Daar waar niet aan genoemde vooraarden is voldaan, is aansluiting gevonden bij artikel 7.15 van het bestemmingsplan 'Laaghangend fruit'. Ten aanzien van de B&B-locatie is aansluiting gevonden bij artikel 7.7 van het bestemmingsplan 'Laaghangend fruit'

Voort is gemotiveerd dat het woonmilieu gevrijwaard blijft van onevenredig nadelige gevolgen. De beoogde (ruimtelijke) ingreep voorziet verder in een minimale verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van de planlocatie. Het plan is eveneens niet of nauwelijks van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

Conclusie is dat de voorgenomen bestemmingsplanherziening geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

Er ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van het bouwplan zelfs verbetert.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische karakteristiek en identiteit ter plaatse.