

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

WIJZIGINGSPLAN “**BUITENGEBIED; ROOIJSEWEG 61**” SON EN BREUGEL

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 31 mei 2022

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED	6
2.1 Huidige situatie plangebied	6
2.1.1 Juridische status	6
2.1.2 Gebruik en bebouwing	6
2.2 Beoogde situatie plangebied	8
2.2.1 Inleiding	8
2.2.2 Bebouwing	8
2.2.3 Gebruik	8
2.2.4 Landschappelijke inpassing	9
2.2.5 Ontsluiting & parkeren	10
2.2.6 Planologische situatie	10
3. BELEIDSKADERS	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	12
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Structuurvisie Son en Breugel	16
4. TOEPASSING AAN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	19
4.2.1 Artikel 3.7.4 sub a	19
4.2.2 Artikel 3.7.4 sub b	19
4.2.3 Artikel 3.7.4 sub c	19
4.2.4 Artikel 3.7.4 sub d	20
4.2.5 Artikel 3.7.4 sub e	20
4.2.6 Artikel 3.7.4 sub f	20
4.2.7 Artikel 3.7.4 sub g	20
4.2.8 Artikel 3.7.4 sub h	20
4.2.9 Artikel 3.7.4 sub i	20

4.2.10	Artikel 3.7.4 sub j	21
4.2.11	Artikel 3.7.4 sub k	21
4.2.12	Artikel 3.7.4 sub l	21
4.2.13	Artikel 3.7.4 sub m	21
4.2.14	Artikel 3.7.4 sub n	21
4.2.15	Artikel 3.7.4 sub o	21
4.2.16	Artikel 3.7.4 sub p	22
4.2.17	Artikel 3.7.4 sub q	22
4.3	Conclusie	22
5.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
5.1	Bodemkwaliteit	23
5.2	Wegverkeerslawaaï	23
5.3	Luchtkwaliteit	23
5.3.1	Inleiding	23
5.3.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	24
5.3.3	Blootstelling aan verontreiniging	24
5.4	Externe veiligheid	25
5.4.1	Inleiding	25
5.4.2	Beleidskader	25
5.4.3	Risico's	26
5.4.4	Beoordeling van het plangebied	26
5.5	Wet geurhinder en veehouderij	26
5.5.1	Inleiding	26
5.5.2	Woon- en leefklimaat	27
5.5.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	29
5.6	Bedrijven en milieuzonering	29
5.6.1	Inleiding	29
5.6.2	Beoordeling plangebied	30
5.7	Natuur en ecologie	30
5.7.1	Inleiding	30
5.7.2	Gebiedsbescherming	31
5.7.3	Soortenbescherming	31
5.8	Cultuurhistorie	32
5.9	Archeologie	33
5.9.1	Inleiding	33
5.9.2	Gemeentelijk beleid	33
5.10	Water	33
5.10.1	Inleiding	33
5.10.2	Relevant beleid	34
5.10.3	Waterparagraaf	36

5.11	M.e.r-beoordeling	37
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	39
6.3	Algemene toelichting op de regels	39
6.4	Toelichting op de bestemmingen	40
6.4.1	Agrarisch	40
6.4.2	Wonen	40
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8.	PROCEDURE WIJZIGINGSPLAN	42
8.1	Procedure	42
8.2	Overleg	42
8.3	Zienswijzen	42

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie Rooijseweg 61 te Son, hierna plangebied genoemd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak en onder andere de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Beoogd wordt de bestemming ter plaatse van het plangebied te wijziging in de bestemming 'Wonen'. De agrarische bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning met daarbij 200 m² bijgebouwen. De beoogde herontwikkeling is als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Son en Breugel. Het college heeft per brief van 16 maart 2021 aangegeven in principe en onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd. Derhalve is het wijzigingsplan 'Rooijseweg 61 Son' opgesteld. Het wijzigingsplan 'Rooijseweg 61 Son' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, verbeelding en bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan betreft de locatie Rooijseweg 61 te Son. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Son, sectie G, nummers 355 (gedeeltelijk), 358 (gedeeltelijk), 368 (gedeeltelijk) en 369 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van 9.276 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is aangeduid.



Figuur 1: Kadastraal overzicht plangebied

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Juridische status

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017' (vastgesteld 10 januari 2019) vigerend. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.

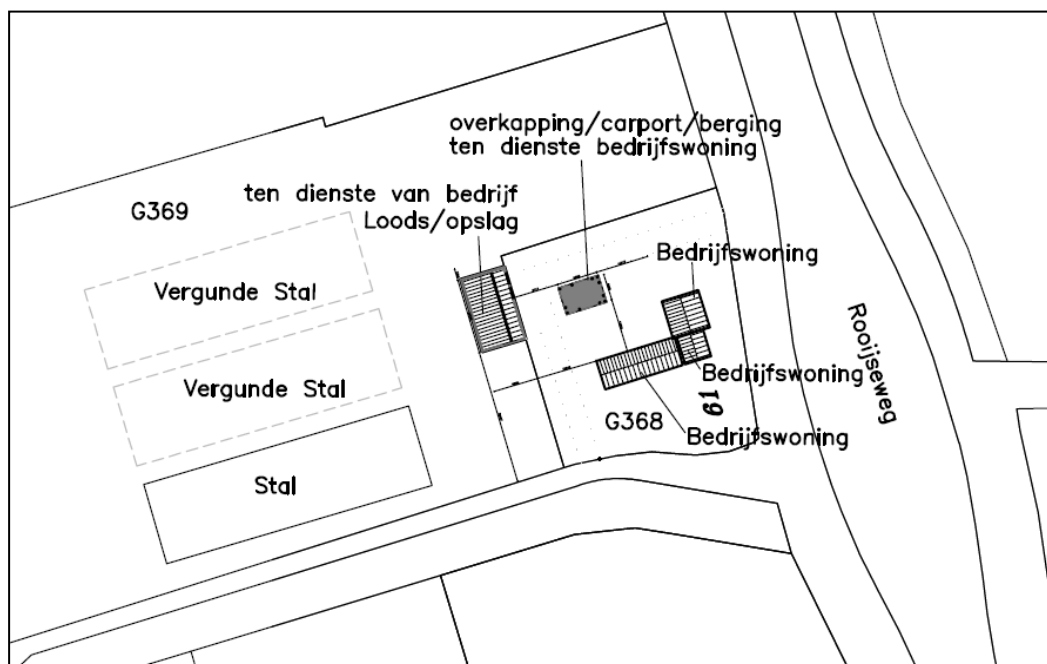


Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017' ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met daarop een bouwvlak en de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – invliegfunnel', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'vrijwaringszone – radar'. Ter plaatse van het plangebied wordt derhalve een intensieve veehouderij toegestaan met bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen.

2.1.2 Gebruik en bebouwing

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse een intensieve veehouderij aanwezig met daarbij een bedrijfswoning en bijgebouwen. Op de locatie is thans een varkensstal (circa 1.100 m²) aanwezig. Tevens is er een vergunning verleend voor de bouw van 2 extra stallen en een loods ter vervanging van een recent afgebroken loods. Navolgende figuur geeft een overzicht van de bebouwing in de vergunde situatie. De loods voor opslag ten dienste van het bedrijf is aangevraagd ter vervanging van een loods die in 2018 is afgebroken.



Figuur 3: Overzicht bebouwing vergunde situatie (Bouwkundig en ZO)

Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied weer.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied (14 januari 2021)

Op de locatie is een vergunning aanwezig voor het houden van varkens. Navolgende figuur geeft de vigerende vergunning weer:

5691 PA, Rooijseweg 61, SON EN BREUGEL, SON EN BREUGEL

Beschikingsdatum: 24-10-2016

RAV-tabelversie: RAV 2009-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokkeren van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.1.1				bedrijf	1.0	928	928	663	41	21344	142
Totalen								928	928	663	41	21344	142
												Sluit venster	

Sluit venster

Figuur 5: Vigerende vergunning Rooijseweg 61 (bron: BVB)

Vastgesteld

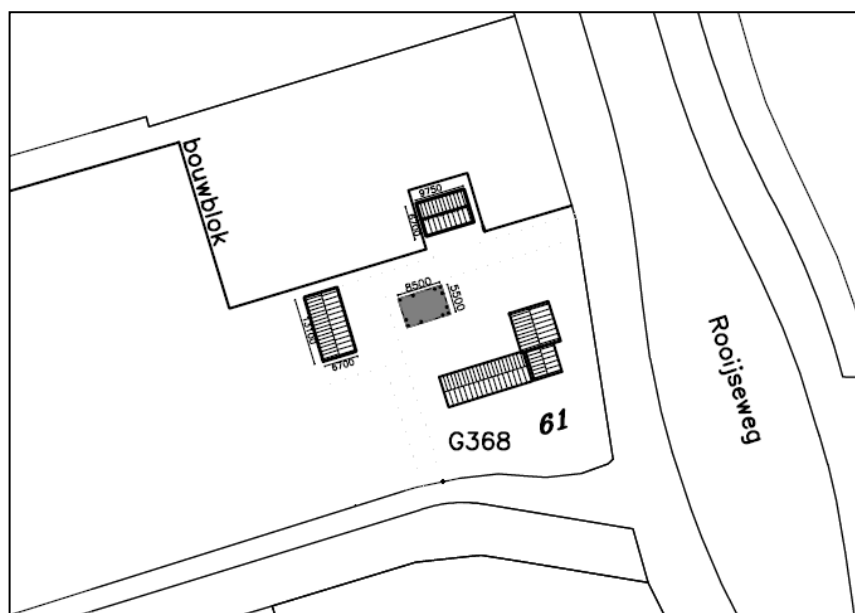
2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt de huidige agrarische bestemming gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.7.4 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017'. Van de overige gronden binnen het plangebied wordt het agrarisch bouwvlak met functieaanduidingen verwijderd en resteert de bestemming 'Agrarisch'.

2.2.2 Bebouwing

De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. De bedrijfswoning zal in de huidige verschijningsvorm behouden blijven, evenals het bestaande bijgebouw. De thans aanwezige varkensstal met een oppervlakte van circa 1.100 m² zal worden gesloopt. De vergunde loods (ter vervanging van de recent gesloopte loods) zal opgesplitst worden in twee vrijstaande bijgebouwen. In de beoogde situatie zal in totaal 200 m² aan vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn. Navolgende figuur geeft een conceptoverzicht van de bebouwing in de beoogde situatie.



Figuur 7: Conceptoverzicht bebouwing beoogde situatie (Bouwkundig enZO)

2.2.3 Gebruik

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van het gebruik van de woning aan Rooijseweg 61 te Son als burgerwoning. Als ondergeschikte activiteit bij de woning zijn een beroep aan huis tot een oppervlakte van 100 m² en een bed & breakfast bestaande uit maximaal 2 slaapkamers met elk maximaal 3 bedden toegestaan.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

De beoogde ontwikkeling zal gepaard gaan met een landschappelijke inpassing van het plangebied. De struweelhaag aan de zuidzijde van de te slopen stal zal vernieuwd worden. Aan de achterzijde van het woonperceel zullen een aantal solitaire bomen aangeplant worden. Aan de voorzijde van het nieuwe bijgebouw zal een fruitboomgaard worden aangelegd. Navolgende figuur geeft een impressie van de beoogde toe te voegen landschappelijke inpassing.



Figuur 6: Beoogde landschappelijke inpassing

De nieuwe beplanting zal bestaan uit inheemse beplanting. Naast de aanplant van nieuwe beplanting zal de bestaande beplanting gedeeltelijk als landschappelijke inpassing worden aangemerkt. Dit betreft de bestaande knip- en scheerheg en een aantal van de bestaande landschapsbomen op de locatie. Navolgend is een berekening weergegeven van de investering die gepaard gaat met de landschappelijke inpassing van het plangebied.

Element	lengte in m	Oppervlakte in m ²	Aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	Eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers- bijdrage per eenheid (are)	Eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waardedaling 20% per m ²	Waardedaling 20% totaal	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw													
Struweelhaag	80	640		€ 1,61	m ²	€ 1.030,40	€ 0,74	m ² /jr	€ 473,60	€ 4.736,00	€ 0,80	€ 512,00	€ 6.278,40
Landschapsboom in rij		125	5	€ 61,64	st	€ 308,20	€ 5,63	st/jr	€ 28,15	€ 281,50	€ 0,80	€ 100,00	€ 689,70
Hoogstamfruitboom		90	6	€ 61,64	st	€ 369,84	€ 5,42	st/jr	€ 32,52	€ 325,20	€ 0,80	€ 72,00	€ 767,04
Bestaand													
Knip- en scheerhaag	235	352,5		€ 0,00	4st/m ²	€ 0,00	€ 1,18	m ² /jr	€ 415,95	€ 4.159,50	€ 32,80	€ 11.562,00	€ 15.721,50
Landschapsboom		210	14	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 78,82	€ 788,20	€ 32,80	€ 6.888,00	€ 7.676,20
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Totaal													€ 32.632,84

Vastgesteld

In een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer zal worden vastgelegd dat de landschappelijke inpassing zoals voorgesteld zal worden aangelegd en in stand wordt gehouden, dan wel dat een kwalitatief daarmee vergelijkbare landschappelijke inpassing dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd wordt aangelegd en in stand gehouden.

2.2.5 Ontsluiting & parkeren

Het plangebied kent in de huidige situatie twee ontsluitingen; op de Rooijseweg en op het zuidelijk gelegen zandpad. Beide ontsluitingen blijven behouden.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Het plangebied biedt daartoe, net als in de huidige situatie, voldoende ruimte.

2.2.6 Planologische situatie

In de toekomstige situatie is aan het huidige agrarische bouwvlak gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch' toegekend. De bestemming 'Wonen' kent de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²) - 200' waardoor binnen de woonbestemming 200 m² bijgebouwen zijn toegestaan. Voor het overige kent het plangebied, net als in het vigerende bestemmingsplan de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'luchtvaartverkeerzone – invliegfunnel'.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt enkel een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Ook de bebouwing zal per saldo afnemen, daar de huidige varkensstal wordt gesaneerd. Er wordt derhalve niet voorzien in een 'stedelijke ontwikkeling'. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

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

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

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

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

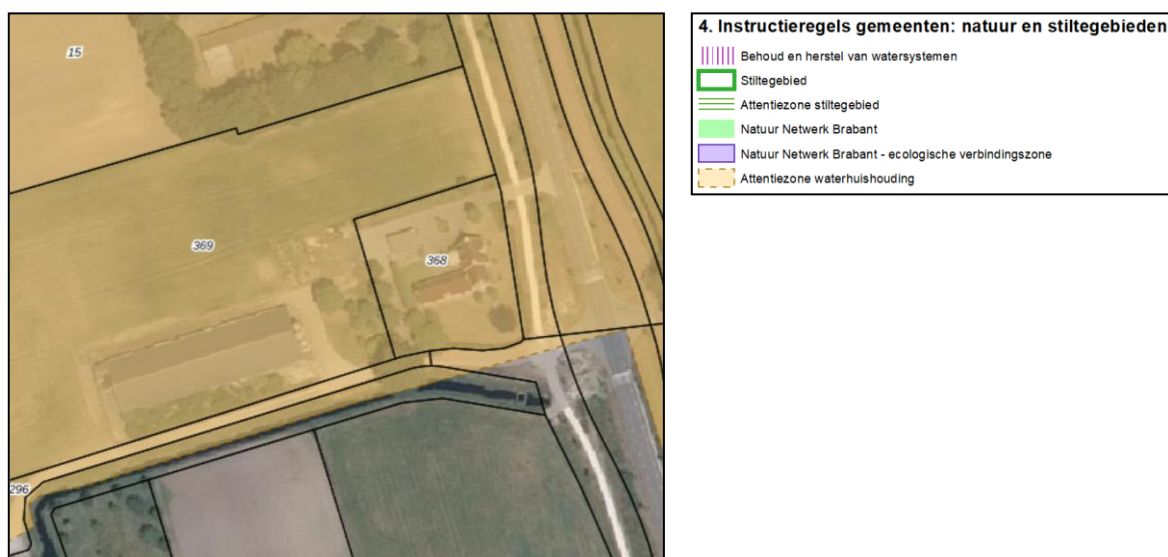
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook Interim omgevingsverordening genoemd, is op 5 november 2019 in werking getreden en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met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

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

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

3.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Interim omgevingsverordening

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



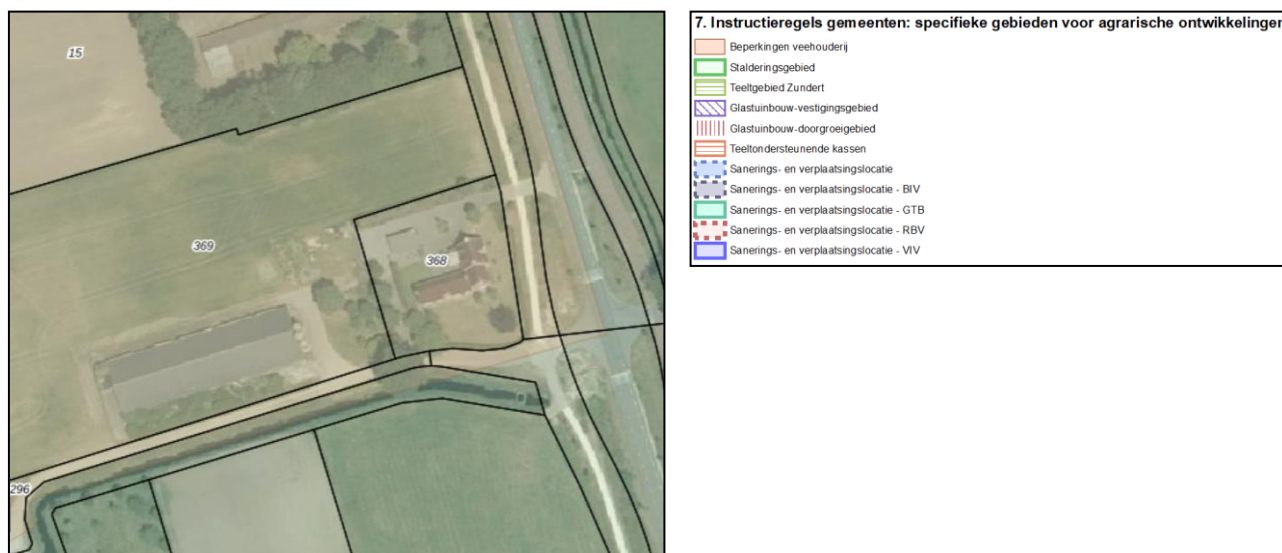
Figuur 7: Aanduiding plangebied op themakaart 4: natuur en stiltegebieden

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding ‘Attentiezone waterhuishouding’. Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan.



Figuur 8: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het ‘Landelijk gebied’, en specifiek binnen het ‘Gemengd landelijk gebied’. Specifieke regels worden gesteld voor wonen binnen het Landelijk gebied. Verderop in deze subparagraaf worden deze regels nader toegelicht.



Figuur 9: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen deze aanduiding worden extra voorwaarden gesteld voor de ontwikkeling van veehouderijen, gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. Het plangebied kent tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen deze aanduiding is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij uitgesloten. De beoogde herontwikkeling ziet niet op uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar veehouderij.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie omgezet naar reguliere woonbestemming. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning met daarbij 200 m² bijgebouwen. De varkensstal zal worden gesloopt. De oppervlakte bebouwing zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling afnemen, het agrarisch bouwvlak komt te vervallen en er wordt een passende herbestemming gegeven aan de locatie. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

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

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

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

In de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Son en Breugel' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld. De beoogde herontwikkeling valt binnen categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd. Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Son en Breugel' weergegeven.

Berekening te leveren tegenprestatie			
Huidige waarde	m ²	€/m ²	Waarde
Bestemming 'Agrarisch'	156	€ 5,00	€ 780,00
Bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak	8120	€ 25,00	€ 203.000,00
Bedrijfswoning	1000	€ 75,00	€ 75.000,00
Totaal	9276		€ 278.780,00
Toekomstige waarde	m ²	€/m ²	Waarde
Bestemming 'Agrarisch'	6104	€ 5,00	€ 30.520,00
Bestemming 'Wonen' < 1.000 m ²	1000	€ 270,00	€ 270.000,00
Bestemming 'Wonen' > 1.000 m ²	2172	€ 60,00	€ 130.320,00
Totaal	9276		€ 430.840,00
Bestemmingswinst			€ 152.060,00
Minimale basisinspanning van 20%			€ 30.412,00

De te leveren tegenprestatie zal worden voldaan middels landschappelijke inpassing van de locatie. De landschappelijke inpassing van het plangebied is nader beschreven in paragraaf 2.2.4 van onderhavige toelichting.

3.2.2.5 Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

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

3.2.2.6 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in Landelijk gebied

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

1. *In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:*
 - a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat: de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 1. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
 - b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
 - c. *in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

De beoogde omzetting van de bedrijfswoning aan Rooijseweg 61 in een burgerwoning is mogelijk op basis van artikel 3.69 lid 1 onder c. Splitsing van de woning wordt niet beoogd. Onderdeel van de totale ontwikkeling is de sloop van overtollige bebouwing in de vorm van de varkensstal met een oppervlakte van 1.100 m². De ontwikkeling voldoet dan ook aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreffende woning in het landelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Son en Breugel

De gemeenteraad van Son en Breugel heeft op 6 februari 2014 de 'Structuurvisie Son en Breugel - een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030' vastgesteld. Binnen de structuurvisie worden de ambities en doelen uitgewerkt voor het 'ruimtelijk domein' binnen de gemeente. Son en Breugel heeft een markante en centrale positie in de stadsregio Eindhoven. Als schakel tussen de Brainport en het

Groene Woud ligt Son en Breugel enerzijds op een knooppunt van hoogwaardige infrastructuur en dichtbij de hoogwaardige voorzieningen van Eindhoven, anderzijds op de rand van uitgestrekte landschappen en groene gebieden. Vanuit deze positie heeft de gemeente een visie op de toekomst van de gemeente gegeven. Op 21 juni 2012 is daartoe “De Toekomstvisie van Son en Breugel” vastgesteld.

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

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

Deze ambities en doelen zijn verder uitgewerkt in de structuurvisie. De structuurvisie biedt daarbij een kader waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente, in het deelgebied ‘Punt van Sonniuspark’, en is gelegen in het landschap ‘jonge ontginning na 1930’. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een ‘open agrarisch landschap’. Voor het deelgebied waarin het plangebied gelegen is, zijn de volgende ambities geformuleerd:

“Om een eigen entreebeleving van de kern Son te houden wordt de landelijke openheid die hier nog wordt beleefd gekoesterd. Zowel voor de gebruikers van de Rooijseweg als voor de beleving vanaf de snelweg. Son en Breugel moet niet aan of verder richting Nijnsel groeien. De bebouwde kom van Son dient pas bij de woonwijk Sonniuspark een aanvang te nemen. De open landschappelijke vensters die uitzien op het gebied Sonniuswijk en het gebied van de Dommel worden behouden. Er is geen ruimte voor een geluidswal, geen dichte beplanting, het doorzetten van het bos in noordelijke richting, intensieve woonbebouwing of verdichting van het lint langs de Rooijseweg. Voor ontwikkelingen die afbreuk doen aan de gewenste landschappelijke open beleving is geen plaats. Er is ruimte voor een enkele woning in het gebied die landschappelijk in het gebied moet worden ingepast zodanig dat de openheid van het gebied wordt gerespecteerd.”

Ter plaatse van het plangebied wordt een intensieve veehouderij met bedrijfsgebouwen gesaneerd. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. De bedrijfswoning zal in de huidige verschijningsvorm behouden blijven, evenals het bestaande bijgebouw. De vergunde loods (ter vervanging van de recent gesloopte loods) zal opgesplitst worden in twee vrijstaande bijgebouwen. In de beoogde situatie zal in totaal 200 m² aan vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de gewenste landschappelijke open beleving van het gebied. De sloop van de huidige varkensstal met een oppervlakte van circa 1.100 m² draagt juist bij aan deze beleving. De ontwikkeling past dan ook binnen de ambities zoals verwoord in de ‘Structuurvisie Son en Breugel - een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030’.

4. TOEPASSING AAN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017' (vastgesteld 10 januari 2019) vigerend. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met daarop een bouwvlak en de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – invliegfunnel', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'vrijwaringszone – radar'.

Beoogd wordt de huidige agrarische bestemming gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Van de overige gronden binnen het plangebied wordt het agrarisch bouwvlak met functieaanduidingen verwijderd en resteert de bestemming 'Agrarisch'. Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.7.4 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017':

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

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;*
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (beiden inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;*
- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;*
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*
- e. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan voor het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';*
- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst; de minimale inhoud van de beide gesplitste woningen dient 350 m³ te bedragen;*
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 100 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden en monumentale panden is niet toegestaan;*
- h. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*
- i. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;*

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

In paragraaf 4.2 wordt getoetst aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

4.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

4.2.1 Artikel 3.7.4 sub a

Agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

Agrarisch hergebruik is gezien de reguliere woonbestemmingen in de directe nabijheid, niet gewenst. De meest dicht bij het plangebied gelegen woonbestemming is gelegen op circa 15 meter van het agrarisch bouwvlak.

4.2.2 Artikel 3.7.4 sub b

De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (beiden inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;

Er is geen sprake van een vergroting van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning.

4.2.3 Artikel 3.7.4 sub c

De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;

De bedrijfswoning zal in de huidige verschijningsvorm behouden blijven.

4.2.4 Artikel 3.7.4 sub d

De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

De bestaande situering van de te behouden bebouwing wordt niet gewijzigd. De huidige varkensstal zal worden gesloopt en de reeds vergunde, maar nog niet gerealiseerde loods (ter vervanging van de recent gesloopte loods) zal opgesplitst worden in twee vrijstaande bijgebouwen. Dit betreffen twee nieuw te bouwen bijgebouwen.

4.2.5 Artikel 3.7.4 sub e

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

Woningsplitsing is niet aan de orde.

4.2.6 Artikel 3.7.4 sub f

Bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst; de minimale inhoud van de beide gesplitste woningen dient 350 m³ te bedragen;

Woningsplitsing is niet aan de orde.

4.2.7 Artikel 3.7.4 sub g

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

In de beoogde situatie zal de vergunde loods (ter vervanging van de recent gesloopte loods) opgesplitst worden in twee vrijstaande bijgebouwen en zal in totaal 200 m² aan vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn. De varkensstal met een oppervlakte van circa 1.100 m² zal worden gesloopt. De sloop van de varkensstal levert meer dan voldoende compensatie voor de vermeerdering van de oppervlakte vrijstaande bijgebouwen met 100 m².

4.2.8 Artikel 3.7.4 sub h

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

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

4.2.9 Artikel 3.7.4 sub i

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

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

4.2.10 Artikel 3.7.4 sub j

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

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

4.2.11 Artikel 3.7.4 sub k

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

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

4.2.12 Artikel 3.7.4 sub l

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

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

4.2.13 Artikel 3.7.4 sub m

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

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

4.2.14 Artikel 3.7.4 sub n

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

In paragraaf 2.2.4 van onderhavige toelichting is de landschappelijke inpassing van het plangebied uitgewerkt.

4.2.15 Artikel 3.7.4 sub o

De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke

investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;

In paragraaf 3.2.2 van onderhavige toelichting is een toets aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit uitgewerkt. De fysieke verbetering vindt plaats in de vorm van een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

4.2.16 Artikel 3.7.4 sub p

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;

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

4.2.17 Artikel 3.7.4 sub q

De regels van 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

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

4.3 Conclusie

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan alle wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 3.7.4 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied; Herziening 2017' voor wijziging van de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het plangebied aan Rooijseweg 61 te Son naar de bestemming 'Wonen'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de sloopbonusregeling voor het toestaan van 100 m² extra bijgebouwen.

5. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

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

Binnen het plangebied worden middels een wijzigingsbevoegdheid een locatie voor intensieve veehouderij omgezet in een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning opgericht. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een bijgebouw met een oppervlakte van 100 m² opgericht buiten het huidige agrarische bouwvlak opgericht. Bij dit soort gebouwen is het gezondheidsrisico voor mensen verwaarloosbaar. Het betreft hier bouwwerken waarin niet dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te werken of onderwijs te geven of te genieten. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Er is bovendien geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit een onaanvaardbaar risico oplevert voor mensen. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

5.2 Wegverkeerslawaaï

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

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

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige objecten gelegen in een geluidzone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). De bestaande woning aan Rooijseweg 61 betreft reeds een geluidsgevoelig object. Er wordt als gevolg van de ontwikkeling geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is dan ook niet aan de orde.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Inleiding

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

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

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

5.3.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

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

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

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

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

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

5.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.3.3.1 Inleiding

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

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

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

5.3.3.2 Fijnstof

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 20-21 $\mu g/m^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu g/m^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 $\mu g/m^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.3.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is $40 \mu g/m^3$.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 20-25 $\mu g/m^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

5.4.2 Beleidskader

5.4.2.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

5.4.2.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

5.4.3 Risico's

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.4.4 Beoordeling van het plangebied

Binnen het plangebied worden middels een wijzigingsbevoegdheid een locatie voor intensieve veehouderij omgezet in een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning opgericht. Er is dan ook geen sprake van een toename van het aantal personen binnen het plangebied en daarmee is er ook geen toename van het plaatsgebonden risico dan wel het groepsrisico. De beoogde ontwikkeling is in het kader van externe veiligheid dan ook geen bezwaar.

5.5 Wet geurhinder en veehouderij

5.5.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wgv heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wgv opgenomen

grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

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

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

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

5.5.2 Woon- en leefklimaat

5.5.2.1 Inleiding

Het plan tot herbestemming van de locatie aan Rooijseweg 61 voorziet niet in de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten of kwetsbare objecten. Desondanks dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er moet inzichtelijk worden gemaakt dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

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

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

Figuur 8: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

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

5.5.2.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De veehouderijen aan Villenbraken 15 en Airborneweg 27 kunnen

ten aanzien van het plangebied de dominante veehouderij zijn. Met behulp van het programma V-Stacks vergunning is de voorgrondbelasting van deze veehouderijen op de hoekpunten van de woning aan Rooijseweg 61 berekend. Hierna zijn de berekeningsresultaten opgenomen. De brongegevens zijn overgenomen uit de vigerende vergunning voor de bedrijven.

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb . hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Villenbraken 15	162 013	394 351	6,0	6,0	0,50	4,00	28 444
Airborneweg 27	161 291	394 519	6,0	6,0	0,50	4,00	216 375

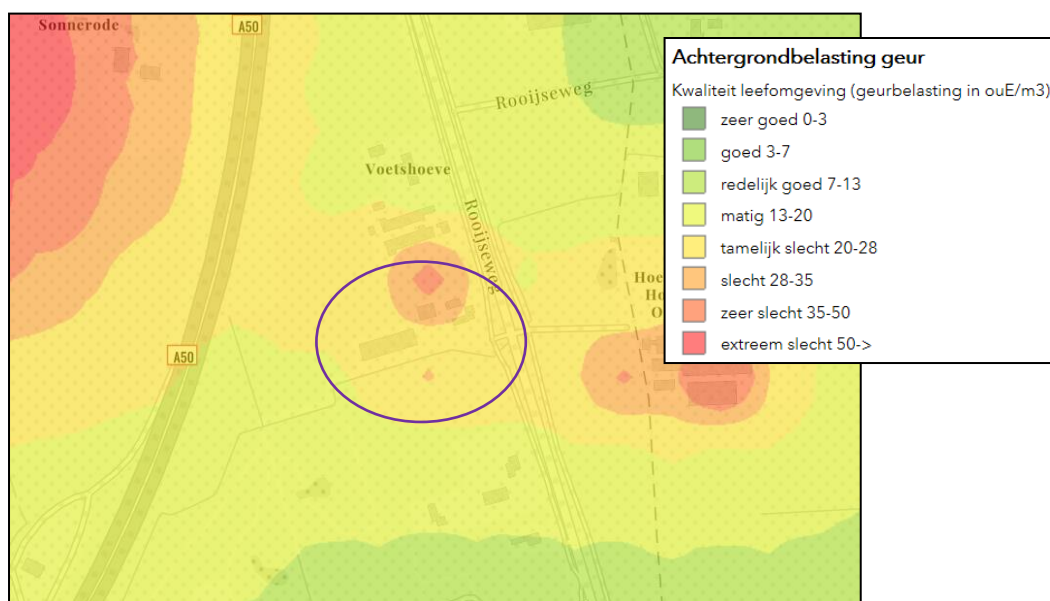
Geurgevoelige locaties:

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting t.g.v. Villenbraken 15	Geurbelasting t.g.v. Airborneweg 27
ZW	161 826	394 353	5,1	12,5
W	161 824	394 359	4,8	12,5
NW	161 838	394 371	5,9	12,0
NO	161 845	394 374	6,4	11,8
O	161 848	394 366	6,4	11,7
ZO	161 848	394 360	6,1	11,7

Op basis van de voorgrondbelasting, veroorzaakt door de veehouderij aan Airborneweg 27 is ter plaatse van het plangebied sprake van een 'tamelijk slecht' woon- en leefklimaat.

5.5.2.3 Achtergrondbelasting

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



Figuur 9: Uitsnede kaart achtergrondbelasting (ODZOB)

Op basis van de achtergrondbelasting is ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie sprake van een 'tamelijk slecht' tot 'zeer slecht' woon- en leefklimaat. De ter plaatse aanwezig intensieve veehouderij wordt echter gesaneerd. Kijkende naar de geurcontouren van de omliggende bedrijven, kan worden gesteld dat na sanering van de veehouderij ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'matig' woon- en leefklimaat.

5.5.2.4 Conclusie

De voorgrondbelasting is bepalend voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Op basis van de voorgrondbelasting is sprake van een 'tamelijk slecht' woon- en leefklimaat. In het kader van onderhavige ontwikkeling is een 'tamelijk slecht' woon- en leefklimaat aanvaardbaar. Als gevolg van de herontwikkeling wordt namelijk geen nieuw geurgevoelig object opgericht. Het plangebied is gelegen in een gebied waar de focus op intensieve veehouderij ligt/lag. In het gebied is dan ook sprake van een relatief hoge geurbelasting, waar beleidsmatig op aangestuurd is. Gelet hierop kan gesteld worden dat in bepaalde gebieden en bij woningen met een bepaalde ontstaansgeschiedenis een slechter woon- en leefklimaat aanvaardbaar wordt geacht. Bovendien betreft de in een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning een bedrijfswoning van een intensieve veehouderij, welke middels de beoogde herontwikkeling wordt gesaneerd. Gesteld kan worden dat een dergelijke woning wat betreft het woon- en leefklimaat meer hinder mag ondervinden van een agrarisch bedrijf dat in de nabijheid is gelegen dan een reguliere woning die bijvoorbeeld niet in het buitengebied is gelegen. Boven zal het woon- en leefklimaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling alleen maar verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

5.5.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De beoogde herontwikkeling mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. De bescherming van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning wijzigt echter niet. De woning geniet op grond van artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij na herontwikkeling namelijk de zelfde bescherming als in de huidige situatie. Omliggende bedrijven worden dan ook als gevolg van de omzetting naar burgerwoning niet meer belemmerd dan in de huidige situatie. Daarbij zijn er rondom het plangebied diverse woonbestemmingen gelegen, zodat de woning binnen het plangebied ook nooit de eerst belemmerende woning zal zijn. De beoogde herontwikkeling belemmert de omliggende veehouderijbedrijven dan ook niet in de ontwikkelingsmogelijkheden.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Inleiding

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

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Deze

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

5.6.2 Beoordeling plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal niet-veehouderijbedrijven gesitueerd.

Op de locatie Rooijseweg 57 is een bedrijfsbestemming gelegen waarbinnen een hoveniersbedrijf en productiegebonden detailhandel zijn toegestaan. De bebouwing moet daarbij worden opgericht binnen het bouwvlak. Dergelijke bedrijvigheid valt op grond van de lijst ‘Bedrijven en milieuzonering’ onder de omschrijving ‘plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²’ en valt daarmee in milieucategorie 3.1. Bij een milieucategorie 3.1 dient een richtafstand van 50 meter te worden gehanteerd. De woning aan Rooijseweg 61 ligt op een afstand van 50 meter tot de grens van de bedrijfsbestemming aan Rooijseweg 57.

Op de locatie Rooijseweg 63 is een agrarisch bedrijf gelegen. De vergunning voor het houden van vee op deze locatie is in 2016 ingetrokken. De bedrijvigheid op deze locatie valt op grond van de lijst ‘Bedrijven en milieuzonering’ onder de omschrijving ‘akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)’ en valt daarmee in milieucategorie 2. Bij een milieucategorie 2 dient een richtafstand van 30 meter te worden gehanteerd. De woning aan Rooijseweg 61 ligt op een afstand van 53 meter tot de grens van de bedrijfsbestemming aan Rooijseweg 63.

De beoogde herontwikkeling is in het kader van aan te houden afstanden geen bezwaar. Bovendien geniet de huidige bedrijfswoning reeds bescherming ten opzichte van de nabij gelegen bedrijven als zijnde een gevoelige functie bij een andere inrichting.

5.7 Natuur en ecologie

5.7.1 Inleiding

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

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

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

Het meest dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het natuurgebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 13 kilometer meter ten noordwesten van het plangebied.

Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied zal er geen sprake zijn van oppervlakteverlies, verontreiniging, optische verstoringen, geluids- en lichtverstoring of mechanische effecten op het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Ook een negatief effect door stikstofdepositie is op voorhand uit te sluiten. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een intensieve veehouderijlocatie met een stikstofemissie van 928 kg gesaneerd. Het gebruik van de, dan voormalige, bedrijfswoning blijft gelijk. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op het Natura-2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'.

5.7.3 Soortenbescherming

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

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

De beoogde ontwikkeling heeft de sloop van de thans aanwezige varkensstal tot gevolg. Er zal geen sprake zijn van het verwijderen van groenelementen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. De kans op het voorkomen van broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is alleen aanwezig in de omgeving van het plangebied. Het is mogelijk dat (roof)vogels en vleermuizen op een andere manier gebruik maken van

het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied. Het eventueel aantasten van het foerageergebied zal gezien de omvang van de ontwikkeling geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels en vleermuizen en er is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.

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

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

5.8 Cultuurhistorie

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

"De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. Deze terreinen werden gebruikt als weide, hooiland of hakhout. Op de hogere delen van het bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding ontstonden op enkele plekken stuifzanden (bijvoorbeeld de Loonse en Drunense duinen). Een en ander had tot gevolg dat het agrarische landschap over het algemeen heel kleinschalig was. De beekdalen waren heel besloten. De percelen waren er klein en vrijwel allemaal omgeven door opgaande beplanting. De oude akkercomplexen waren wat grotere, open ruimten in deze besloten wereld. De heidevelden vormden hiermee een groot contrast: dit waren zeer grote, open gebieden. In de negentiende en twintigste eeuw zijn veel van de 'woeste gronden', de heidevelden en de broekgebieden, omgezet in landbouwgrond. Nieuwe boerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt."

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De bebouwing binnen het plangebied is niet opgenomen in de gemeentelijke inventarisatie van alle cultuurhistorisch waardevolle objecten c.q. elementen in Son en Breugel. De te slopen varkensstal kent geen cultuurhistorische waarden. Dit wordt bevestigd door het 'Overzicht (potentieel) cultuurhistorische beeldbepalende objecten/elementen', dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' dat is vastgesteld op 21 oktober 2021. De locatie Rooijseweg 61 komt niet voor in dit overzicht. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op eventuele cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

5.9 Archeologie

5.9.1 Inleiding

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

5.9.2 Gemeentelijk beleid

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

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

5.10 Water

5.10.1 Inleiding

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

5.10.2 Relevant beleid

5.10.2.1 Keur Waterschap De Dommel 2015

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

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

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

5.10.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit

betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

5.10.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

5.10.2.4 Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

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

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

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

5.10.2.5 Gemeentelijk Rioleringsplan

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

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

Dit komt er op neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een verantwoorde manier van inzamelen, bergen, transporteren en/of lokaal zuiveren van stedelijk afvalwater en het afvloeien van hemelwater en grondwater. De kans op overlast wordt hierbij beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

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

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

5.10.3 Waterparagraaf

5.10.3.1 Verhard oppervlak

Met de beoogde herontwikkeling wordt een varkensstal met een oppervlakte van circa 1.100 m² gesloopt. Reeds vergunde bijgebouwen met een oppervlakte van circa 150 m² zullen worden gerealiseerd. De oppervlakte verharding neemt als gevolg van de beoogde herontwikkeling dan ook af. Navolgende tabel maakt dit duidelijk, waarbij alleen de te muteren bebouwing is opgenomen.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Stal	1.100	0
Bijgebouwen	0	153
Totaal	1.100 m²	153 m²

Het verharde oppervlak neemt af met 947 m². Op basis van de 'Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Eventuele infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de GHG.

5.10.3.2 Benodigde infiltratiecapaciteit

Bij een verwachte toename van het verhard oppervlak van 153 m², dient zorggedragen te worden voor $(153 \times 0,06 =) 9 \text{ m}^3$ aan berging ten behoeve van regenwater.

5.10.3.3 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal het hemelwater dat valt op de daken van de nieuwe bijgebouwen worden afgekoppeld en worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Dit wordt bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratietransportriool. Dit infiltratieriool dient boven de GHG van 80-100 cm-mv te worden aangelegd. Vanuit dit transportriool zal het hemelwater worden afgevoerd naar een bergingsvoorziening. Hierbij kan gedacht worden aan een infiltratieveld, een zaksloot of een grindkoffer. Ook de bergingsvoorziening zal boven de GHG worden gerealiseerd. Het plangebied zelf en de aangrenzende gronden, welke tevens onderdeel uitmaken van de locatie, bieden hiervoor meer dan voldoende ruimte, ook bij extreme en langdurige regenperiodes.

5.10.3.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.11 M.e.r-beoordeling

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

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

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

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

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

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

6.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, behoud van openheid, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting en bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten.

6.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & breakfast, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Binnen het bestemmingsvlak is 1 woning is toegestaan met daarbij 200 m² bijgebouwen. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor de woning binnen het plangebied en daarbij behorende bijgebouwen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

8. PROCEDURE WIJZIGINGSPLAN

8.1 Procedure

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

8.2 Overleg

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

Dit wijzigingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. De provincie Noord-Brabant heeft inhoudelijk geen opmerkingen gegeven, de opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in onderhavig wijzigingsplan.

8.3 Zienswijzen

Dit wijzigingsplan heeft vanaf 10 maart 2022 tot en met 20 april 2022 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging heeft een ieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp-wijzigingsplan kenbaar kunnen maken. Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen kenbaar gemaakt.