

Bestemmingsplan

Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad

MEIERIJSTAD
beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

Toelichting

Betreffende	Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.MEI001BP0012020P-VG01
Datum	

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Beschrijving bestaande en beoogde situatie**	**8**
2.1	Planlocatie 1: Bolst 1 en het Broek 5	8
2.2	Planlocatie 2: Bolstweg 12/12a	9
2.3	Planlocatie 3: Bus 10	10
2.4	Planlocatie 4: Bus 16	12
2.5	Planlocatie 5: De Horstjens 12	14
2.6	Planlocatie 6: Gemondseweg 41	15
2.7	Planlocatie 7: Heikampenweg 12	17
2.8	Planlocatie 8: Hoeves 3	18
2.9	Planlocatie 9: Hoogstraat 27	19
2.10	Planlocatie 10: Hulst 1	21
2.11	Planlocatie 11: Kremselen 7	23
2.12	Planlocatie 12: Leinserondweg 24/24a	25
2.13	Planlocatie 13: Liempdseweg 24	26
2.14	Planlocatie 14: Nieuwe Veldenweg 17	29
2.15	Planlocatie 15: Ollandseweg 143	30
2.16	Planlocatie 16: Pater Visserslaan 16	32
2.17	Planlocatie 17: Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	34
2.18	Planlocatie 18: Rijtvenweg 3a	36
2.19	Planlocatie 19: Rooiseweg 17	37
2.20	Planlocatie 20: Schrijvershoef 11-11a	38
2.21	Planlocatie 21: Sweenslag 20	40
2.22	Planlocatie 22: Villenbraken 18	41
2.23	Planlocatie 23: Veluwe 15	43
2.24	Planlocatie 24: Bossteeg 4	44
2.25	Planlocatie 25: Schijndelseweg 75	46
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**48**
3.1	Rijksbeleid	48
3.2	Provinciaal beleid	53
3.3	Gemeentelijk beleid	60
Hoofdstuk 4	**Verantwoording en onderzoek**	**70**
4.1	Bodem	70

4.2	Geluid	74
4.3	Geur	77
4.4	Bedrijven en Milieuzonering	82
4.5	Luchtkwaliteit	88
4.6	Externe Veiligheid	92
4.7	Flora en Fauna	96
4.8	Archeologie en Cultuurhistorie	101
4.9	Water	105
4.10	Kabels en leidingen	112
4.11	Verkeer en parkeren	112
Hoofdstuk 5	**Toelichting op regels en verbeelding**	**113**
5.1	Algemeen	113
5.2	Verbeelding	114
5.3	Regels	114
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**117**
6.1	Exploitatie	117
6.2	Planschade	117
6.3	Handhaving	117
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**118**
7.1	Vooroverleg	118
7.2	Inspraak	118
7.3	Vaststelling	118

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Jaarlijks ontvangt de gemeente Meierijstad diverse verzoeken van mensen die een ruimtelijke of functionele ontwikkeling willen realiseren in het buitengebied. Het merendeel van deze verzoeken, ofwel initiatieven, passen binnen de vigerende geldende regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en kunnen rechtstreeks worden verleend. Voor de overige initiatieven, waarvoor geen omgevingsvergunning kan worden verleend op basis van de geldende bestemmingsplannen, is een nadere afweging nodig. Er dient te worden gekeken of het initiatief ruimtelijk/functioneel past in het buitengebied, een relatie heeft met het buitengebied en kwalitatief bijdraagt aan de ontwikkeling van het buitengebied. Op basis van deze nadere afweging kan het College al dan niet besluiten om in principe medewerking te verlenen.
Voor de initiatieven die niet passen binnen de regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en waarvoor het College in principe medewerking heeft verleend, is een (partiële) herziening van het bestemmingsplan nodig. Onderhavig Ontwikkelplan betreft een partiële herziening voor 25 initiatieven in het buitengebied. In onderstaande tabel worden de initiatieven kort beschreven. In hoofdstuk 2 volgt een uitgebreidere beschrijving.

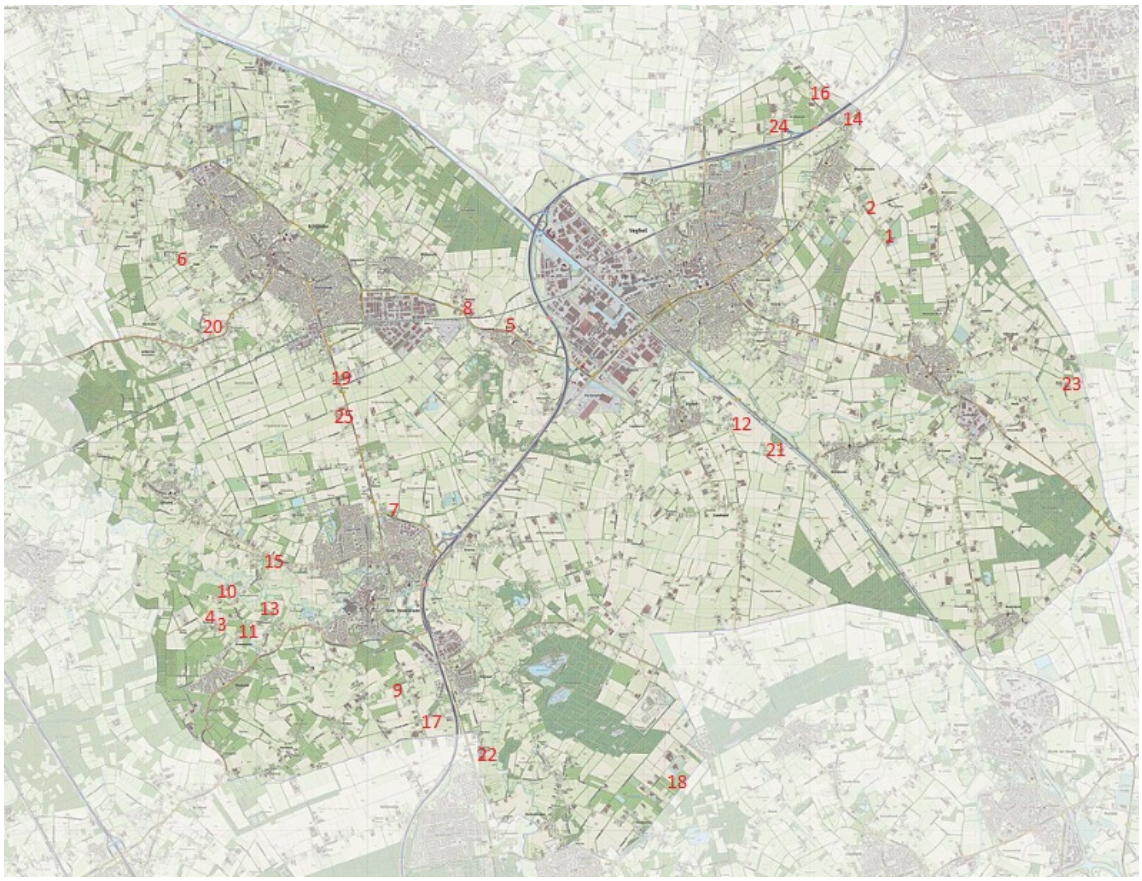
1.	Bolst 1 en het Broek 5	Diverse agrarische ontwikkelingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen en arbeidsmigranten.
2.	Bolstweg 12/12a	Toevoegen van de aanduiding twee-aaneen (ambtshalve correctie).
3.	Bus 10	Wijziging Agrarisch naar Bedrijf.
4.	Bus 16	Wijziging van Wonen naar Bedrijf en het toevoegen van een extra woning in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.
5.	De Horstjens 12	Splitsing van de woonboerderij.
6.	Gemondseweg 41	Corrigeren van de oorspronkelijke woonbestemming.
7.	Heikampenweg 12	Wijziging Agrarisch naar Bedrijf.
8.	Hoeves 3	Toevoegen functieaanduiding voor een kleinschalige meubelmakerij binnen een woonbestemming.
9.	Hoogstraat 27	Kleine vormwijziging van het bouwvlak en het bestemmingsvlak Bedrijf.
10.	Hulst 1	Uitbreiding van het bouwvlak en het toevoegen van een differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen.
11.	Kremselen 7	Wijziging Agrarisch naar Bedrijf.
12.	Leinserondweg 24-24a	Wijziging Agrarisch naar Wonen.
13.	Liempdseweg 24	Wijziging Agrarisch naar Recreatie.
14.	Nieuwe Veldenweg 17	Kleine uitbreiding van het bestemmingsvlak en de bijgebouwen.
15.	Ollandseweg 143	Kleine vormwijziging van het bestemmingsvlak Wonen ten behoeve van een mantelzorgwoning (ambtshalve correctie).
16.	Pater Visserslaan 16	Wijziging Agrarisch naar Wonen (incl bedrijf aan huis).
17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	Diverse agrarische ontwikkelingen ten behoeve van een boomkwekerij.
18.	Rijtvenweg 3a	Wijziging Agrarisch naar Bedrijf ten behoeve van statische opslag.
19.	Rooiseweg 17	Wijziging Bedrijf naar Wonen (inclusief Bed&Breakfast).
20.	Schrijvershoef 11-11a	Legalisering van bedrijfsactiviteiten en herbouw van de woning.

21.	Sweenslag 20	Legalisering van bestaande bijgebouwen ten behoeve van een dierenartspraktijk binnen de bestemming Wonen.
22.	Villenbraken 18	Wijziging Agrarisch naar Wonen-vab.
23.	Veluwe 15	Kleine ambtshalve correctie voor het toestaan van een grote inhoud van de bedrijfswoning.
24.	Bossteeg 4	Wijziging Agrarisch naar Bedrijf. Uitbreiding teeltondersteunende voorzieningen.
25.	Schijndelseweg 75	Kleine ambtshalve correctie voor het corrigeren van het bouwvlak.

Tabel 1: Korte beschrijving

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit 25 op zichzelf staande locaties. De ligging van deze locaties zijn weergegeven op de navolgende afbeelding. De nummers op de afbeelding corresponderen met de nummers in de tabel hierboven.



1.3 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 per initiatief gekeken naar de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt gekeken naar het ruimtelijk relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van de initiatieven vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de financiële uitvoerbaarheid behandeld en in hoofdstuk 7 komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid ter sprake.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande en beoogde situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie (de bestaande situatie) goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt per initiatief een korte beschrijving van de bestaande situatie. Ook volgt een korte beschrijving van de beoogde situatie (planbeschrijving). Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen (zie de bijlagen bij de toelichting).

2.1 Planlocatie 1: Bolst 1 en het Broek 5

2.1.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied aan de Bolst 1 is gelegen in het buitengebied op ca. 1,5 km afstand ten zuiden van de kern Mariaheide en op ca. 2,0 km afstand ten oosten van de kern Veghel. Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 28,2 hectare. De plangebieden ter hoogte van Het Broek 5 zijn gelegen in het buitengebied op ca. 1 km afstand ten zuiden van de kern Mariaheide en op ca. 500 m afstand ten opzichte van de kern Veghel. De initiatieven rond Het Broek 5 hebben een totale oppervlakte van circa 2.030 m2. Het plangebied voor het verharden van de weg bij Het Broek 5 is 1.155 m2 groot.
Initiatiefnemer exploiteert in de vorm van een besloten vennootschap een agrarisch bedrijf gericht op het telen van softfruit en het kweken van plantmateriaal. Het bedrijf van de initiatiefneemster heeft de beschikking over meerdere bedrijfslocaties. Het plangebied aan de Bolst 1 is in het verleden landschappelijk ingepast door de aanplant van hagen met elzen. Daarnaast fungeren deze hagen ook als windsingel. De verharding van het gedeelte van weg naar Het Broek 5 is reeds gerealiseerd en wordt met deze planherziening planologisch verankerd. Initiatiefneemster ondervond veel last van de onverharde weg. Stof zorgt voor overlast naar omliggende woningen en schade aan de machines. Om deze reden heeft het Broek Berries B.V. deze weg op eigen kosten verhard.



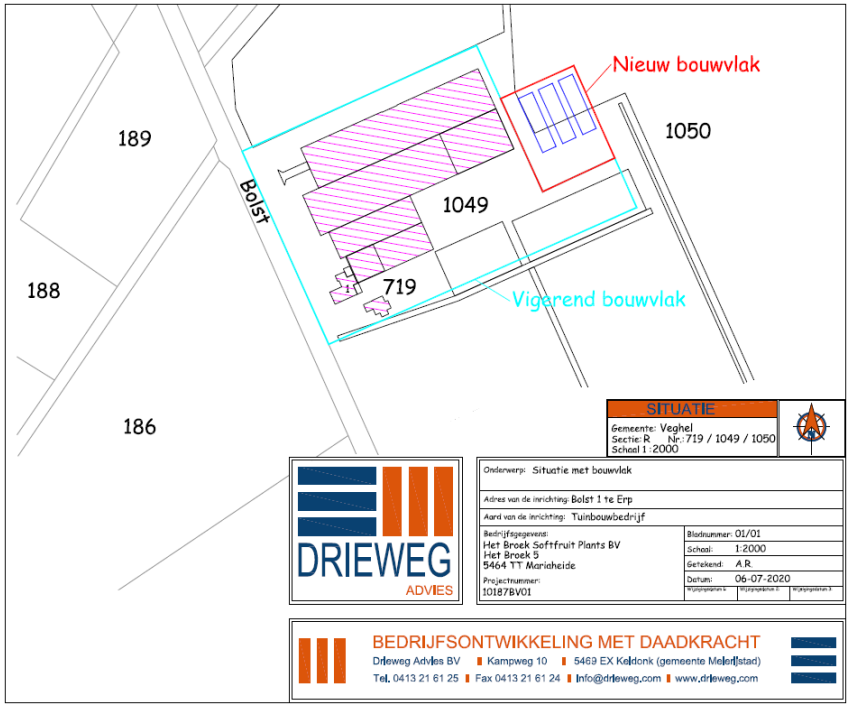
2.1.2 Beschrijving beoogde situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft:

- wijziging van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunendevoorzieningen’ naar ‘specifieke vorm van agrarisch - hoge

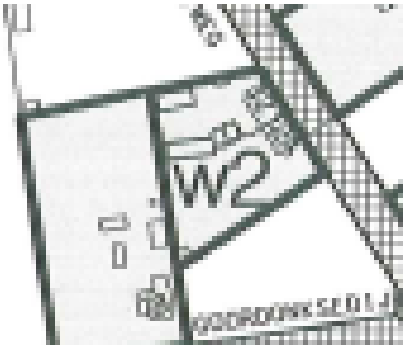
teeltondersteunende voorzieningen' ter plaatse van de agrarische bestemming aan de Bolst 1 te Erp op een gedeelte van de percelen 182, 183 en 1050, sectie R, kadastrale gemeente Erp, in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied';

- wijziging van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – lage teeltondersteunende voorzieningen' naar bouwvlak ter plaatse aan de Bolst 1 te Erp op een gedeelte van perceel 1050, sectie R, kadastrale gemeente Erp, in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied';
- wijzigen van de bestemming 'Verkeer – Onverhard' naar 'Verkeer' voor het zuidwestelijke deel van perceel 138, sectie N, kadastrale gemeente Veghel in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied';
- wijziging van de bestemming 'Agrarisch, specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen' naar 'Groen' ter plaatse van de agrarische bestemming van Het Broek 5 te Veghel op een gedeelte van de percelen 1245, sectie N, kadastrale gemeente Veghel, in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied';
- wijziging van de bestemming 'Agrarisch, specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen' naar bouwvlak op het perceel 1245, sectie N, kadastrale gemeente Veghel, zodat bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt gelegen;
- wijzigen van de planregels zodat nieuwbouw voor gebouwen ten behoeve van huisvesting voor arbeidsmigranten is toegestaan.



2.2 Planlocatie 2: Bolstweg 12/12a

Het betreft een ambtshalve correctie. Op de locatie Bolstweg 12/12a wordt de bouwaanduiding 'twee-aaneen' hersteld. Deze aanduiding is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel' uit 2015 abusievelijk niet overgenomen. In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 2002 was deze aanduiding wel opgenomen. Op onderstaande afbeeldingen is te zien dat ter plaatse van de locatie Bolstweg 12/12a twee woningen zijn toegestaan. Dit is destijds in de regels en op de verbeelding geborgd.





a. *ten aanzien van woningen en aanbouwen*:
   - maximum aantal en type per bestemmingsvlak:
     - niet meer dan 1 vrijstaande woning, tenzij op plankaart 2 een ander maximum nader is aangegeven, waarbij die woningen dan uitsluitend aan(een)gebouwd mogen worden;
     - situering: uitsluitend ter plaatse van de bestaande woning(en) met aanbouwen, of binnen het nader op de plankaart aangeduide bouwvlak;

Artikel 3.68 van de Provinciale Interim Omgevingsverordening stelt dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Op de locatie Bolstweg 12/12a zijn twee bestaande woningen aanwezig. Er worden geen woningen toegevoegd. Dit zal ook in de regels van het bestemmingsplan worden geborgd.

2.3 Planlocatie 3: Bus 10

2.3.1 Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten noorden van de kern Boskant. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, Sectie M, nummer 732. De planlocatie betreft een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie. In de bestaande situatie is op het perceel een agrarisch bouwvlak gelegen met een oppervlakte van 4.972 m2. Daarnaast zijn een bedrijfswoning aanwezig en een viertal stallen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.302 m2.



2.3.2 Beschrijving beoogde situatie

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Bedrijf' ten behoeve van niet-agrarische bedrijven. Hierbij wordt de oppervlakte van het bouwvlak teruggebracht van 4.972 m2 naar 2.800 m2. Daarnaast worden drie bestaande stallen met een gezamenlijke oppervlakte van 956 m2 gesloopt. Eén stal, aan de oostzijde van het perceel, met een oppervlakte van 346 m2, blijft gehandhaafd. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om één vervangend nieuw bedrijfsgebouw op te richten met een oppervlakte van 150 m2. Om het zicht op de achterliggende gronden open te houden wordt dit vervangende bedrijfsgebouw meer in westelijke richting herbouwd. In totaal wordt hiermee de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing teruggebracht met 806 m2 en resteert in de toekomst 496 m2 aan bedrijfsbebouwing. De twee bedrijfsgebouwen worden ingezet ten behoeve van de huisvesting van bedrijven in milieucategorie 1 en 2, een zogenaamd 'bedrijvenhotel'. Dit biedt initiatiefnemer de mogelijkheid om de bedrijfsgebouwen te verhuren aan meerdere (kleine) bedrijven en zelfstandigen en hieruit een huuropbrengst te genereren. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om het nieuwe vervangende bedrijfsgebouw van 150 m2 niet alleen in te zetten als bedrijvenhotel, maar ook voor cursussen, trainingen en life coaching.



2.4 Planlocatie 4: Bus 16

2.4.1 Beschrijving bestaande situatie

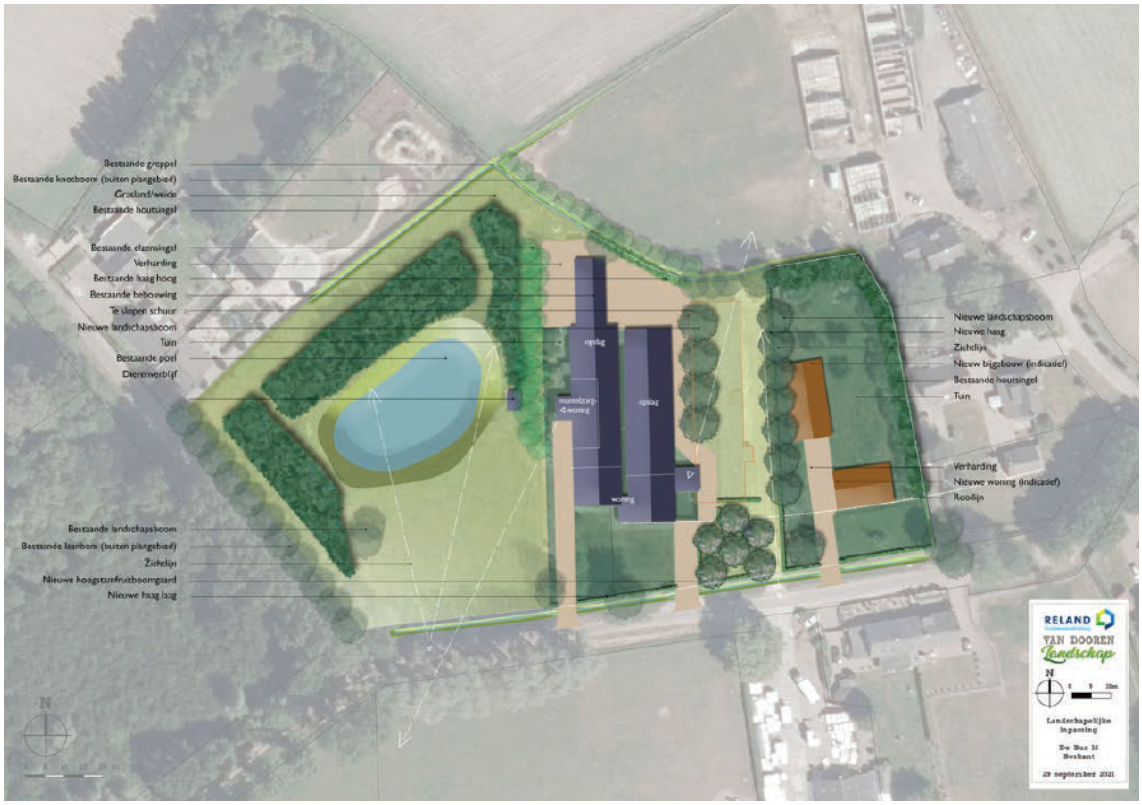
Binnen dit initiatief worden twee deelgebieden behandeld, namelijk de locatie waar de burgerwoning wordt omgezet tot bedrijfswoning en de locatie waar de oude stal wordt gesaneerd en een Ruimte-voor-Ruimtewoning gerealiseerd wordt. De burgerwoning die wordt omgezet naar een bedrijfswoning is gelegen aan Bus 16 in Sint-Oedenrode, in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie M, perceelnummers 823, 824 en 825 en heeft een totale grootte van circa 8964 m2. De locatie waar de stal gesloopt zal worden en een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd gaat worden is gelegen aan Bus ongenummerd en ligt direct naast het perceel waarop de woning en de bijgebouwen van Bus 16 staan. Deze locatie staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie M, perceelnummer 826. Het hele perceel heeft een grootte van circa 5.572 m2.

Op 600 meter ten zuiden van het plangebied begint de bebouwing van het meest nabijgelegen dorp Boskant. Daarnaast ligt op 2,0 kilometer ten oosten de plaats Sint-Oedenrode en op 2,75 kilometer ten westen de plaats Liempde. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingslint van voornamelijk woningen en een aantal (agrarische) bedrijven. Daarnaast zijn er enkele intensieve veehouderijen en een glastuinbouwbedrijf in de omgeving gelegen. De omgeving kenmerkt zich door een open agrarisch landschap en enkele bospartijen.



2.4.2 Beschrijving beoogde situatie

Initiatiefnemer wil de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen gebruiken voor een bedrijfsbestemming. De zoon van initiatiefnemer heeft een bedrijf wat (grotendeels) past binnen de eisen van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan, namelijk een reparatiebedrijf van auto's met bijbehorende opslagcapaciteit. Echter, het reparatiebedrijf met opslagcapaciteit is groter dan de in de wijzigingsbevoegdheid voorgeschreven m2 van 600 omdat ter plaatse ook de digitale verkoop/opslag van materialen plaatsvindt. De zoon is inmiddels eigenaar van de locatie en zal de bedrijfswoning gaan bewonen. Eén voormalige varkensstal zal worden gesloopt, wat een ruimtelijke kwaliteitswinst geeft voor de omgeving. Deze stal heeft een omvang van 617 m2. Daarnaast wordt 480 m2 aan erfverharding gesloopt.
Tevens wil initiatiefnemer naast het herbestemmen van de woning met de stallen naar de bestemming Bedrijf en een bedrijfswoning een Ruimte-voor-Ruimte woning realiseren. Deze woning zal worden gerealiseerd door een andere zoon van de initiatiefnemer. Bij de ruimte voor ruimte woning wordt een bijgebouw van 200 m2 gerealiseerd.



2.5 Planlocatie 5: De Horstjens 12

2.5.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied betreft de locatie De Horstjens 12 te Eerde en staat kadastraal bekend als VHL00 - R - 803. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 6.525 m2. Het plangebied waarop de splitsing zal plaatsvinden heeft een oppervlakte van circa 1.750 m2.

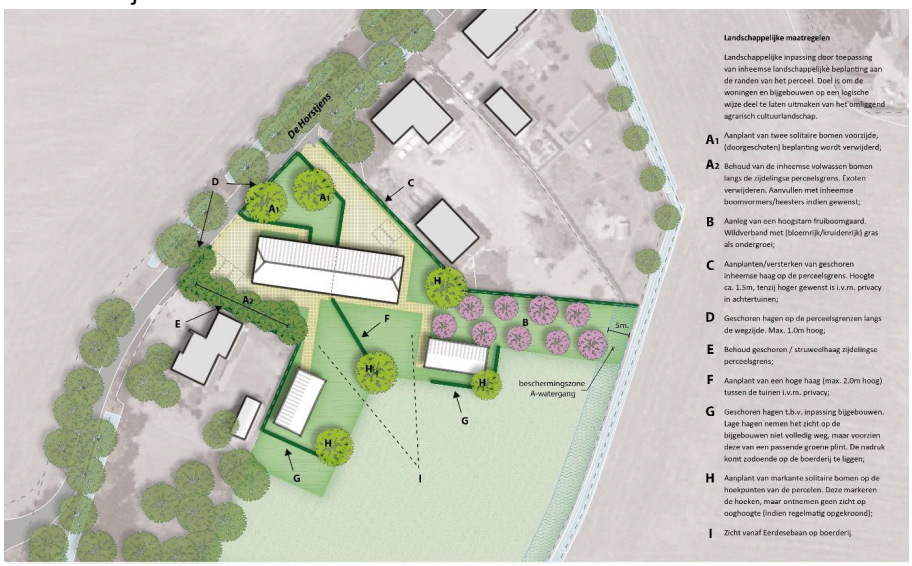
Het plangebied ligt in een overgangsgebied tussen de zuidelijk gelegen kern Eerde het open agrarisch gebied aan de noordzijde. In deze zone is sprake van een functiemenging van wonen en agrarische bedrijven. De Horstjens is een oude plattelandsweg waaraan van oudsher enkele boerderijen lagen die onderdeel waren van de kern Eerde. De woonboerderij is oorspronkelijk tot stand gekomen in of omstreeks 1865 en sindsdien meerdere malen verbouwd. De hoofdvorm en het dak met wolfseinden zijn daarbij behouden gebleven. De woonboerderij is ingedeeld in een woongedeelte en een stalgedeelte. De boerderij is een voorbeeld van een agrarisch gebouw op het Brabantse platteland uit de tweede helft van de negentiende eeuw.



2.5.2 Beschrijving beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. De splitsing komt ten goede aan het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Zo blijft de hoofdvorm van het gebouw behouden. Daarnaast is de zichtbaarheid van het onderscheid tussen woon- en bedrijfsdeel nog niet verloren gegaan, dit zal met de boerderijsplitsing behouden blijven. Naast de boerderijsplitsing wordt er bij iedere woning een bijgebouw opgericht van 100 m2.

Het doel van de landschappelijke inpassing is om de gesplitste boerderij en de bijgebouwen op een logische wijze deel te laten uitmaken van het omliggend agrarisch cultuurlandschap. Een aantal ingrepen zijn onder andere het behoud van inheemse volwassen bomen aan de perceelsgrens en het aanplanten van een hoogstam fruitboomgaard. Er worden nieuwe markante solitaire bomen aangeplant op de hoeken van de percelen. Daarnaast worden er bestaande hagen behouden en nieuwe hagen aangeplant. Met de ingrepen blijft het zicht vanaf de Eerdsebaan op de boerderij behouden.



2.6 Planlocatie 6: Gemondseweg 41

2.6.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied betreft de locatie Gemondseweg 41 in Schijndel en staat kadastraal bekend als SDL00 - L - 59. Het perceel heeft een oppervlakte van 6.260 m2, het plangebied behelst een deel van het perceel en heeft een oppervlakte van circa 2.260 m2.

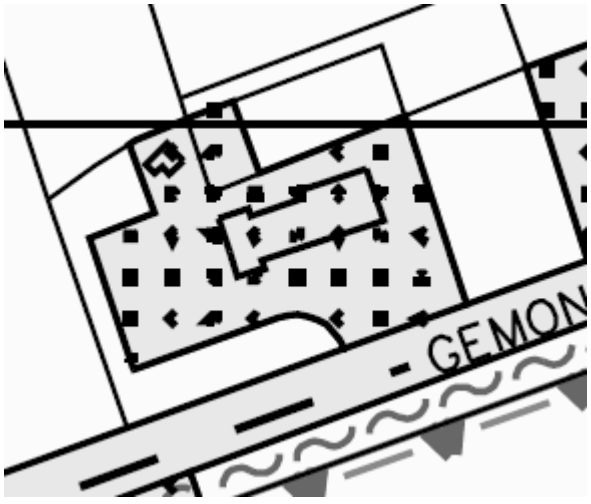
Het plangebied ligt in het buitengebied ten westen van de kern Schijndel aan de Gemondseweg. In deze zone is sprake van een functiemenging van wonen en (agrarische) bedrijven. Het landhuis is oorspronkelijk tot stand gekomen in of omstreeks 1973. Het pand is vanaf die tijd in gebruik als woonhuis. Vanaf 2005 wordt een gedeelte van het landhuis ook gebruikt als religieus centrum.

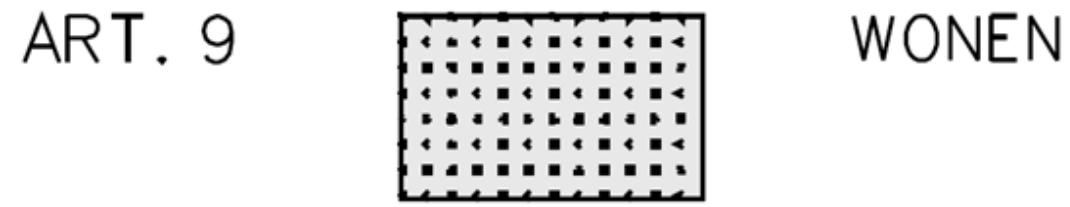


2.6.2 Beschrijving beoogde situatie

Het landhuis heeft momenteel de bestemming 'Maatschappelijk'. Jaren geleden, omstreeks 2005, is de bestemming per abuis gewijzigd van 'Wonen' in 'Maatschappelijk'. In het vigerende bestemmingsplan is nu geen sprake meer van een woonbestemming en in de bestemming 'Maatschappelijk' is een woonfunctie niet geregeld in de planregels. In principe is een woonfunctie dus niet toegestaan. Om het feitelijke en voorgestane gebruik als woning juridisch-planologisch te borgen, en om de foutieve bestemming te herstellen wordt een planologische procedure gevoerd te worden om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat het perceel voor 2005 een woonbestemming heeft gehad (met eenzelfde bestemmingsvlak).





2.7 Planlocatie 7: Heikampenweg 12

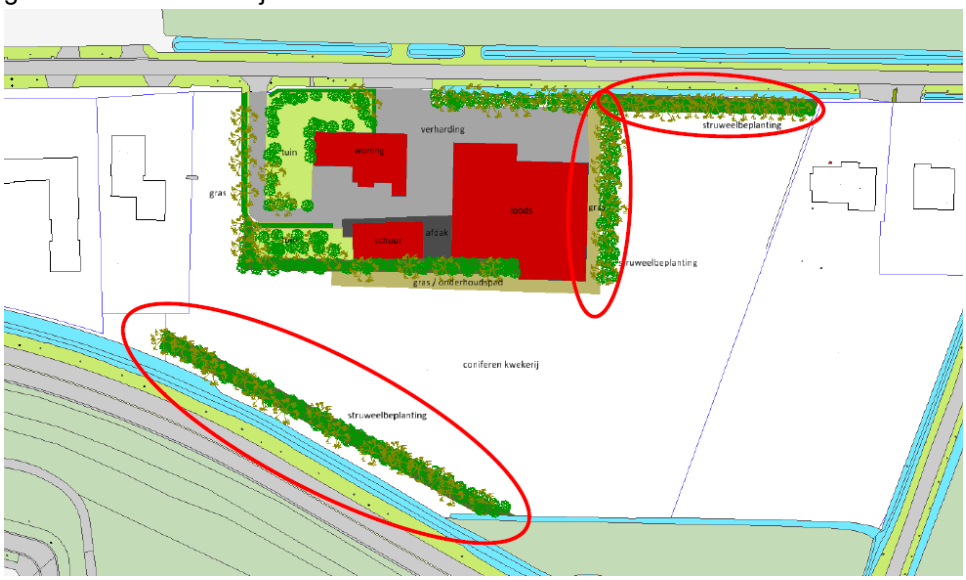
2.7.1 Beschrijving bestaande situatie

Het perceel Heikampenweg 12 betreft een voormalig agrarisch bouwvlak. Hierop bevinden zich een (bedrijfs)woning en loodsen. Al jarenlang is in de voormalige agrarische opstallen op het perceel Heikampenweg 12a te Sint-Oedenrode het bedrijf 'Kapteijns Partyverhuur' gevestigd. Dit bedrijf verzorgt alles wat maar te maken heeft met feesten. Denk aan de verhuur van partytenten, tapinstallaties, meubilair, glaswerk en catering. Het gaat ter plaatse hoofdzakelijk om opslag van het materiaal en cateringactiviteiten. Het niet-agrarisch gebruik is in strijd met de agrarische bestemming uit het verleden.



2.7.2 Beschrijving beoogde situatie

De beoogde situatie ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf. De bestemming wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.



2.8 Planlocatie 8: Hoeves 3

2.8.1 Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie ligt aan de Hoeves 3 te Schijndel. Hoeves vormt een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de voormalige gemeente Schijndel. De directe omgeving van de planlocatie wordt hoofdzakelijk gevormd door agrarische bedrijven, burgerwoningen en hier en daar kleinschalige bedrijfsvoering. De provinciale weg N622 (Eerdsebaan) ligt op een kleine 100 meter ten zuidoosten van de planlocatie.

Ter plaatse van Hoeves 3 worden kleinmeubelen vervaardigd, verdeeld over twee ter plaatse aanwezige schuren. In totaal geschiedt de bedrijfsvoering over een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 400 m2. Alle werkzaamheden vinden inpandig plaats: opslag, timmerwerkzaamheden, showroom, kantine/sanitaire gelegenheid. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen bouw of sloop van bouwwerken tot gevolg.



2.8.2 Beschrijving beoogde situatie

De beoogde situatie ziet toe op het legalisering van de feitelijke situatie door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – meubelmakerij'. De woonbestemming blijft derhalve van kracht, de meubelmakerij vormt een ondergeschikte nevenactiviteit van de hoofdbestemming 'Wonen'. De bestemming wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.



2.9 Planlocatie 9: Hoogstraat 27

2.9.1 Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de kern Sint-Oedenrode en ten westen van de kern Nijnsel. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie N, perceelnummers 565 en 566.
In 2017 is initiatiefnemer eigenaar geworden van het perceel Hoogstraat 27 te Sint-Oedenrode. Initiatiefnemer is met zijn timmerbedrijf gevestigd op het perceel en is met zijn gezin woonachtig in de aanwezige bedrijfswoning. Voorheen was op de planlocatie jarenlang een varkenshouderij gevestigd.



2.9.2 Beschrijving beoogde situatie

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een deel van het bedrijfsmatige bouwvlak alsmede bestemmingsvlak aan de achterzijde beperkt aangepast. De nieuwe vorm van het bouwvlak en het bestemmingsvlak zorgt ervoor dat achter het aanwezige bijgebouw voldoende ruimte ontstaat voor het in de toekomst kunnen oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw. Door nu in onderhavig plan de vorm van het bouwvlak en bestemmingsvlak aan te passen, kan door initiatiefnemer op een nader te bepalen moment in de toekomst, na sloop van de varkensstallen, een omgevingsvergunning bouwen worden aangevraagd voor een bedrijfsloods van 600 m2.



2.10 Planlocatie 10: Hulst 1

2.10.1 Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten westen van de kern Sint-Oedenrode en ten noorden van de kern Boskant. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie M, perceelnummers 75 en 76.

Boomkwekerij Vullings is gespecialiseerd in de kweek van laan-, sier- en naald-bomen en struiken. Op het bedrijfsperceel is in de bestaande situatie één bedrijfsloods met een oppervlakte van 1.115 m2 aanwezig. Onlangs heeft de gemeente Meierijstad een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe tweede bedrijfsloods op het perceel met een oppervlakte van 465 m2. Deze loods zal in gebruik worden genomen als opslag- en stallingsruimte. In deze loods kan in de zomer het materieel gestald worden dat in de winter op de kwekerij wordt ingezet, terwijl in de winter het 'zomermaterieel' binnen gestald kan worden. Tot op heden werd hiervoor een aanzienlijk deel van de bestaande bedrijfsloods gebruikt. Deze ruimte is echter hard nodig voor het afleveringsgereed maken van de bomen en struiken, waardoor de bedrijfsvoering de laatste jaren op dit punt steeds verder in de knel kwam. Tot slot is op het perceel één bedrijfswoning aanwezig, welke bewoond wordt door initiatiefnemer met zijn gezin. Bij de bedrijfswoning zijn geen bijgebouwen aanwezig.

In de huidige situatie is op het agrarische bedrijfsperceel Hulst 1 een L-vormig bouwvlak gelegen. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van 0,65 ha. en een maximale diepte van 112 meter. Het bouwvlak is nagenoeg geheel verhard. Na afronding van de bouw van bovengenoemde loods is het bestaande bouwvlak nagenoeg volledig 'vol' gebouwd.



2.10.2 Beschrijving beoogde situatie

Uit bovenstaande beschrijving blijkt, dat de ruimte binnen het bouwvlak voor de bedrijfsactiviteiten van boomkwekerij Vullings steeds verder in het gedrang komt. Om de continuïteit en de toekomstbestendigheid van het bedrijf te waarborgen is het daarom noodzakelijk het agrarisch bouwvlak te vergroten. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt het bouwvlak vergroot met 0,85 ha naar in totaal 1,5 ha. De plek waar de uitbreiding van het bouwvlak is voorzien, is in de huidige situatie in gebruik voor de bomenkweek. Omdat een gedeelte van de bomenkweek een permanent karakter heeft, wordt aangrenzend aan het bouwvlak een differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen opgenomen. Middels het differentiatievlak wordt gewaarborgd dat ter plaatse jaarrond teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden geplaatst. De vergroting van het bouwvlak zal benut worden voor het in de toekomst kunnen realiseren van een aantal voorzieningen.



2.11 Planlocatie 11: Kremselen 7

2.11.1 Beschrijving bestaande situatie

De locatie Kremselen 7 is kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie M, nummers 510 en 815. Initiatiefnemer heeft recent de locatie aan de Kremselen 7 te Sint-Oedenrode aangekocht. Voor de projectlocatie is een omgevingsvergunning onderdeel milieu afgegeven voor het houden van 20 melkkoeien, 80 stuks jongvee en 59 vleesvarkens. Momenteel wordt alleen de rundveehouderij voortgezet. Naast de rundveehouderij exploiteert initiatiefnemer samen met een compagnon een aannemers-/timmerbedrijf. Dit aannemersbedrijf is momenteel op een andere locatie gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens het aannemersbedrijf te verplaatsen naar de projectlocatie. Een groot deel van de huidige bebouwing is geschikt om dit bedrijf op deze locatie te kunnen exploiteren. Het overige deel van de bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van het hobbymatig agrarisch gebruik zoals het hobbymatig houden van enkele paarden en agrarische opslag.

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Meierijstad en is gelegen op ruim 500 meter afstand van de kern van Boskant en op ongeveer 1,5 kilometer van Sint-Oedenrode. In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich woningen, aantal bedrijven (zoals een hondenkennel, bomenrooibedrijf, loon-en grondverzet bedrijf) en een agrarisch bedrijf. De omliggende percelen worden veelal gebruikt als grasland of ten behoeve van bomenteelt. Op de projectlocatie staat een woning, twee voormalige varkensstallen, een rundveestal, een werktuigenberging, een mestsilo en een aantal sleufsilo's.



2.11.2 Beschrijving beoogde situatie

Initiatiefnemer wenst het aannemersbedrijf, welke nu elders gevestigd is, te verplaatsen naar de initiatieflocatie. Een groot deel van de huidige bebouwing is geschikt om dit bedrijf op deze locatie te kunnen exploiteren. Het overige deel van de bebouwing wil initiatiefnemer gebruiken ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik, voor het hobbymatig houden van enkele paarden, en agrarische opslag.

Binnen de huidige bestemming is het toegestaan een agrarisch bedrijf te exploiteren. Om het gewenste aannemersbedrijf op deze locatie te exploiteren zal de bestemming gewijzigd moeten worden naar 'Bedrijf' ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf. Het totaal oppervlak ten behoeve van het aannemersbedrijf zal ca. 900 m2 zijn. Ook zal het bestemmingsvlak aangepast en verkleind worden naar 3.835 m2.



2.12 Planlocatie 12: Leinserondweg 24/24a

2.12.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied betreft de locatie Leinserondweg 24/24A in Zijtaart en staat kadastraal bekend als VHL00 - R - 803. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 6.525 m2. Aan de Leinserondweg 24/24a is in 1895 een langgevelboerderij gebouwd met een bijbehorende schop. In 1953 tot en met 1955 werd de bebouwing op locatie uitgebreid met 2 bedrijfsgebouwen om pluimvee te houden. Door de groei van het agrarisch bedrijf is in de jaren ‘80 besloten om in de woonboerderij een (tijdelijke) tweede woning te realiseren middels een woningsplitsing. Deze vergunning is op 19 mei 1987 verleend door de (voormalige) gemeente Veghel. Hierdoor kon door twee gezinnen de pluimveehouderij voortgezet worden. Naast de exploitatie van de pluimveehouderij is initiatiefnemer begin jaren 2000 gestart met het houden van paarden.
Eind 2001 is besloten de pluimveehouderij aan Leinserondweg 24/24a te beëindigen middels de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV). Met deze regeling kon een intensieve veehouderij(tak) beëindigd worden. Een van de voorwaarden om van deze regeling gebruik te maken was om de bedrijfsbebouwing met betrekking tot de pluimveehouderij te slopen. In 2003 is deze bebouwing gesloopt.
De bijgebouwen, in gebruik als (statische) opslag en voor de paardenhouderij, zijn wel behouden. Initiatiefnemer droeg en draagt nog steeds actief bij aan Stichting Ruitersport Zijtaart. Zo houdt initiatiefnemer zich bezig met de organisatie van de dressuurwedstrijden en voorzien ook in een deel (statische) opslag van de materialen voor deze dressuurwedstrijden. De paardenstal welke vergund is, is vanwege diverse omstandigheden, waaronder de sanering van de pluimveehouderij, nooit gerealiseerd.



2.12.2 Beschrijving beoogde situatie

Initiatiefnemer wenst de paardenhouderij terugbrengen naar het hobbymatig houden van paarden en de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Daarbij is de wens voldoende ruimte voor bijgebouwen te behouden. Op deze manier kunnen de paarden gestald en onderhouden worden. Daarnaast is de wens om bijgebouwen te behouden voor de statische opslag van materialen voor de paarden. De vergunde paardenstal op het perceel nr. 24A (216 m2) komt op verzoek van de gemeente te vervallen. Hierbij wordt de milieuvergunning voor het houden van 20 paarden ingetrokken, wordt de schop (het gesplitste bijgebouw daterend van 1895) zoveel mogelijk in ere hersteld en wordt er wordt een kwaliteitsimpuls geleverd door het perceel en haar omgeving landschappelijk in te passen.

De bestaande achterste loods (159,5 m²) zal worden gebruikt voor (statische) opslag aangewend ten behoeve van het hobbymatig houden van de paarden, opslag voor Stichting Ruitersport Zijtaart en stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het beheer van omliggende agrarische gronden die in het bezit zijn en blijven van initiatiefnemer.



2.13 Planlocatie 13: Liempdseweg 24

2.13.1 Beschrijving bestaande situatie

Op de locatie Liempdseweg 24 in Sint-Oedenrode is een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie gelegen. De locatie wordt momenteel met name gebruikt voor opslagdoeleinden (ten behoeve van de agrarische functie). Op de locatie zijn een tweetal stallen aanwezig die in het verleden gebruikt werden voor het houden van dieren. De beide stallen hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 1750 m2. Tevens is er een betonnen mest/kuilvoeropslagplaats aanwezig ter grootte van circa 700 m2. Op de locatie is verder nog een woning gelegen die thans al de bestemming 'Wonen' kent. Het omliggende gebied bestaat uit agrarische gronden die momenteel nog worden bewerkt. De locatie is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd om een volwaardig landbouwbedrijf te kunnen exploiteren. De aanwezige opstallen op de locatie zijn gedateerd en verkeren in slechte staat.



2.13.2 Beschrijving beoogde situatie

De huidige opstallen zijn asbesthoudend en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Daarnaast is de locatie gelegen in een hoogwaardig landschap waarin andere functies het primaat krijgen. Om die reden is het wenselijk om de locatie te herbestemmen. Het overgrote deel van de gebouwen in het plangebied worden verwijderd. Op onderstaande afbeelding is deze opgave weergegeven.

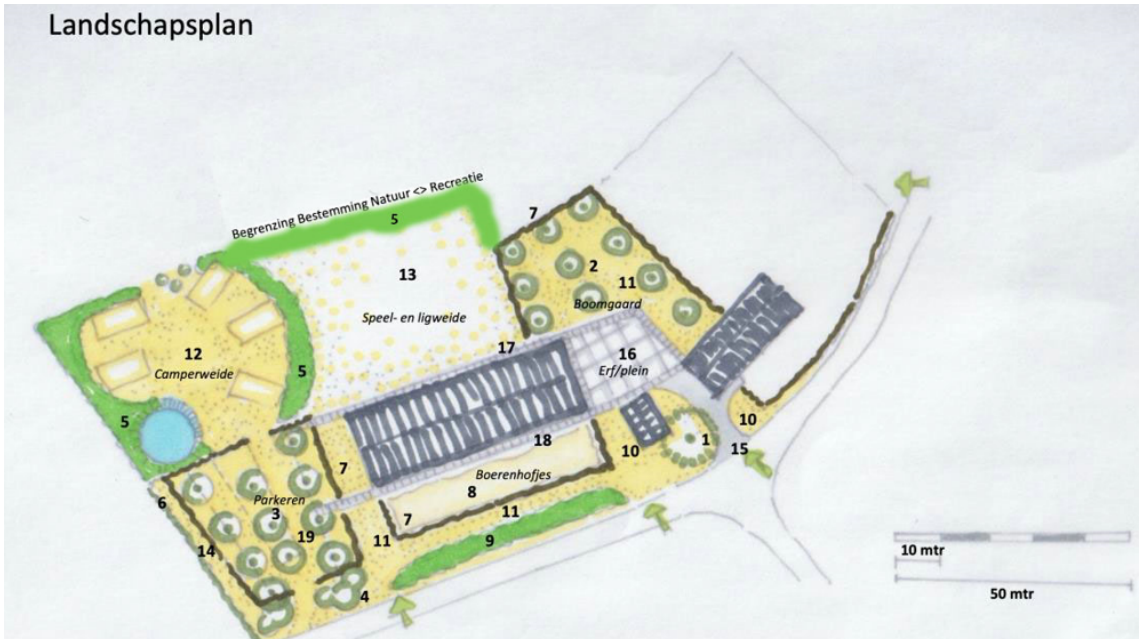
- Van stal 1 worden de volgende onderdelen verwijderd:
  - Het zuidelijk deel wordt ingekort zodat het oorspronkelijke erfgoedensemble beter tot haar recht komt.
  - Het oostelijk deel wordt verwijderd en vergroend.
  - De resterende oppervlakte wordt verbouwd tot verblijfsboerderij. De aanwezige spanten worden hergebruikt voor dakconstructie.
- De betonnen mest/kuilvoerosplagplaats wordt geheel verwijderd en vergroend.
- Stal 2 wordt geheel verwijderd en vergroend.
- De bestaande woning blijft bestaan.



Onderhavige locatie krijgt met de beoogde ontwikkeling een drietal hoofdfuncties. Een recreatieve functie met bijbehorende voorzieningen (0,85 ha), wonen (0,22 ha) en natuur (ruim 3 ha).
De recreatiefunctie kent daarbij de volgende functies:

- 20 logies verblijfseenheden in de verblijfsboerderij;
- 10 camperplaatsen;
- 1 beheerderswoning;
- 25 parkeerplaatsen;
- Erf- en landschappelijke inrichting.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Op onderstaande afbeelding is dit plan weergegeven.



2.14 Planlocatie 14: Nieuwe Veldenweg 17

2.14.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Veldenweg 17 in Mariaheide, in het buitengebied van Meierijstad. Het plangebied staat kadastraal bekend als Veghel, sectie L, perceelnummers 3734, 3735, 4231 en 4356 en heeft een totale grootte van circa 4.830 m2. De kavels waarop de woning en bijgebouwen staan hebben een gezamenlijk oppervlakte van 1.970 m². Het tegenoverliggend perceel heeft een oppervlakte van 2.560 m².

Een van de initiatiefnemers is eigenaar van een elektrobedrijf welke aan de Nieuwe Veldenweg 17 is gevestigd. Gestart vanuit huis in 2003 en langzaam gegroeid tot een kleinschalig bedrijf dat in het bijgebouw van de woning is gevestigd. Het kleinschalig bedrijf wordt dan ook als bedrijf aan huis uitgevoerd. Het bedrijf heeft, met de huidige bebouwing, zijn maximaal mogelijke omvang bereikt. Daarom gebruiken de initiatiefnemers, door het gebrek aan ruimte binnen het woonperceel, het tegenoverliggende perceel voor het stallen van enkele privéspullen.



2.14.2 Beschrijving beoogde situatie

Om te voorzien in de ruimtebehoefte zal het perceel (Veghel, L, 4356) worden aangekocht, waardoor het woonperceel wordt vergroot. Door deze grotere omvang van het woonperceel, bestaat niet meer de behoefte om het tegenovergelegen perceel te gebruiken ten behoeve van privéopslag. Dit perceel zal dan ook in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht en in gebruik genomen worden als dierenweide.

In de nieuwe situatie wordt de houten aanbouw gesloopt en wordt er, achter het bestaande bijgebouw, een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Het huidige bijgebouw wordt dan in functionele zin bij het woongedeelte betrokken ten behoeve van privégebruik. Het nieuwe bijgebouw wordt in gebruik genomen door het bedrijf aan huis (elektrotechnisch bedrijf) en dient voornamelijk als opslag voor materiaal en materieel.

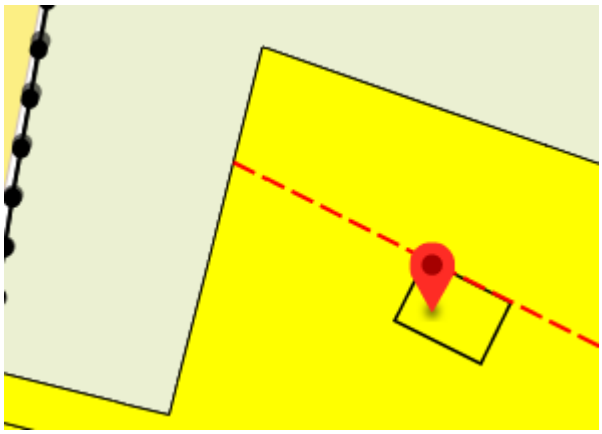
Aan de overzijde van de Nieuwe Veldenweg wordt de bestaande opslag en verharding verwijderd. Hier wordt in relatie tot de voormalige boerderij een omhaagde boomgaard gerealiseerd. De haag bestaat uit diverse inheemse soorten (struweelhaag). Binnen deze hagen staan hoogstamfruitbomen met lokaal fruit en onderbegroeiing van kruidenrijk gras. Naast de boomgaard ligt een dierenweide met een dierenverblijf. De weide wordt begraasd door kleindieren om het kleinschalig agrarisch landschap te versterken en karakter te geven.



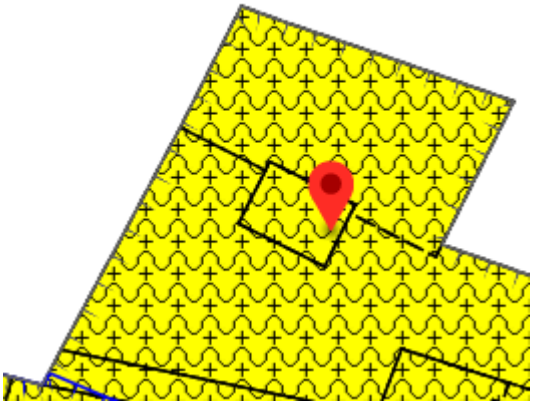
2.15 Planlocatie 15: Ollandseweg 143

Het betreft een ambtshalve correctie. In 2010 is door middel van een postzegelplan de intensieve veehouderij ter plaatse van de locatie Ollandseweg 143 gesaneerd ten behoeve van een woonfunctie. De bedrijfswoning is destijds omgezet naar burgerwoning. Op de projectlocatie zijn, in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij, twee Ruimte voor Ruimte-woningen gerealiseerd.

De verbeelding van het postzegelplan 'Ollandseweg 143' is destijds niet goed doorvertaald naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'. Op de locatie Ollandseweg 143 wordt het bestemmingsvlak Wonen minimaal aangepast ten behoeve van de realisatie van een (vergunningvrije) verplaatsbare mantelzorgwoning. De verbeelding is hiermee weer in overeenstemming met hetgeen zoals vastgesteld in het postzegelplan uit 2010.

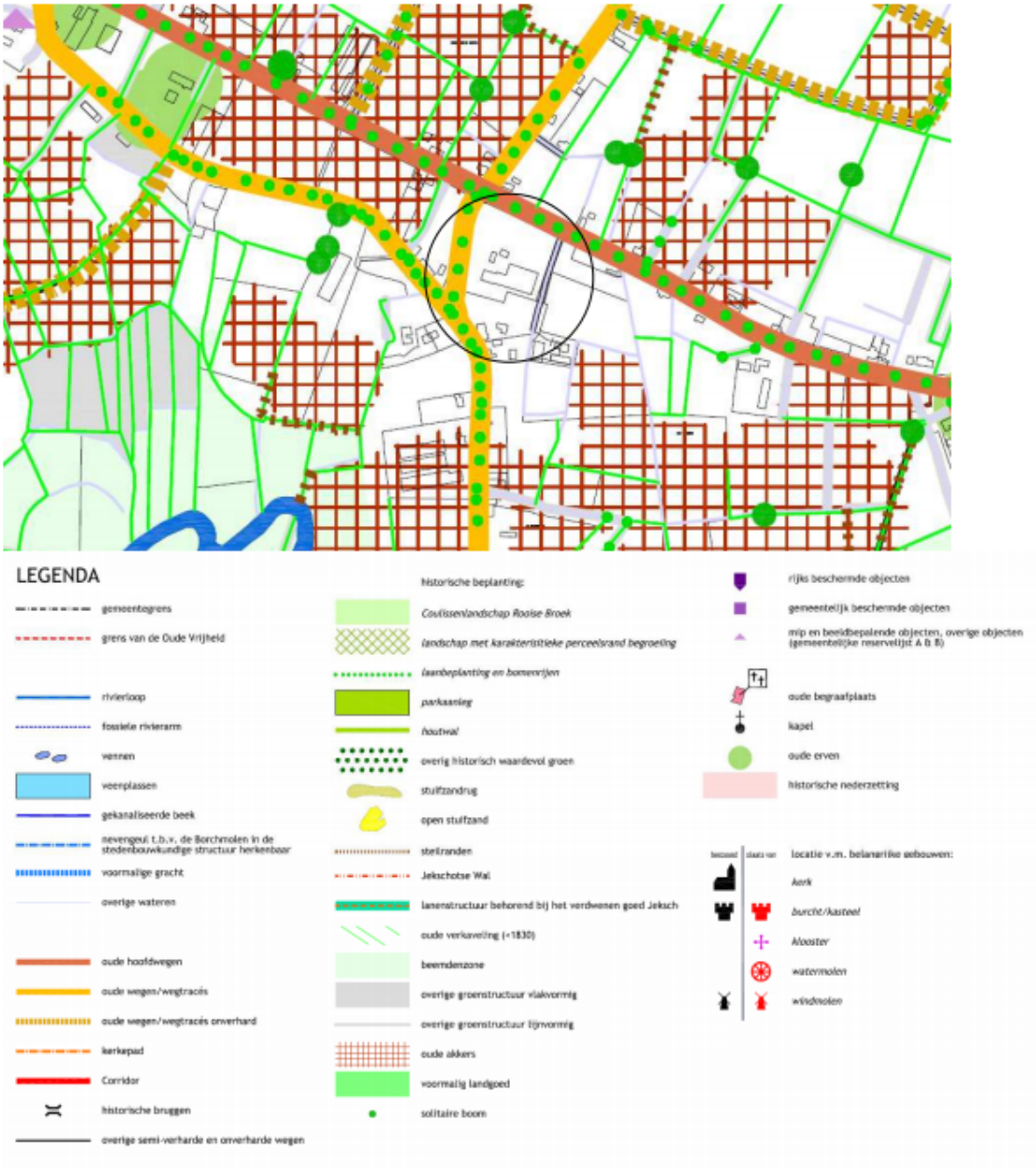


Figuur: verbeelding bestemmingsplan 'Ollandseweg 143 Sint-Oedenrode'



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

De voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft destijds erfgoedbeleid opgesteld. Hiervoor is een erfgoedkaart en is een plankaart opgesteld. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart. Op deze erfgoedkaart is de Ollandseweg aangeduid als ‘oude hoofdweg’ en is de Bobbenagelseweg aangeduid als ‘oude wegen-wegtracés’. Tevens zijn de solitaire bomen aan de Ollandseweg en aan de Bobbenagelseweg aangeduid. De projectlocatie zelf is niet voorzien van een nadere aanduiding. Rondom de projectlocaties zijn diverse percelen aangeduid als ‘oude akkers’. De locatie zelf heeft deze aanduiding niet. De locatie is reeds vele jaren in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij geweest.



Figuur: Erfgoedkaart voormalige Gemeente Sint-Oedenrode

2.16 Planlocatie 16: Pater Visserslaan 16

2.16.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Pater Visserslaan 16 in Mariaheide, in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het plangebied staat kadastraal bekend als Veghel, sectie L, perceelnummers 1832 en 1833 en heeft een totale grootte van circa 4380 m2. Op de locatie is een T-vormige woonboerderij, een verouderde varkensstal en een bijgebouw dat als garage/veldschuur dient gelegen.

De bedrijfsvoering ten behoeve van de varkenshouderij is reeds gestaakt en momenteel wordt de oude varkensstal gebruikt ten behoeve van privéopslag en bedrijfsmatige opslag van machines en installaties.

In het plangebied zijn de volgende gebouwen aanwezig:

- Bedrijfswoning met een oppervlakte van 338 m2;
- Varkensstal met een oppervlakte van 345 m2;

- Garage met oppervlakte van 40 m2;
- Veldschuur met een oppervlakte van 85 m2.

Het deel van het perceel ten noorden van de bijgebouwen is in gebruik als weide. Het deel van het perceel tussen de woning en bijgebouwen bestaat uit erfverharding. Ten slotte is het deel van het perceel tussen de woning en de openbare weg ingericht als tuin.



2.16.2 Beschrijving beoogde situatie

Het initiatief betreft het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming (inclusief een aan de woonbestemming ondergeschikt bedrijf-aan-huis). Om dit te kunnen realiseren dient de huidige bedrijfswoning omgezet te worden naar een burgerwoning. Daarnaast zal de stal (345 m2) en de veldschuur (85 m2) worden gesloopt en in ruil daarvoor komt een nieuw gebouw terug dat de initiatiefnemer beter en efficiënter kan gebruik voor de opslag, maar vooral voor de opstelling van zijn machines en de innovatie ervan. De bestaande garage zal behouden blijven. Het nieuwe bedrijfsmatige gebouw krijgt een oppervlakte van 300 m². Het bestaande bijgebouw (40 m²) blijft gehandhaafd en wordt iets uitgebreid tot maximaal 80 m². Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld.



2.17 Planlocatie 17: Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32

2.17.1 Beschrijving huidige situatie

Plaggensteeg 1A

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch bouwvlak van ca. 1 hectare met daarop een bedrijfswoning met bijgebouw, oude varkenstallen (ca. 1.200 m²) en een containerveld. Momenteel worden de oude stallen gebruikt voor opslag en verwerkingsruimte van de vollegrondsplanten en de planten in container. De zuidzijde wordt begrensd door de Plaggensteeg en Schoor, een ontsluitingsweg met een dubbele bomenrij. Het bouwvlak is omzoomd met een houtwal en een lage haag.

Hoogstraat 57

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit bedrijfsbebouwing ten behoeve van het bedrijf (kantoor, kantine en opslag van machines) met een oppervlakte van ca. 365 m² en bijbehorende erfverharding. Op de overige gronden van het perceel worden planten gekweekt in de vollegrond. De totale grondoppervlakte die hier bedrijfsmatig in gebruik is bedraagt ca. 37.000 m². Derhalve wordt op deze locatie een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten beoogd.

Nieuwstraat 32

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch bouwvlak van ca. 500 m². Op het bouwvlak is ca. 225 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig en bijbehorende erfverharding. De totale grondoppervlakte die hier bedrijfsmatig in gebruik is bedraagt ca. 1.100 m². Derhalve wordt op deze locatie geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten beoogd.

2.17.2 Beschrijving beoogde situatie

De boomkwekerij van initiatiefnemer kweekt op dit moment ca. 15.000 containerplanten op het containerveld aan de Plaggesteeg. Daarnaast worden er nu ongeveer 90.000 planten in de vollegrond gekweekt op een oppervlakte van 4-5 hectare. De bedoeling is om op termijn door te groeien naar 12 tot 15 hectare vollegrondsteelt met daarop ca. 400.000 planten. De bedrijfsvoering wordt daarbij verdeeld over de locaties Plaggensteeg 1A en Hoogstraat 57.

Plaggensteeg 1A

Op de locatie Plaggensteeg worden de bestaande oude varkensstallen gesloopt. De teelt in de

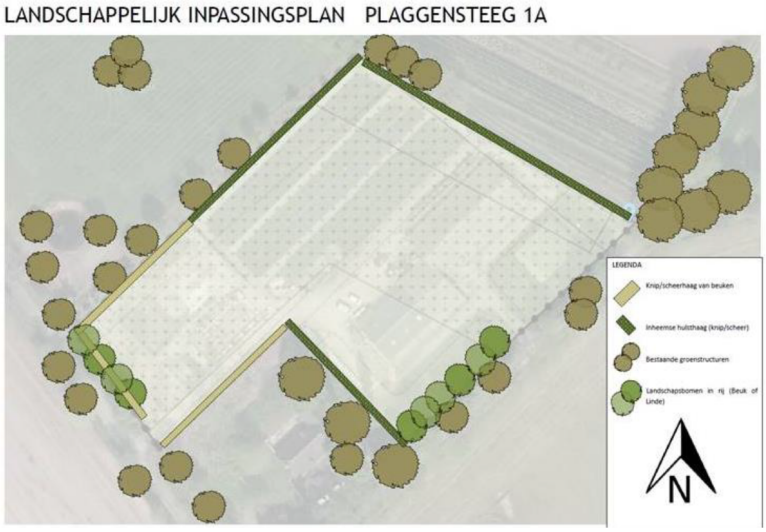
volle grond en op het containerveld blijft bestaan en wordt gecombineerd met een activiteit in de multifunctionele landbouw. Ter plaatse van de gesloopte varkensstallen zal nieuwe bedrijfsbebouwing worden opgericht voor agrarisch gebruik, zoals het oppotten van planten, bestellingen klaarmaken en de opslag van karren en fusten. Tevens zal deze bebouwing ruimte bieden aan de beoogde multifunctionele tak van het bedrijf. In de beoogde situatie zal daarom maximaal 600 m² aan bedrijfsbebouwing worden opgericht ter plaatse van de te slopen varkensstallen. Deze bebouwing is flexibel in te delen voor agrarische doeleinden alsmede het bieden van zorg (in de vorm van een hospice, dagbesteding of tijdelijk verblijf voor revalidatie) alsmede bijbehorende ondersteunende horeca.
De huidige containerteelt leent zich goed voor werkzaamheden voor zorgbehoevende en tevens voor een rustige omgeving voor een hospice. Omdat het aanbieden van zorg in combinatie met een hospice landelijk gezien een nieuwe activiteit is, kan nog geen prognose worden gemaakt van de bedrijfseconomische haalbaarheid. Het bestemmingsplan dient daarom beperkt flexibel te zijn, waardoor in de toekomst binnen de bestaande bebouwing en milieucategorie functies nog mogen wijzigen. Voor de leesbaarheid zal deze 600 m² aan flexibel in te delen bebouwing verder 'plattelandsonderneming' worden genoemd.

Hoogstraat 57

De locatie Hoogstraat moet worden geoptimaliseerd om zo een efficiëntere bedrijfsvoering te realiseren. Daarbij is de voorgenomen ontwikkeling om hier het bedrijf volledig te richten op de vollegrondsteelt en de afwikkeling van de container- en de vollegrondsteelt. Hiervoor wordt het bouwvlak uitgebreid naar 10.000 m² waarbij bebouwing wordt opgericht voor een verzendhal, werkplaats, opslag van machines en teeltbenodigdheden en een ruimte voor overwinteren van plantmateriaal. In onderstaande afbeelding is een impressie gegeven van de beoogde situatie.

Nieuwstraat 32

Deze locatie zal geheel gesaneerd worden en het bouwvlak zal verplaatst worden naar Hoogstraat 57. De bebouwing op Nieuwstraat 32 wordt gesloopt en de gronden zullen worden gebruikt als normale landbouwgrond.
Tenslotte worden gronden binnen de plangebieden Plaggensteeg en Hoogstraat ingezet voor de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling.





2.18 Planlocatie 18: Rijtvenweg 3a

2.18.1 Beschrijving beoogde situatie

Het plangebied betreft een perceel gelegen aan de Rijtvenweg 3a te Sint-Oedenrode, kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie L, nummer 138. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, tussen de kernen Breugel, Sint-Oedenrode, Mariahout en Lieshout. De directe omgeving bestaat uit verspreide woonbebouwing, agrarische bedrijven en natuurgebied. Op de locatie Rijtvenweg 3a te Sint-Oedenrode was in het verleden een varkenshouderij gevestigd. Dit bedrijf is reeds beëindigd. In de huidige situatie staat de bedrijfsbebouwing leeg.



2.18.2 Beschrijving bestaande situatie

In de gewenste situatie wordt een gedeelte van de bedrijfsbebouwing in gebruik genomen ten behoeve van de binnenopslag van statische goederen. Hiertoe wordt de vigerende bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'. De overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Tevens wordt het bouwvlak verkleind.



2.19 Planlocatie 19: Rooiseweg 17

2.19.1 Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de kern Schijndel. De planlocatie staat kadastraal bekend als Schijndel, sectie M, perceelnummers 336, 565 en een gedeelte van perceelnummer 566.

In de bestaande situatie zijn op de planlocatie een bedrijfswoning en een veldschuur van 64 m2 gelegen. Voorheen was op de locatie tevens een bedrijfsgebouw ten behoeve van de houtgroothandel aanwezig, waarvan enkel nog wat restanten van de fundering zichtbaar zijn. Het vigerende bestemmingsplan laat op de planlocatie 385 m2 aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van een houtgroothandel toe. De bedrijfswoning betreft een woonboerderij die door de gemeente Meierijstad is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebouw, met waardering 'hoog'.



2.19.2 Beschrijving beoogde situatie

Daar initiatiefnemers niet meer voornemens zijn op de planlocatie in de toekomst een houtgroothandel te exploiteren, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van 'Bedrijf' in 'Wonen'. Als gevolg hiervan komen de bebouwingsmogelijkheden voor 385 m2 aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van een houtgroothandel te vervallen.
De bestaande veldschuur blijft behouden en wordt voor het perceel met nr. 565 en een gedeelte van het perceel met nr. 566 de onderliggende bedrijfsbestemming gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden - Open landschap'.
De bedrijfsbestemming ter plaatse van het perceel met nr. 336 wordt gewijzigd in 'Wonen'. De aanwezige cultuurhistorisch waardevolle boerderij blijft vanzelfsprekend gehandhaafd en het behoud van de boerderij wordt middels de wijziging naar de woonbestemming gewaarborgd. De ontsluiting van de woning vindt, net als in de huidige situatie, plaats via de aanwezige uitrit op de Rooiseweg.
Op de planlocatie zijn geen bijgebouwen bij de woning aanwezig. Initiatiefnemers zijn voornemens om in de toekomst bij de woning een nieuw bijgebouw van 150 m2 op te richten en dit na realisatie in gebruik te nemen ten behoeve van bed & breakfast.



2.20 Planlocatie 20: Schrijvershoef 11-11a

2.20.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied betreft de locatie Schrijvershoef 11 / 11A en bestaat uit de percelen SDL00 - L - 362, SDL00 - L - 363 en SDL00 - L – 364. De totale oppervlakte van het plangebied is 15.170 m2. Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Schijndel in een open agrarisch gebied. In deze zone is sprake van een functiemenging van wonen en (agrarische) bedrijven. De Schrijvershoef is een oude plattelandsweg die aansluit op de Boxtelseweg / N618. Op het perceel is koelinstallatiebedrijf gevestigd, wat in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te heffen is een herziening van bestemmingsplan noodzakelijk. De huidige bedrijfsloods ten noorden van het perceel heeft een oppervlakte van circa 480 m2. Daarnaast staat er achter de woning nog een bedrijfsloods van circa 450 m2.



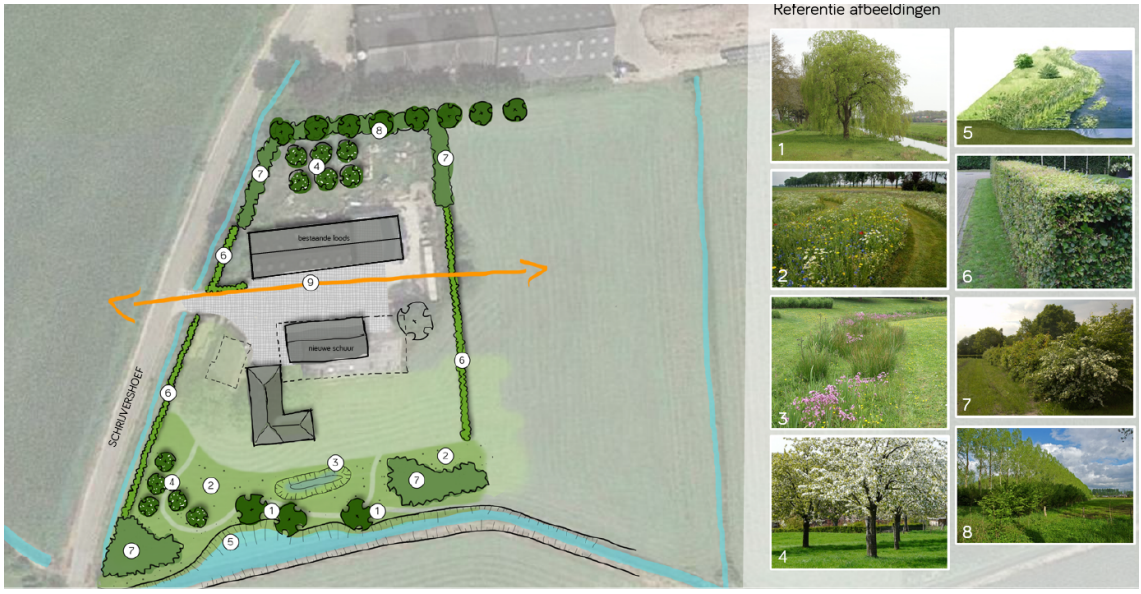
2.20.2 Beschrijving beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsactiviteiten op het perceel te legaliseren, een gedeelte van de bestaande loodsen te slopen om de huidige woning te slopen en een nieuwe woning te realiseren. De bedrijfsloods gelegen achter de woning zal worden gesloopt en hiervoor wordt een nieuwe loods van circa 200 m2 teruggebouwd. Deze loods zal in de nieuwe situatie worden gebruikt voor privé gebruik en opslag ten behoeve van de woning en incidenteel als opslag voor het bedrijf. De bedrijfsloods ten noorden van het perceel dient vanwege bedrijfseconomische redenen behouden te blijven. De huidige bedrijfsloods heeft op dit moment een omvang van circa 480 m2. Binnen een bebouwingsconcentratie (waar het perceel in is gelegen) is beleidsmatig maximaal 400 m2 aan bedrijfsbebouwing voor koelingsinstallatiebedrijven afweegbaar en toegestaan. Gelet op de huidige omvang van deze loods wordt hieraan niet voldaan. Om de huidige bedrijfsvoering voort te kunnen zetten, dient echter de loods behouden te blijven. Merendeel van de loods zal in de nieuwe situatie worden gebruikt voor statische opslag. Voor niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van statische opslag, gelden ruimere maatvoeringen (1.000 m2). In de nieuwe situatie zal een groot deel van de loods worden benut om apparaten en onderdelen te stallen. Dit is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

In de loods zal opslag plaatsvinden van de nog te installeren:

1. Airco's installaties;
2. Koelcellen;
3. Vriescellen.

Naast het behouden van de bedrijfsbebouwing wordt er een investering gedaan in het landschap en de natuur. Ten zuiden van de woning en (groene) schuur is er de mogelijkheid om het gebied landschappelijk in te passen. Met de planontwikkeling wordt de bestaande kwaliteit van het gebied benut en verder versterkt. De kwaliteitsverbetering is middels een landschappelijk inpassingsplan gevisualiseerd.



2.21 Planlocatie 21: Sweenslag 20

2.21.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Veghel ten zuidoosten van Zijtaart en ten westen van Keldonk op korte afstand van de Zuidwillemsvaart en de rijksweg N279.
Het perceel Sweenslag 20 vormt samen met Sweenslag 18 één bestemmingsvlak Wonen met de aanduiding dat maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan. Het betreft een met vergunning gesplitste woonboerderij. Het perceel nummer 20 is in het vigerende bestemmingsplan een dierenartspraktijk toegestaan. Er is een paardenpraktijk gevestigd. In het bestemmingsplan is geen specifieke oppervlakteregeling voor bijgebouwen opgenomen zodat de maximaal toegestane oppervlakte van 100m² van toepassing is. Er is echter een grotere oppervlakte vergund, namelijk 148,5m² voor de paardenpraktijk en daarnaast is er aan het praktijkgebouw zonder vergunning een overkapping van 38m² gerealiseerd en een garage/ berging (32,5m²) voor privégebruik gerealiseerd terwijl er een tijdelijke vergunning is verleend voor een bergruimte van 54m².



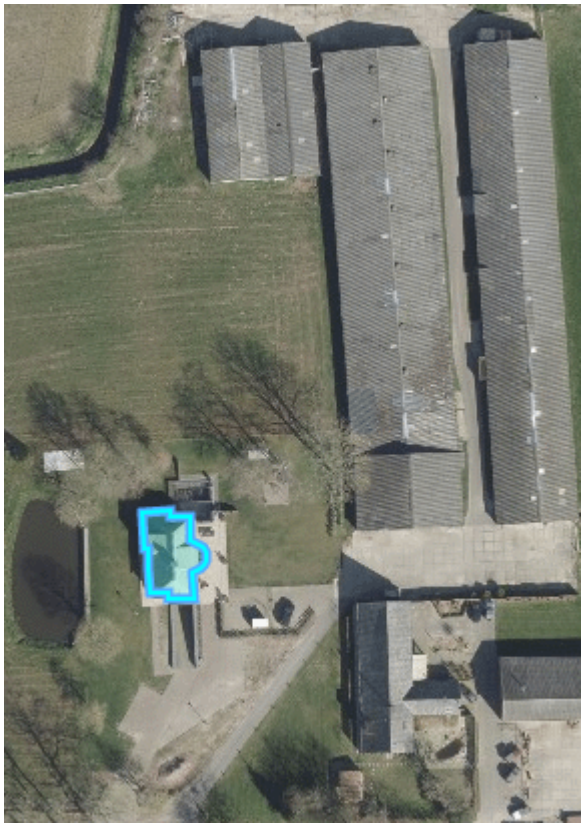
2.21.2 Beschrijving beoogde situatie

De voorgenomen ontwikkeling is gericht op het legaliseren van de bebouwing en omvat het in het bestemmingsplan buitengebied opnemen van een regeling voor de maximale oppervlakte aan bijgebouwen die op dit perceel is toegestaan in afwijking van de reguliere regeling op grond waarvan 100m² vrijstaande bijgebouwen is toegestaan.
Voor de paardenpraktijk is 148,5m² toegestaan terwijl de totale oppervlakte aan bijgebouwen feitelijk 273m² is. Dit aantal wordt nu in het bestemmingsplan opgenomen als het maximaal toegestane aantal, met dien verstande dat maximaal 186m² mag worden gebruikt voor de paardenpraktijk.

2.22 Planlocatie 22: Villenbraken 18

2.22.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied omvat de locatie Villenbraken 18 te Nijnsel. Dit gebied wordt omsloten door weilanden en akkerlanden, een burgerwoning en een melkveehouderij. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie N, perceelnummer 422 en heeft een grootte van circa 31.500 m2. Villenbraken 18 is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel zijn een voormalige pluimvee- en varkensstal en diverse loodsen voor statische opslag aanwezig. De agrarische activiteiten op het perceel zijn reeds gestaakt. Op korte afstand van het plangebied bevindt zich de Dommel en de A50 (Eindhoven-Veghel).



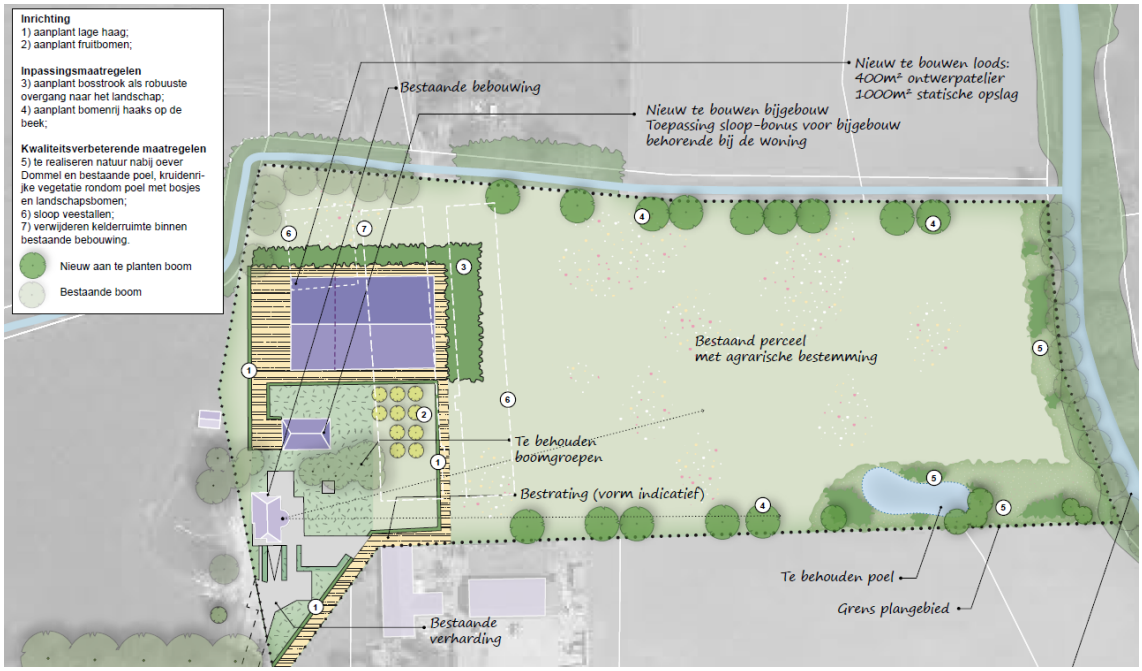
2.22.2 Beschrijving beoogde situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming op het perceel voor een woonbestemming met VAB-aanduiding voor de bedrijfsmatige activiteiten. Beoogd wordt de agrarische bedrijfsbestemming (9.178 m²) op het perceel Villenbraken 18 te herbestemmen (in de vorm van sloop- nieuwbouw). Op de locatie is momenteel fors meer bebouwing aanwezig dan beoogd is in de nieuwe situatie.

Naast de sloop van de bestaande bebouwing is gekeken naar een nieuwe inrichting van het perceel. Hierbij is rekening gehouden met de eisen en aandachtspunten met betrekking tot de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. De ontwikkeling betreft:

- het opnemen van de bestemming ‘Wonen’ voor de huidige bedrijfswoning met maximaal 200 m2 aan bijgebouwen behorende bij de woning, met daarbij een functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – VAB’;
- het realiseren van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 1.400 m2, waarvan 1.000 m2 voor statische opslag en het overige voor een technisch werkatelier (400 m2);

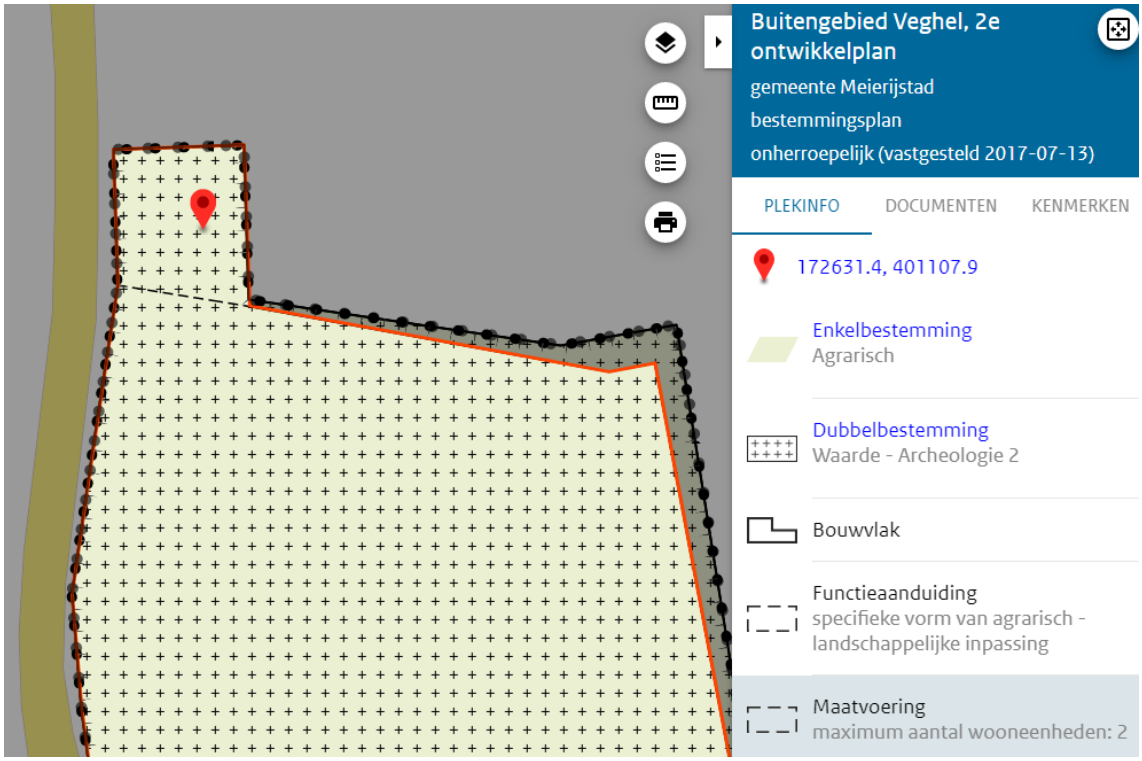
In ruil daarvoor wordt een fysieke bijdrage geleverd in de vorm van het toevoegen van natuur en/ of landschapselementen ter plaatse van Villenbraken 18 alsmede het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.



2.23 Planlocatie 23: Veluwe 15

Het betreft een ambtshalve correctie. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, 2e Ontwikkelplan' is in 2017 het agrarische bouwvlak van vorm veranderd ten behoeve van de verplaatsing van de tweede bedrijfswoning. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft het mogelijk gemaakt om, ten noorden van de te slopen boerderij, een nieuwe bedrijfswoning op te richten met een inhoud van 750 m3. De maatvoering van 750 m3 is echter abusievelijk opgenomen in de toelichting en in de regels. Vanuit de Gemeente is het, vanaf de principeverzoekfase, echter (stedenbouwkundig) wenselijk geacht om de hoofdmassa in de vorm van een langgevelboerboerdij met een inhoudsmaat van 1.250 m3 te realiseren. De beoogde inhoudsmaat van 1.250 m3 destijds niet goed doorvertaald op de verbeelding. Dit wordt nu gecorrigeerd.

Artikel 3.68 van de Interim Verordening geeft aan dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, 2e Ontwikkelplan' ter plaatse van de locatie Veluwe 15 een tweetal bedrijfswoningen toegestaan. Dit aantal zal niet vergroot worden. Dit is verankerd in de regels en op de verbeelding.



2.24 Planlocatie 24: Bossteeg 4

2.24.1 Beschrijving huidige situatie

Bossteeg 4 ligt in het buitengebied ten noorden van de kern Veghel en ten noordwesten van de kern Mariaheide. Tussen het plangebied en beide kernen loopt de A50. In de directe omgeving wordt Bossteeg 4 omsloten door teeltondersteunende voorzieningen en (agrarische) bedrijven. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie L, perceelnummers 4295, 4296 en 3786. Momenteel wordt de huidige schuur op het perceel nog gebruikt voor de stalling van landbouwvoertuigen van aangrenzende ondernemers. Het voorste deel van de loods is ingericht en in gebruik genomen als mantelzorgwoning. De grond ten oosten van de woning (ca. 5.000 m²) kent nog agrarisch gebruik. De overige gronden welke Bossteeg 4 omsluiten zijn reeds in gebruik voor hoge teeltondersteunende voorzieningen.



2.24.2 Beschrijving beoogde situatie

Het initiatief bestaat uit een tweetal facetten, namelijk het omzetten van de Agrarische bestemming naar Bedrijf ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf alsmede het uitbreiden van teeltondersteunende voorzieningen.

Wijziging Agrarisch naar Bedrijf

Het te huisvesten Metselwerken en Klusbedrijf van initiatiefnemer is een jong en groeiend bedrijf, momenteel als een bedrijf aan huis gevestigd aan Hazelberg 10 te Veghel, waarbij opslag vindt op meerdere locaties plaats. Het samenbrengen van opslag, werkplaats en kantoor op één locatie is voor een verdere groei van het bedrijf essentieel. Het gebruik van de schuur zal voornamelijk bestaan uit de opslag van materiaal en materieel. Een klein gedeelte zal als kantine worden ingericht.

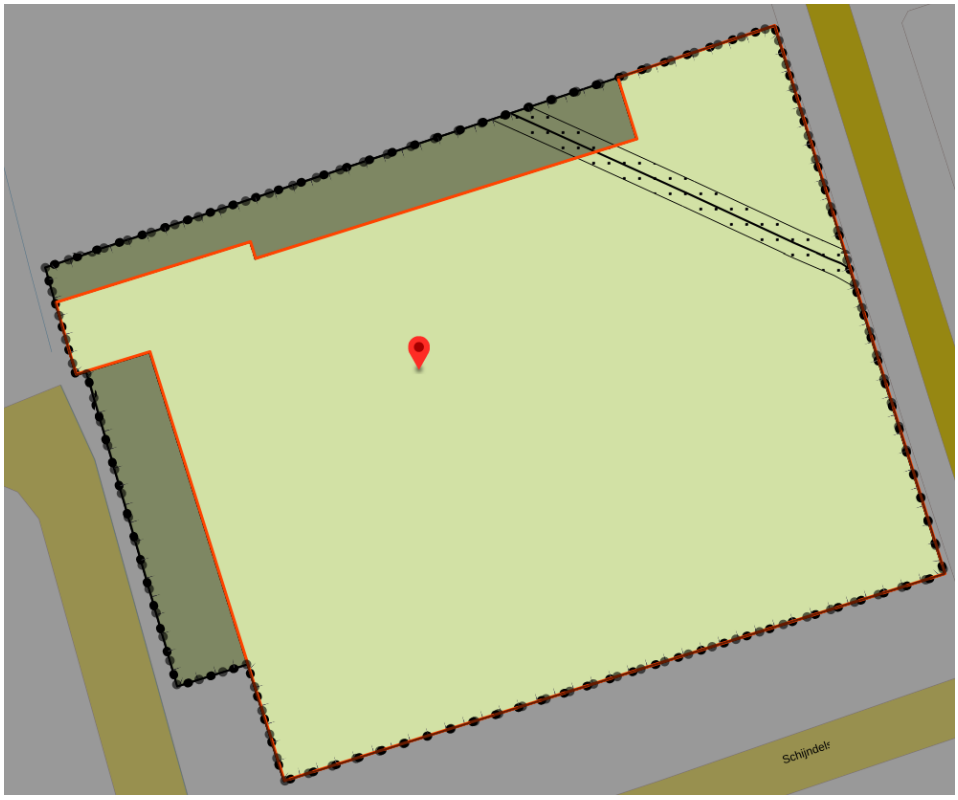
Uitbreiding permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen

Rondom het perceel van initiatiefnemer zijn teeltondersteunende voorzieningen gelegen, deze gronden zijn niet in eigendom van initiatiefnemer. In feitelijke en eigendomtechnische zin is dit deel van het bouwvlak met de teeltondersteunende voorzieningen reeds losgekoppeld van het metselwerken en klusbedrijf en behoren deze gronden tot het bedrijf Dogstreet Landbouw B.V., die de gronden verpacht aan tuinbouwbedrijven. De wens bestaat om dit bouwvlak met teeltondersteunende voorzieningen beperkt uit te breiden naar het noorden. Planologisch gezien is het bouwperceel echter nog niet losgekoppeld. In onderhavig geval is het echter zo dat de bestaande teeltondersteunende voorzieningen in feitelijke zin bij een reeds bestaand bedrijf horen en dat het op grond van de planregels ook niet mogelijk is om hier een zelfstandig bedrijf op te richten. Er wordt met deze aanpassing dus geen nieuw bouwperceel/bedrijf gerealiseerd maar de gronden worden conform de feitelijke situatie losgekoppeld. In de huidige situatie is een oppervlakte van 59.478 m² voorziening van permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen. In de toekomst vindt een toename van 12.111 m² aan permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen.

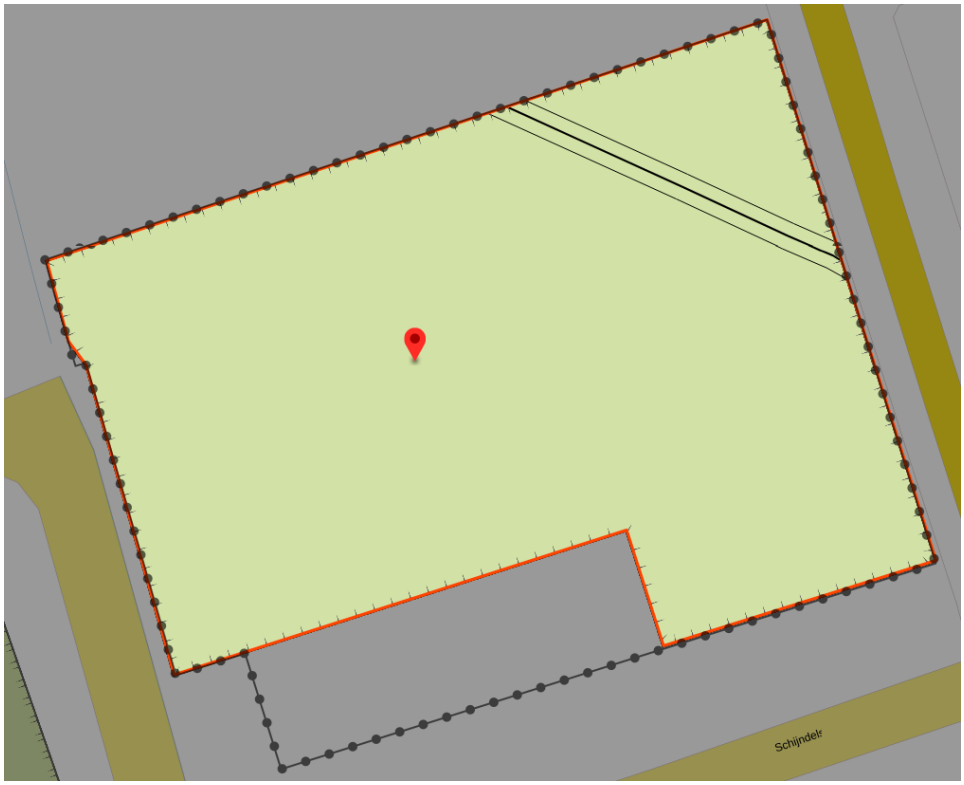
2.25 Planlocatie 25: Schijndelseweg 75

Het betreft een ambtshalve correctie. In 2016 is door middel van een wijzigingsplan het bouwvlak ter plaatse van de locatie Schijndelseweg 75 van vorm gewijzigd ten behoeve van een nieuw te realiseren stal.

De verbeelding van het wijzgingsplan 'Schijndelseweg 75' is destijds niet goed doorvertaald naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'. De verbeelding wordt hiermee weer in overeenstemming gebracht met hetgeen zoals vastgesteld in het wijzigingsplan uit 2016.



Figuur: verbeelding wijzigingsplan 'Schijndelseweg 75'



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

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het actuele ruimtelijke beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op dit, voor alle 25 planlocaties, kaderstellende beleid. Het betreft hier hoofdzakelijk het integrale ruimtelijk beleid. Het ruimtelijk relevante facet- en sectorbeleid komt in hoofdstuk 4 ter sprake.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Belangrijk uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zodat er in gebieden betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Ook vervangt de structuurvisie de ruimtelijke doelen en uitspraken, zoals opgenomen in de Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.
De structuurvisie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan.
Het Rijk gaat uit van de volgende drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze hoofddoelen zijn vertaald naar de volgende 13 nationale belangen:

1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;

5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. De juridische borging van deze belangen vindt plaats in het Barro.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: “De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”
Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn. Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “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.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

1.	Bolst 1 en het Broek 5	Bij voorliggend initiatief wordt de bedrijfsbebouwing niet uitgebreid, waarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.
2.	Bolstweg 12/12a	Het betreft hier een ambtshalve correctie door de aanduiding twee-aaneen te herstellen. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.
3.	Bus 10	Onderhavig initiatief betreft de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf middels een in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarbij de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en de oppervlakte van het bouwvlak afnemen. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat hierbij geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.
4.	Bus 16	Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden kwalificeren in deze niet als ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen. De gebruikswijziging van burgerwoning naar bedrijfswoning kwalificeert in dit geval dus niet als een ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Ook het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimtewoning is niet ladderplichtig.
5.	De Horstjens 12	Met deze ontwikkeling is sprake van de (planologische) toevoeging van slechts één woning. Er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.
6.	Gemondseweg 41	Het betreft hier een ambtshalve correctie door de woonbestemming te herstellen. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.
7.	Heikampenweg 12	Onderhavig initiatief betreft de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming middels een in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarbij de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing gelijk blijft en het bouwvlak wordt verkleind. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat hierbij geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.
8.	Hoeves 3	Onderhavig initiatief betreft de legalisering van kleinschalige bedrijfsactiviteiten, waarbij de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing gelijk blijft. Hierbij is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.
9.	Hoogstraat 27	Bij voorliggend initiatief wordt de bedrijfsbebouwing niet uitgebreid, waarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.
10.	Hulst 1	Bij voorliggend initiatief vindt geen uitbreiding van bedrijfsbebouwing plaats, waarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.
11.	Kremselen 7	Er wordt op onderhavige initiatieflocatie gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel en de bestaande bedrijfsbebouwing. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.

12.	Leinserondweg 24-24a	Met voorliggend planvoornemen is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, het betreft het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.
13.	Liempdseweg 24	De bestemmingswijziging betreft geen stedelijke ontwikkeling en dat derhalve de behoefte aan deze ontwikkeling niet verder behoeft te worden aangetoond in dit kader.
14.	Nieuwe Veldenweg 17	In onderhavig initiatief worden er geen nieuwe woningen gerealiseerd. De bestaande burgerwoning blijft ongewijzigd behouden. Het reduceren of verplaatsen van bijgebouwen wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.
15.	Ollandseweg 143	Het betreft hier een ambtshalve correctie waarbij het bestemmingsvlak wonen minimaal wordt gewijzigd ten behoeve van een mantelzorgwoning. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.
16.	Pater Visserslaan 16	Bij voorliggend initiatief wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, waarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.
17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	De bestemmingswijziging betreft geen stedelijke ontwikkeling en dat derhalve de behoefte aan deze ontwikkeling niet verder behoeft te worden aangetoond in dit kader.
18.	Rijtvenweg 3a	Bij voorliggend initiatief vindt geen uitbreiding van bedrijfsbebouwing plaats, waarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.
19.	Rooiseweg 17	Bij voorliggend initiatief wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, waarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.
20.	Schrijvershoef 11-11a	Met deze ontwikkeling is sprake van het legaliseren van bestaande bedrijfsactiviteiten bij een bestaande woning. Er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.
21.	Sweenslag 20	Met deze ontwikkeling is sprake van het legaliseren van bestaande bedrijfsactiviteiten bij een bestaande woning. Er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.
22.	Villenbraken 18	Bij voorliggend initiatief wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, waarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.

23.	Veluwe 15	Het betreft hier een ambtshalve correctie waarbij de inhoud van de woonboerderij wordt hersteld. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.
24.	Bossteeg 4	In geval van functiewijziging zonder ruimtebeslag is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
25.	Schijndelseweg 75	Het betreft hier een ambtshalve correctie waarbij de vorm van het bouwvlak wordt hersteld. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Tabel 2: Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Twee jaar later worden de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in dit Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).
Met dit NBW akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdspad zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

3.1.6 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en opgenomen in dit nieuwe Nationaal Waterplan voor de periode 2016–2021. Het kabinet heeft de afgelopen jaren over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (onder meer Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in dit Nationaal Waterplan. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht. Met de vaststelling van dit NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘Kwaliteit van Brabant’

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daarin ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, namelijk wat is er nodig is om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.
De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de Interim omgevingsverordening respecteren. Concreet betekent dat de Verordening de maximale speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning voor initiatieven (de afwegingsruimte). De Verordening start met het centraal stellen van de kwaliteitsopgave in Brabant. Voor elke ontwikkeling geldt dat niet alleen onderbouwd moet worden hoe het plan bijdraagt aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar dat zelfs elke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Ongeacht de ontwikkeling, dient in ieder geval zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt te worden gehanteerd én het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.
In de Interim omgevingsverordening zijn twee typen regels opgenomen. De zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten gelden voor burgers en bedrijven. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen. De zogenaamde instructieregels gelden voor bestuursorganen van de overheid. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Nummer	Locatie	Ligging	Nadere aanduidingen	Relatie tot de Interimverordening

1.	Bolst 1 en het Broek 5	Gemengd landelijk gebied	Boringvrije zone	Diverse agrarische ontwikkelingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen en arbeidsmigranten. Betreft een categorie 2 en 3 ontwikkeling in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.
2.	Bolstweg 12-12a	Gemengd landelijk gebied	Geen aanduiding van toepassing	Het betreft een ambtshalve correctie door de aanduiding twee-aaneen op te nemen. Deze is in het meest recente plan 'Buitengebied Veghel' abusievelijk niet overgenomen uit het voorgaande plan.
3.	Bus 10	Groenblauwe mantel	Geen aanduiding van toepassing	Wijziging agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van verhuur van bedrijfsruimte met een oppervlakte van 496 m2. Betreft een categorie 3 ontwikkeling in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.
4.	Bus 16	Groenblauwe mantel	Geen aanduiding van toepassing	Omschakeling wonen-vab naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een reparatiebedrijf van auto's en daarbij behorende opslagcapaciteit en het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning. Betreft een categorie 3 ontwikkeling in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.
5.	De Horstjens 12	Gemengd landelijk gebied	Geen aanduiding van toepassing	Splitsing van een woonboerderij met cultuurhistorische waarden. Het initiatief is voorzien van een landschapsplan.
6.	Gemondseweg 41	Gemengd landelijk gebied	Geen aanduiding van toepassing	Omschakeling bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Het betreft een ambtshalve correctie.
7.	Heikampenweg 12	Gemengd landelijk gebied	Boringvrije zone	Omschakeling voormalig Agrarische bedrijf naar een bedrijfsbestemming. Het initiatief is voorzien van een landschapsplan.

8.	Hoeves 3	Gemengd landelijk gebied	Geen aanduiding van toepassing	Het realiseren van een functieaanduiding meubelmakerij bij een woonbestemming. Het initiatief is voorzien van een landschapsplan.
9.	Hoogstraat 27	Gemengd landelijk gebied	Geen aanduiding van toepassing	Vormverandering van het bestemmingsvlak bedrijf en het bouwvlak. Het initiatief is voorzien van een landschapsplan.
10.	Hulst 1	Groenblauwe mantel	Attentiezone waterhuishouding	Vergroting bouwvlak naar 1,5 hectare ten behoeve van een boomkwekerij. Daarnaast wordt aansluitend aan het bouwvlak een differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen opgenomen. Het initiatief is voorzien van een landschapsplan.
11.	Kremselen 7	Groenblauwe mantel	Geen aanduiding van toepassing	Omschakelen agrarische bestemming naar de bestemming bedrijf ten behoeve van een aannemersbedrijf en opslag. Betreft een categorie 3 ontwikkeling in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.
12.	Leinserondweg 24-24a	Gemengd landelijk gebied	Boringvrije zone, sanerings- en verplaatsingslocatie	Omschakelen van de agrarisch bestemming naar wonen. Daarmee worden de twee (bedrijfs)woningen (ontstaan uit woningsplitsing) omgezet naar twee burgerwoningen. Daarnaast wordt er een ruimer aantal m2 aan bijgebouwen toegestaan. Het initiatief is voorzien van een landschapsplan.
13.	Liempdseweg 24	Groenblauwe mantel	Attentiezone waterhuishouding, cultuurhistorisch gebied, aardkundig waardevol gebied, verbod uitbreiding veehouderij	Voormalige agrarische bedrijfslocatie (met inmiddels de bestemming wonen) wordt gesaneerd en er wordt verblijfsrecreatie in samenloop met natuurontwikkeling ontwikkeld ter plaatse. Het initiatief is voorzien van een landschapsplan.

14.	Nieuwe Veldenweg 17	Gemengd landelijk gebied	Geen aanduiding op toepassing	Nieuwbouw bijgebouw bij de woning boven de reguliere maat aan m2 wat het bestemmingsplan toestaat. Het initiatief is voorzien van een landschapsplan.
15.	Ollandseweg 143	Groenblauwe mantel	Verbod uitbreiding veehouderij, cultuurhistorisch waardevol gebied, attentiezone waterhuishouding, beperking veehouderij	Kleine vormwijziging van het bestemmingsvlak Wonen ten behoeve van een mantelzorgwoning (ambtshalve correctie).
16.	Pater Visserslaan 16	Gemengd landelijke gebied	Geen aanduiding op toepassing	Omschakelen voormalige bedrijfslocatie naar wonen met functieaanduiding bedrijf aan huis. Het initiatief is voorzien van een landschapsplan.
17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	Gemengd landelijk gebied	Beperking veehouderij, verbod uitbreiding veehouderij	Herontwikkeling tuinbouwbedrijf die op drie locaties is gevestigd. De locatie Nieuwstraat 32 wordt volledig gesaneerd en het bouwvlak wordt bij de locatie Hoogstraat 57 toegevoegd. Op locatie Plaggensteeg worden de varkensstallen gesaneerd en de aantal m2 worden gedeeltelijk bijgevoegd aan locatie Hoogstraat 57. Het initiatief is voorzien van een landschapsplan.
18.	Rijtvenweg 3a	Gemengd landelijk gebied	Geen aanduiding van toepassing	Omschakeling voormalig agrarisch bedrijf (varkenshouderij) naar bedrijf ten behoeve van binnenopslag van statische goederen. Er is sprake van een categorie 3 ontwikkeling.
19.	Rooiseweg 17	Gemengd landelijk gebied	Cultuurhistorisch waardevol gebied	Omschakeling bestemming bedrijf (met bedrijfswoning) naar bestemming wonen. Het initiatief is voorzien van een landschapsplan.
20.	Schrijvershoef 11-11a	Gemengd landelijke gebied	Cultuurhistorisch waardevol gebied	Bedrijfsactiviteiten bij een woonbestemming en herbouw van de woning. Het initiatief is voorzien van een landschapsplan.

21.	Sweenslag 20	Gemengd landelijk gebied	Boringvrije zone	Het meer toestaan van het aantal m2 aan bijgebouwen bij een woonbestemming met een functieaanduiding ten behoeve van een paardenpraktijk aan huis.
22.	Villenbraken 18	Groenblauwe mantel	Sanerings- en verplaatsingslocatie RBV, cultuurhistorisch waardevol gebied, aardkundig waardevol gebied, attentiezone waterhuishouding	Omschakelen voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen met VAB. 400m2 wordt ingezet als technisch werkatelier en 1000m2 aan statisch opslag. Betreft een categorie 3 ontwikkeling in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.
23.	Veluwe 15	Groenblauwe mantel	Geen aanduiding van toepassing	Kleine ambtshalve correctie voor het toestaan van een grote inhoud van de bedrijfswoning.
24.	Bossteeg 4	Gemengd landelijk gebied	Geen aanduiding van toepassing	Het omschakelen van een voormalige teeltbedrijf naar een bedrijfsbestemming. Daarnaast worden velden met teeltondersteunende voorzieningen losgekoppeld van het bedrijfsperceel. Betreft een categorie 3 ontwikkeling in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.
25.	Schijndelseweg 75	Gemengd Landelijk gebied	Cultuurhistorisch waardevol gebied	Kleine ambtshalve correctie voor het corrigeren van het bouwvlak.

Tabel 3: Interim Omgevingsverordening

Kwaliteitsverbetering

Voor elke ontwikkeling in het buitengebied van Noord-Brabant geldt dat, op basis van de Provinciale beleidskaders, deze gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Ongeacht de ontwikkeling, dient in ieder geval zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt te worden gehanteerd én het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (Kwaliteitsverbetering) verplicht dat een ruimtelijke ontwikkeling in het Landelijk Gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In dit artikel is opgenomen dat de verbetering van landschappelijke kwaliteit de volgende aspecten kan omvatten:

- De op grond van de verordening verplichte landschappelijke inpassing (basisinspanning);
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- Het herstel of behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen;
- Het wegnemen van verharding;
- Het slopen van bebouwing;

- De realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De mate van kwaliteitsverbetering is afhankelijk van het ruimtelijke effect van de ontwikkeling op de omgeving. Hiertoe worden dezelfde drie categorieën gehanteerd die de regio Noordoost Brabants in het afsprakenkader hanteert:
- Bij geen effect op het landschap wordt er niets extra's verwacht: Categorie 1;
- Bij een beperkt effect, dan wordt een basisinspanning, door middel van een erfinrichtingsplan verwacht: Categorie 2;
- Bij een groot effect, dan worden naast een basisinspanning, ook aanvullende kwaliteitsprestaties verwacht: Categorie 3.

De afzonderlijke beplantingsplannen cq kwaliteitsverbeteringen per locatie zijn als bijlagen bij de regels van onderhavig plan gevoegd.

Waardevolle gebieden

Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Deze waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een Provinciale beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Beide kaarten vormen de kern van het natuurbeheerplan. De beheertypenkaart brengt in beeld wat de actuele situatie is. De ambitiekaart geeft de gewenste eindsituatie (ambitie) aan. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geen grond om de activiteit tegen te houden. Wel wordt de activiteit uiteraard nog getoetst aan ander (ruimtelijk) beleid of regelgeving.
Naast behoud en ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken streeft de provincie binnen het NNB ook behoud na van cultuurhistorische waarden en andere wezenlijke kenmerken zoals rust en stilte. Op provinciaal niveau zijn de cultuurhistorische waarden en kenmerken vastgelegd op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant en waar nodig vertaald in deze verordening. Daarnaast stelt de Provinciale Interim Omgevingsverordening nog regels voor onder andere ecologische verbindingzones, watersystemen en aardkundige-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden.

Waar bij onderhavige locaties sprake is van dusdanige waardevolle gebieden, dan is dit verankerd op de plankaart, de regels (artikel 31) en beschreven in de afzonderlijke onderbouwingen.

3.2.3 Ruimte voor Ruimte

Met de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant is het mogelijk om, in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing, een nieuwe woning te ontwikkelen. Agrarische ondernemers ontvangen een financiële vergoeding voor het slopen van stallen, schuren of overige (agrarische) bedrijfsbebouwing. Op deze manier wordt het gebied ontdaan van ongewenste bedrijfsbebouwing en wordt verval voorkomen. Het doel van de Ruimte voor Ruimte regeling is kwaliteitsverbetering van het landschap. Met name het verbeteren van de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit in het buitengebied. De Ruimte voor Ruimte regeling is geschikt voor zowel de stoppende veehouderij als voor particulieren die een woning in het buitengebied willen ontwikkelen.
Om een nieuwe woning te ontwikkelen, dient men in het bezit te zijn van een bouwtitel. Een bouwtitel kan alleen vrijkomen wanneer aan alle voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt voldaan. De vrijkomende bouwtitel wordt daarom ook wel een Ruimte voor Ruimte titel genoemd. Met een bouwtitel mag één nieuwe woning worden ontwikkeld. Dit kan op de locatie

zijn waar de stallen worden gesloopt, maar de bouwtitel mag ook elders binnen de provincie Noord-Brabant worden ingezet om op een daarvoor geschikte locatie een Ruimte voor Ruimte woning te ontwikkelen.
De volgende locaties binnen dit plan maken gebruik van de Ruimte-voor-Ruimte regeling:
1. Bus 16

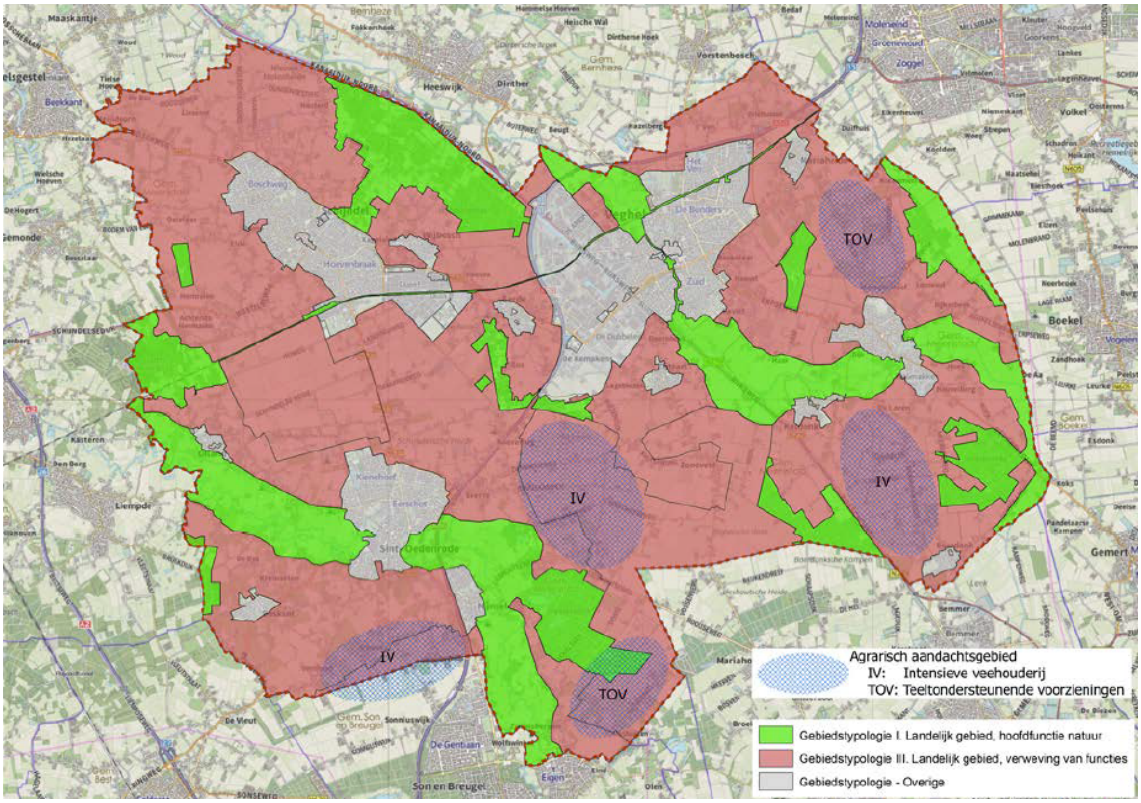
Voor de locatie Bus 16 is een bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte aangekocht. Deze is als bijlage aan de regels verbonden.

3.2.4 Ontwikkelrichtingen

De gemeente Meierijstad heeft de ontwikkelrichtingen voor gebieden nog niet specifiek uitgeschreven. Voor de niet-agrarische bedrijven uit het plan is per locatie gemotiveerd waarom dat het initiatief passend is in de omgeving en waarom gesteld kan worden dat het initititief niet op een bedrijventerrein thuishoort. Hierbij is gebruik gemaakt van de kaart voor Gebiedstyplogien van de Gemeente Meierijstad. Tevens is voor de desbetreffende initiatieven ingegaan op de Gemeentelijke beleidsnotitie 'Kansen voor Kwaliteit'.

In deze notitie wordt onderscheid gemaakt in 3 verschillende functies, namelijk gebiedsgebonden, gebiedspassende en gebiedsstrijdige functies. Gebiedspassende functies zijn namelijk functies die op zich horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied. Gebiedspassende functies worden niet uitgesloten. Vestiging op een voormalige agrarische locatie is toelaatbaar voor zover de aard en schaal van die bedrijven niet voorschrijven dat deze op een bedrijventerrein of in het centrum thuishoren. Als bedrijvigheid die de gemeente passend acht in het buitengebied wordt o.a. genoemd: statische opslag, dienstverlening en ambachtelijke werkplaatsen (bewerking en vervaardiging van producten en materialen), mits niet te grootschalig en passend in de omgeving. Op het moment dat bedrijven niet meer in het buitengebied passen als gevolg van aard en omvang en/of milieueisen, moeten ze alsnog verhuizen naar een bedrijventerrein.
Als gebiedsstrijdige functies zijn niet toegestaan, hieronder wordt verstaan o.a. detailhandel, showrooms, kantoren met baliefunctie, bedrijven met een industriële uitstraling c.q. bedrijven die qua aard en omvang thuishoren op een bedrijventerrein; bedrijven die veel verkeer genereren, Op zichzelf staande mestbewerking en/of –verwerking en structurele buitenopslag en grootschalige (licht) reclame. Daarmee is er een afbakening opgenomen in de notitie, van niet-agrarische bedrijvigheid, die de gemeente niet gewenst acht in het buitengebied.

De aanvaardbaarheid van een initiatief is dus afhankelijk van de impact van de nieuwe activiteit. Voor het bepalen van deze impact wordt gekeken naar de effecten van de beoogde activiteit op de ondergrond (bodem, grondwater en archeologische waarden), de netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en de occupatie (ruimtelijke patronen ten gevolge van menselijk gebruik).
Voor de beoordeling van de effecten is het van belang om in ieder geval te weten:
a. Wat is de omvang van de beoogde functie;
b. Wat is de aard van de beoogde functie;
c. Wat is de aard van de (directe) omgeving;
d. Wat is de uitstraling van de beoogde functie.



In de ruimtelijke onderbouwingen van de hiervoor relevante locaties is een beschrijving opgenomen, waarin nader wordt toegelicht waarom bij het desbetreffende initiatief sprake is van een gebiedspassende functie. Ook wordt toegelicht waarom verplaatsing naar een bedrijventerrein niet aan de orde is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Kansen voor Kwaliteit (een afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing)

De gemeente Meierijstad is qua oppervlakte de op één na grootste gemeente van Noord-Brabant en bestaat uit 13 kernen en een groot buitengebied. Een buitengebied dat van oorsprong hoofdzakelijk een agrarische functie heeft. Veel agrarische bedrijven hebben zich verspreid in het buitengebied van Meierijstad gevestigd en ontwikkeld. In de afgelopen jaren zijn veel van deze agrarische bedrijven gestopt en ook de komende jaren zullen naar verwachting nog veel bedrijven gaan stoppen. Dit zorgt voor steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing. Volgens een onderzoek van Wageningen Environmental Research (WENR) is Meierijstad in Brabant met afstand de nummer één als het gaat om het verwachte aantal vierkante meters vrijkomende agrarische bebouwing de komende 10 jaar. Leegstand van deze vrijkomende bebouwing kan grote gevolgen hebben voor de kwaliteit van het buitengebied, maar biedt ook kansen om het buitengebied leefbaar en vitaal te houden.
In het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' is gekomen 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. De Gemeente wil hergebruik faciliteren, daar waar dit passend is, en sloop stimuleren. De aanpak sluit aan bij de ambitie zoals geformuleerd in de Mijlpalen van Meierijstad. Hierin is opgenomen dat gemeente Meierijstad een aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving is om te wonen, te werken en te recreëren. Een ruimtelijke balans tussen wonen, werken en leven. De gemeente geeft behalve aan de agrarische sector als belangrijke economische drager, ruimte aan andere vormen van economie in het buitengebied, passend bij de aard, schaal en gewenste kwaliteit van het landelijk gebied.

3.3.2 Richtlijnen landschappelijke inpassing en regeling kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad

De Gemeente Meierijstad is bezig met het opstellen van de rapportage 'Richtlijnen landschappelijke inpassing en regeling kwaliteitsverbetering Landschap Meierijstad'. De kaders uit deze rapportage zullen de afzonderlijke regelingen voor kwaliteitsverbetering van de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gaan vervangen.
De gemeente Meierijstad vindt het belangrijk dat een initiatief bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarmee wordt voortgeborduurd op het beleid van de provincie Noord-Brabant, die een belangrijke rol speelt bij de (her)ontwikkeling van het Brabantse buitengebied. Een belangrijk regelinstrument hiervoor is de Provinciale Interim Omgevingsverordening. Tegelijkertijd heeft de gemeente Meierijstad recent het afwegingskader “Kansen voor Kwaliteit” opgesteld om invulling te kunnen geven aan specifiek de binnen de gemeente vrijvallende Agrarische bebouwing (VAB).
Nadere uitwerking van deze rapportage dient nog plaats te vinden. Op dit moment ligt er een vergaande conceptversie.

3.3.3 Landschapsanalyse Meierijstad

Het buitengebied van Meierijstad is groot en divers. Binnen het buitengebied zijn er verschillende landschappen die allemaal eigen, unieke kenmerken, kwaliteiten en gevoeligheden hebben. Deze landschappen staan onder druk. Een aantal ontwikkelingen (o.a. de energie- en landbouwtransitie) zullen leiden tot nieuwe ruimteclaims.
Het doel van de analyse is het vastleggen van de huidige feiten (kenmerken, kwaliteiten en gevoeligheden). Om daarna deze feiten (analyse) te kunnen gebruiken in de afweging welke ontwikkelingen waar en onder welke voorwaarden mogelijk zijn. De analyse wordt gebruikt als fundament voor de opstelling van de verschillende kwaliteitskaders (vrijkomende agrarische bebouwing, opwekking duurzame energie, enz.). Het landschap is daarbij leidend in plaats van "lijdend".

3.3.4 Woonvisie

Visie Meierijstad

Meierijstad wil een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente zijn. Elke inwoner telt mee en kan meedoen binnen sterke sociale netwerken en een rijk vrijwilligers- en verenigingsleven. Wonen en werken trekt jeugd aan. Er is een goede ruimtelijke balans tussen werken, wonen en leven. De inwoners van de gemeente Meierijstad zijn gemoedelijk, gastvrij, saamhorig, betrokken en actief. Het is vooral daardoor plezierig wonen, werken en verblijven in onze gemeente. Samen zorgen de inwoners van elke kern voor een eigen identiteit, die herkenbaar en voelbaar is. Bourgondisch, coöperatief, no-nonsens. Iedereen, van jong tot oud, neemt actief deel aan de gemeenschap.
In de gemeente Meierijstad zijn stad en buitengebied met elkaar verweven. Het gebied kenmerkt zich door drie hoofdkernen met daar omheen tien kerkdorpen, elk met hun eigen karakter en identiteit. Er is duidelijk onderscheid tussen de bebouwde en groene omgeving. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een

divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt. De gemeente Meierijstad stimuleert afwisselend ontwikkelingen, stelt kaders, biedt experimenteerruimte en bewaakt de overall kwaliteit.

Wonen

De gemeente Meierijstad is qua aantal inwoners een middelgrote stad met aantrekkelijke dorpen en kernen om te wonen in het groen, met relatief bijzonder veel arbeidsplaatsen per inwoner en met meer stedelijke kenmerken in de kern Veghel. Enerzijds het dorpse karakter waar mensen dicht bij elkaar zijn, elkaar kennen, met een sterke regionale binding en voor elkaar zorgen. Anderzijds stedelijke voorzieningen en toonaangevende (internationale) bedrijven die als een sterke economische motor dienen. De Gemeente wil de bestaande woningen en leegkomend vastgoed goed benutten en inzetten om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Indien niet anders mogelijk ook in tijdelijke, flexibele woonvormen, met minder regels, maar wel met waarborgen van een basiskwaliteit. En met aandacht voor duurzaamheid, betaalbaarheid en kwetsbare burgers.

Thema's

Uitdagingen liggen er ook in de maatschappelijke opgave. Waar de vergrijzing, de gezinsverdunning en de inclusieve samenleving, waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt, om aandacht vragen. Waar we duurzaam en zorgvuldig gebruik maken van onze 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 de 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 naar de korte maar ook naar de lange termijn gekeken. Waar het goede van het landelijk wonen wordt behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker wordt gemaakt en versterkt. In de visie ligt de focus op vier thema’s:

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

Realisatiekracht

De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met huurdersgroepen, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, ontwikkelaars, ondernemers en bewoners in Meierijstad. Tijdens meerdere bijeenkomsten hebben belanghebbenden op het gebied van wonen bijgedragen aan de ontwikkeling van de woonvisie. Met de woonvisie wordt een dynamisch fundament gelegd voor de uitwerking van de visie voor Meierijstad in specifiek woonbeleid.

3.3.5 Beleidsnotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten: maak er werk van!'

De Gemeenteraad van Meierijstad heeft op 6 juni 2019 de beleidsnotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten: maak er werk van!' vastgesteld. Die biedt een beleidskader voor structurele huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten in de gemeente Meierijstad. Hierbij wordt enerzijds voldoende ruimte aan de markt geboden om de opgave van Meierijstad zoveel mogelijk te realiseren en anderzijds kwalitatief goede en verantwoorde huisvesting voor zowel de arbeidsmigranten als de omgeving mogelijk gemaakt.
Meierijstad heeft de wil actief de huisvesting van arbeidsmigranten te faciliteren. Door de huisvesting te faciliteren voorkomt de gemeente een deel van de strijdige huisvestingssituaties en draagt bij aan veiligere huisvestingssituaties. Daarnaast stimuleert zij de economische groei als zij meerdere huisvestingsmogelijkheden faciliteert.
Het beleid richt zich op de huisvesting van 'shortstay arbeidsmigranten': arbeiders uit het buitenland die maximaal 78 weken in Nederland verblijven om te werken en daaruit inkomen te genereren. Deze werknemers hebben bij aanvang doorgaans geen intentie om zich in Nederland (specifiek Meierijstad) te vestigen. Expats worden niet gerekend tot deze groep werknemers.
In de beleidsnotitie zijn de planologische kaders aangegeven voor huisvesting in reguliere woningen, gebouwen met een tijdelijk karakter, bij hergebruik van bestaand vastgoed en voor nieuwbouw. De beleidsnotitie richt zich deels ook op ontwikkelingen in het Buitengebied.

3.3.6 Richtlijn Plattelandswoningen

In de gemeente Meierijstad komen regelmatig verzoeken binnen om een bedrijfswoning van een veehouderij om te zetten naar een zogenoemde 'plattelandswoning' via een planologische verankering in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan of een verlening van een omgevingsvergunning. De plattelandswoning houdt in dat een voormalige agrarische bedrijfswoning door derden wordt bewoond die geen functionele relatie hebben met het agrarisch bedrijf op die locatie. Derhalve was het wenselijk beleid vast te stellen over hoe met deze verzoeken om te gaan. Met name is het van belang te bepalen wat gezien wordt als een acceptabel woon- en leefklimaat bij een plattelandswoning. Deze richtlijn is alleen van toepassing op agrarische bedrijfswoningen die nog bestemd zijn binnen het agrarische bouwperceel en waarop nog een functionerend agrarisch bedrijf aanwezig is.
Er moet voor het toestaan van een plattelandswoning vastgelegd worden welke milieubelastende waarden aanvaardbaar worden geacht met betrekking tot geur, geluid, fijnstof en endotoxine, en onder welke omstandigheden de aanwezigheid van een geitenhouderij in de directe omgeving een belemmering vormt. Hierbij zijn de volgende voorwaarden geformuleerd in de richtlijn:

- Geen nieuwe bedrijfswoning(en);
- Alleen bij een levensvatbaar agrarisch bedrijf ;
- Er dient sprake te zijn een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- Voor bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')';
- Daar waar mogelijk dient te worden voorzien in een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Borging daarvan via een landschappelijk inpassingsplan is verplicht.
- Er dient een omgevingsdialoog te worden gevoerd.

3.3.7 Erfgoedvisie 2020-2030 'Verbindend Erfgoed'

De voormalige gemeenten gingen ieder op hun eigen wijze met het erfgoed om. Waar de gemeente Sint-Oedenrode met een Erfgoedplan een ambitieniveau nastreefde voor het behoud en de ontwikkeling van erfgoed, werd in de gemeente Schijndel het erfgoed via een cultuurhistorische waardenkaart vooral via het bestemmingsplan geborgd. De gemeente Veghel zette in op de bescherming van historische panden en groenelementen door ze de status van gemeentelijke monument te geven. De cultuurhistorische waarden van de bosgebieden (rapport Maes) werden vastgelegd in het bosbeheerplan. Samen heeft dit geleid tot een omvangrijk erfgoedbestand met maar liefst 125 rijksmonumenten, drie archeologische Rijksmonumenten, bijna 300 gemeentelijke monumenten, vier beschermde dorpsgezichten en ruim 850 beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle objecten.
Behalve het inventariseren en beschermen van waardevolle objecten besteedden de gemeenten ook aandacht aan de bescherming van het bodemarchief en het landschappelijk erfgoed, bijvoorbeeld via een archeologische waarden- en verwachtingenkaart en/of een cultuurhistorische waardenkaart. Het Erfgoedplan van Sint-Oedenrode voorzag daarnaast in het zichtbaar en beleefbaar maken van het erfgoed, bijvoorbeeld via erfgoededucatie, toerisme en recreatie en uiteenlopende projecten.
In de omgevingsvisie van Meierijstad krijgt het erfgoed een plek als onderdeel van het DNA van Meierijstad. De erfgoedvisie vormt een bouwsteen voor de Omgevingsvisie en zal worden meegenomen in het proces. Deze ontwikkelingen vragen om een nieuwe en brede aanpak voor de omgang met erfgoed.
Kort samengevat is een integrale en brede erfgoedvisie nodig en nuttig om:

- Het erfgoedbeleid te harmoniseren;
- Ambities te bepalen voor het nieuwe erfgoedbeleid;
- Kaders te kunnen geven voor het behoud en ontwikkeling van het erfgoed van Meierijstad;
- Richting en invulling te geven aan het maatschappelijk, economisch en ruimtelijk aantrekkelijker maken van de gemeente Meierijstad voor inwoners, ondernemers en bezoekers;
- Te kunnen inspelen op de wettelijke en maatschappelijke ontwikkelingen en te kunnen voorsorteren op de Omgevingswet;
- De erfgoedidentiteit van Meierijstad te kunnen definiëren met daarbij aandacht voor 'Eenheid in verscheidenheid'.

3.3.8 Detailhandelsvisie en - beleid Gemeente Meierijstad

Op 20 december 2018 heeft de gemeenteraad de centrumvisie voor Meierijstad vastgesteld. Deze centrumvisie vormde de basis voor een detailhandelsvisie en gemeentebreed detailhandelsbeleid (vastgesteld 19 september 2019). In dit visiedocument wordt beschreven hoe in Meierijstad, vanuit een economisch perspectief, gedacht wordt over detailhandel en hoe hiermee de komende jaren om wordt gegaan. Daar horen beleidsregels bij en vervolgacties die gevolgd dienen te worden om de ambities op dit gebied te realiseren.

De volgende beleidskeuzes zijn bepalend voor de ruimtelijke structuur en de mogelijkheden die geboden worden via het bestemmingsplan:

a. We kiezen voor dagelijkse boodschappen op redelijke afstand;
b. We versterken detailhandel op haalbare locaties maar maken daarmee ook de keuze om dit op andere locaties niet te doen;
c. Winkels zijn geclusterd in aangewezen gebieden;
d. Buiten de winkelconcentratiegebieden bieden we mogelijkheden voor omzetten van

winkelruimte naar andere bestemmingen, als dit meer toekomstperspectief heeft.

Internetverkoop

Detailhandel betreft het bedrijfsmatig te koop aanbieden (en tonen), verkopen en/of leveren van goederen aan particuliere consumenten. In toenemende mate vindt deze activiteit plaats via internet. Er ontstaan nieuwe vormen van detailhandel: naast de traditionele winkel zijn er allerlei vormen van internetverkoop en afhaalpunten.

Voor het ruimtelijke detailhandelsbeleid en de planologische vertaling in bestemmingsplannen zijn vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelsstructuur, verkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling) relevant. De betaling ter plaatse (voorheen een belangrijke onderscheidend criterium tussen een ‘toonzaal’ en een ‘winkel’) is met de toenemende mogelijkheden voor betaling op een andere (virtuele) locatie, steeds minder van toepassing in het ruimtelijk beleid.

In dit licht wordt in het detailhandelsbeleid onderscheid gemaakt tussen drie hoofdvormen van internetverkoop:

- internetverkoop zonder consument ter plaatse: alle handelingen (bestelling, betaling, levering) vinden plaats zonder aanwezigheid van consumenten. Er is geen fysieke, voor de consument toegankelijke locatie, er worden ter plaatse geen goederen getoond en er is ook geen afhaalpunt ter plaatse voor consumenten. De detailhandelsactiviteit heeft geen aan deze activiteit gerelateerde ruimtelijke verschijningsvorm. Deze vorm van internetverkoop is passend binnen een bestaande bestemming (wonen, opslag/logistiek, kantoor, agrarisch). Dit laat onverlet dat afgewogen moet worden of eventuele activiteiten als opslag of laden/lossen ruimtelijk en verkeerskundig gewenst zijn op betreffende locatie;
- internetverkoop met afhaallocatie waar goederen worden getoond aan de consument: activiteiten van detailhandel via internet vinden plaats in combinatie met het ter plaatse tonen van goederen ten verkoop aan consumenten (winkel). Het kan gaan om afhaallocaties van ‘webshops’ in winkels of om afhaalpunten van andere bedrijven in winkels. Ook vormen van internetverkoop waar het afhalen in combinatie met het tonen van goederen plaatsvindt bij andere functies (zoals magazijn) vallen hieronder. Deze vorm van internetverkoop wordt in planologisch opzicht beschouwd als winkel en is alleen toegestaan in panden met een detailhandelsbestemming;
- internetverkoop met afhaallocatie voor de consument, zonder tonen van goederen: activiteiten van detailhandel via internet vinden niet plaats in combinatie met het ter plaatse tonen van goederen aan de consument, er is dus geen sprake van een winkel. Het is wel een vorm van detailhandel, want er worden ter plaatse goederen geleverd aan consumenten. Het kan gaan om een afhaalpunt in combinatie met andere functies, niet-zijnde winkels (zoals afhaalpunt in magazijn), om afhaalpunten op trafficlocaties (bij tankstation, treinstation) of om solitaire afhaalpunten (soms op solitaire locaties). Deze vorm van internetverkoop wordt in planologisch opzicht beschouwd als een afhaalpunt (vorm van detailhandel) en is alleen toegestaan binnen de bestemming detailhandel.

In het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') wordt de mogelijkheid geboden om een 'internetwinkel zonder consument ter plaatse' uit te oefenen als aan-huis-verbonden bedrijf.

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit

Van oudsher vindt detailhandel (de bedrijfsmatige verkoop van producten aan consumenten) plaats als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere bedrijfsactiviteiten. De vraag die zich daarbij vaak voordoet is in hoeverre de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is en/of deze noodzakelijk en/of gebruikelijk is voor de hoofdactiviteit. Evenals bij internetverkoop zijn voor het detailhandelsbeleid en de planologische vertaling in bestemmingsplannen vooral de ruimtelijke effecten (beoogde

detailhandelsstructuur, verkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling) relevant. Hiervan is vooral sprake indien verkoop plaatsvindt vanuit of in combinatie met een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (een winkelruimte).
Bij een agrarisch, industrieel of groothandelsbedrijf of een trafficlocatie is, onder voorwaarden, in beperkte mate detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. De grens waarbinnen detailhandel een ondergeschikte nevenactiviteit blijft, kan worden bepaald met de volgende aspecten:

- Aanbod: De detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Het betreft de verkoop van door het bedrijf zelf geproduceerde of bewerkte producten of (in het geval van groothandels) artikelen die reeds in het gevoerde assortiment aanwezig zijn. In het geval van trafficlocaties (bijvoorbeeld een tankstation) dient het assortiment gericht te zijn op de behoeftes van de reiziger (bijvoorbeeld motorolie, flesje drinken en broodje voor onderweg);
- Oppervlak: Het oppervlak aan detailhandelsruimte is een klein deel van de totale bedrijfsoppervlakte (uitgedrukt in procenten), met een absoluut maximum (aangeduid in m² wvo). Wij stellen voor de totale bedrijfsoppervlakte die voor detailhandel wordt gebruikt te maximeren op 10%, met een maximale omvang van 50 m² wvo. Indien de detailhandelsfunctie van een bedrijf aan het oppervlakte- en aanbodcriterium voldoet, betreft de detailhandelsfunctie een onderschikte activiteit van een andere hoofdactiviteit. Dit kan binnen de bestaande bestemming van de hoofdactiviteit worden ontplooid.

In het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') is voor agrarische bedrijven in het buitengebied een regeling opgenomen, waarmee het uitoefenen van (productiegebonden) detailhandel mogelijk is als ondergeschikte nevenactiviteit.

3.3.9 Horecavisie en horecabeleid gemeente Meierijstad

In december 2018 heeft de gemeenteraad de centrumvisie voor Meierijstad vastgesteld. Deze centrumvisie vormt de basis voor een horecavisie en breed en toekomstgericht integraal horecabeleid. De horecavisie geeft aan hoe we aankijken tegen onze horecavoorzieningen, waar en hoe de verschillende soorten horeca kunnen inspelen op behoeften en motieven van diverse bezoekersgroepen en hoe horeca kan bijdragen aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, vitale centra en een aantrekkelijk buitengebied. De beleidskaders hebben we nodig bij de beoordeling van ontwikkelingen (vanuit een economisch perspectief) en ze scheppen duidelijkheid voor zowel ondernemers als inwoners.

Horeca-categorieën in de bestemmingsplannen

Het is wenselijk om in bestemmingsplannen onderscheid te kunnen maken tussen lichte en zware vormen van horeca. Een ontwikkeling die door het lichte karakter gewenst is, kan anders door bestemmingsplannen worden tegengehouden. Door bij herziening van bestemmingsplannen categorieën aan te geven kunnen we ruimte bieden waar dat kan en sturen waar dit wenselijk is.

Horeca-categorieën Meierijstad

1a Lichte daghoreca: horecabedrijven die qua exploitatievorm primair gericht zijn op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

1b Lichte avondhoreca: Horecabedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken;

2 Middelzware horeca: horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken;

3 Zware horeca: horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen;

4 Logiesverstrekker: Horecabedrijven die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

In principe is er binnen het gehele publieksgerichte centrumgebied in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel ruimte voor (versterking van) horeca-activiteiten. Vermenging van horeca met bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening is hier mogelijk, mits passend binnen de Drank- en Horecawet.
In de centrumvisie zijn tevens kansrijke verblijfs- en horecalocaties aangegeven waar bundeling of uitbreiding van horeca-activiteiten met name gewenst is ten behoeve van een aantrekkelijk en compleet dorpscentrum. Deze concentratiegebieden helpen daarnaast de overlast van het (uitgaans)publiek tot een kleiner gebied te beperken. In de overige centrumstraten is alleen een lichtere vorm van (dag)horeca gewenst.

Bed & Breakfast

Een bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor toeristisch en veelal kortdurend verblijf, met ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis en wordt geëxploiteerd door de bewoners. De hoofdfunctie (bestemming) is 'wonen' en de horecafunctie

‘logies met ontbijt’ is een ondergeschikte nevenfunctie. Hiervan is in principe sprake bij maximaal vier bedden en twee slaapkamers. Gelet op de marktontwikkelingen (met o.a. Airbnb en arbeidsmigratie) is het gewenst het ondergeschikte karakter van het betaald overnachten in een woning strikt na te leven.
In aanvulling op het horecabeleid voorziet de regeling in bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') ook in de mogelijkheid om een Bed & Breakfast uit te oefenen in een bijbehorend bouwwerk die bij de woning hoort.

Ondersteunende horeca in het buitengebied

In principe worden er geen horeca-ontwikkelingen toegestaan buiten de kansrijke locaties uit de horecavisie (‘stippen op de kaart’), omdat een te grote verspreiding en/of vergroting van het horeca-aanbod buiten deze gebieden niet bijdraagt aan het behalen van de gemeentelijke ambities.
Horeca kan echter een belangrijke toegevoegde waarde hebben als ondersteunende functie bij (recreatieve) nevenactiviteiten van agrarische of recreatieve bedrijven (met name in het landelijke buitengebied van de gemeente). In lijn met het advies van KHN voor horeca in het buitengebied in Noord-Brabant zijn in Meierijstad in de Horecavisie regels opgenomen voor ondersteunende horeca op niet-horecabestemmingen (recreatie, agrarisch, wonen). Het gaat daarbij om een begrenzing in ruimte van maximaal 100 m² separaat afgebakende binnenruimte en maximaal 100 m² terras.
Beëindiging van horeca-activiteiten en/of nevenfunctie om uiterlijk 19.00 uur. Per vestiging is maximaal 4 keer per jaar ontheffing van deze sluitingstijd mogelijk na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders.

3.3.10 Afwegingskader "De toekomst van zon en wind"

De gemeente Meierijstad heeft als doelstelling om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Dat betekent dat er per saldo geen CO2 wordt uitgestoten. Dit wordt bewerkstelligt door een combinatie van energiebesparing, duurzame opwekking en compensatie van onze CO2-uitstoot. Energiebesparing is de eerste stap. Energie die je niet gebruikt, hoef je ook niet op te wekken. Daarnaast is ook de opwekking van duurzame energie nodig. Initiatieven voor het plaatsen van duurzame energiebronnen zijn in opkomst. Zo worden in Meierijstad steeds meer daken van gebouwen (woningen en bedrijfsgebouwen) voorzien van zonnepanelen.

Grondopstellingen voor zonnepanelen

De opwekking van energie uit zon kent vele verschijningsvormen. Zonnepanelen zijn zowel op daken/gevels als op gronden toe te passen. Het afwegingskader richt zich specifiek op grondopstellingen, en gaat dus niet nader in op ‘zon op dak/gevel’. Daarbij maken we onderscheid in grondopstellingen voor eigen gebruik en grondopstellingen voor grootschalige opwek, hierna: zonneparken.
Bij een grondopstelling worden zonnepanelen op een constructie op de grond geplaatst. Een grondopstelling voor eigen gebruik wordt toegestaan bij wonen en bedrijvigheid in het buitengebied, mits sprake blijft van goede ruimtelijke ordening.

Windturbines voor eigen gebruik

Voor de opwekking van energie uit wind wordt gebruik gemaakt van windturbines. Windturbines kunnen (bij voldoende wind) zowel overdag als ’s nachts energie opwekken. De opbrengst van een windturbine is sterk afhankelijk van de hoogte. Op grotere hoogte waait het meer. In het afwegingskader wordt onderscheid gemaakt in windturbines voor eigen gebruik en windturbines voor grootschalige opwek, hierna: windparken. In dit bestemmingsplan wordt uitsluitend voorzien in een regeling voor de windturbines voor eigen gebruik, mits sprake blijft van goede ruimtelijke ordening .
Als we spreken van windturbines voor eigen gebruik dan hebben we het over kleine windturbines.

Kleine windturbines hebben doorgaans een tiphoogte tussen de 3 en 25 meter en een relatief laag vermogen. De tiphoogte is de masthoogte plus de helft van de rotordiameter. In het buitengebied kunnen ze geplaatst worden bij solitair gelegen (agrarische) bedrijven. Het plaatsen van een windturbine ten behoeve van een woning is niet toegestaan. Bij woningen heeft het gebruik van zonnepanelen op dak of grond de voorkeur.

3.3.11 Waardevol Water in Meierijstad (VGRP+ 2017-2022)

De gemeente Meierijstad heeft een nieuw water- en rioleringsplan (VGRP+ Meierijstad) vastgesteld per september 2017. In het plan streeft de gemeente dat nieuwbouwplannen hydrologish neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. In het VGRP+ blijkt dat de gemeente Meierijstad ook voor ontwikkelingen onder de 2.000 m2 (0 tot 10.000 m2) compenserende maatregelen benodigd acht. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

3.3.12 Afwegingskader teeltondersteunende voorzieningen (concept)

De Gemeente Meierijstad heeft een groot buitengebied. Op dit moment vindt er in het buitengebied een ontwikkeling plaats waarbij tuinbouwbedrijven (vollegronds- en/of substraatteelt), onder andere om te kunnen voldoen aan de hoge kwaliteits- en milieueisen van de markt (afnemer en consument), steeds grotere oppervlakten teeltondersteunende voorzieningen nodig hebben. Deze voorzieningen kunnen (ook door de veelal minder geslaagde inpassing in de omgeving) in meer of mindere mate afbreuk doen aan de kwaliteit en beleving van het buitengebied.

Voor het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen zijn in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Veghel en de voormalige gemeente Sint-Oedenrode, als in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de voormalige gemeente Schijndel regels opgenomen. Deze regels zijn niet eenduidig. Ook is er geen rekening gehouden met de toenemende vraag en diversiteit aan teeltondersteunende voorzieningen. Met de fusie en de aanstaande invoering van de Omgevingswet is behoefte ontstaan aan nieuw beleid. Vandaar dat er behoefte is aan een adequaat afwegingskader. Op dit moment ligt er een conceptversie, maar nog geen vastgesteld stuk.

Het doel van het afwegingskader voor het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen, is het streven naar een goede balans tussen het menselijk, natuurlijk en economisch kapitaal (oftewel people, planet en profit).

Er moet voldoende ruimte blijven om de economische positie van de tuinbouwsector in onze gemeente te behouden en te versterken (profit). Daar staat tegenover dat de kwaliteit (planet) en uitstraling/beleving (people) van het buitengebied behouden moet blijven.

Dit doel sluit aan bij de ambitie zoals geformuleerd in de Mijlpalen van Meierijstad. Hierin is opgenomen dat gemeente Meierijstad een aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving is om te wonen, te werken en te recreëren. Een ruimtelijke balans tussen wonen, werken en leven.

In het afwegingskader wordt onder andere gekeken naar de verschijningsvorm, de impact op de omgeving en de kwaliteitsimpuls.

Hoofdstuk 4 Verantwoording en onderzoek

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij het opstellen van een bestemmingsplan te worden verantwoord dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de huidige planologische- en milieuhygiënische situatie. Zeker wanneer door middel van een bestemmingsplan wordt voorzien in een nieuwe ontwikkeling.
Onderstaand geeft per milieutechnisch aspect een korte samenvatting per planlocatie. Voor de uitgebreidere motiveringen wordt verwezen naar de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen.

4.1 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. In principe moet er bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan een bodemonderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd. Er zijn situaties dat de gemeente vrijstelling kan verlenen voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Dit is ondermeer het geval als het bestaande feitelijke gebruik gehandhaafd blijft, als met de wijziging niet wordt voorzien in de oprichting van een woon- of verblijfsfunctie (ruimte waar meer dan 2 uur per dag mensen aanwezig zijn) of als de locatie op de regionale bodemkwaliteitskaart is aangemerkt als 'schone grond' (natuur en landbouw).
Onderstaande tabel geeft een korte samenvatting van het aspect 'bodem' per planlocatie.

1.	Bolst 1 en het Broek 5	Uit het historisch onderzoek blijkt dat er geen verdachte bodemlocaties aanwezig zijn. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op de locatie wordt niet noodzakelijk geacht.
2.	Bolstweg 12/12a	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect bodem.
3.	Bus 10	Voor onderhavig initiatief is er sprake van een ruimtelijk plan waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een reguliere bedrijfsbestemming en tevens een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De te slopen gebouwen bevatten asbesthoudende golfplaten als dakbedekking. Er is daarom opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend asbest-en-bodemonderzoek. Hieruit blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden.
4.	Bus 16	De wijziging van wonen naar bedrijf is qua bodemgebruik minder gevoelig. In het verleden was een deel van de stallen omgeven door braakliggend terrein. Inmiddels is het hele terrein rondom de gebouwen verhard. Eventueel aanwezige asbestvezels ten gevolge van verwering van de asbesthoudende golfplaten daken is niet meer terug te vinden. Voor de realisatie van de woning met tuin zal een van de stallen worden gesloopt en de verharding worden verwijderd. Na de sloop van de stal en verwijdering van de erfverharding moet een bodemonderzoek conform NEN5740 worden uitgevoerd.

5.	De Horstjens 12	Er wordt een woning toegevoegd op een bestaande woonbestemming in een bestaand pand. Het gebruik wordt door de splitsing van de boerderij niet gevoeliger. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Voor wat betreft de realisatie van de twee bijgebouwen verandert de bestemming van ‘Agrarisch met Waarden’ naar ‘Wonen’. Hier is wel sprake van een gevoeliger gebruik. Derhalve is het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' ingevuld. Onderhavige locatie betreft een woonboerderij wat vroeger de bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf was. De opstallen van dit bedrijf waren gevestigd op andere percelen die al eerder zijn omgezet naar wonen en reeds bebouwd zijn. Voor deze gronden is destijds een bodemonderzoek uitgevoerd.
6.	Gemondseweg 41	Het betreft een perceel dat feitelijk in gebruik is als woonperceel en enkele jaren geleden per abuis is gewijzigd naar 'Maatschappelijk' en wordt hersteld en bestemd naar 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' wordt mogelijk gemaakt binnen een bestaand pand. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De locatie is momenteel al in gebruik als woning, zonder dat er bodemvervuilende activiteiten of functies hebben plaatsgevonden dan wel aanwezig zijn geweest.
7.	Heikampenweg 12	De activiteiten vinden plaats in bestaande bebouwing. Een bodemonderzoek is voor onderhavig initiatief dan ook niet aan de orde. Voor wat betreft het aspect bodem zijn er geen belemmeringen.
8.	Hoeves 3	De activiteiten vinden plaats in bestaande bebouwing. Een bodemonderzoek is voor onderhavig initiatief dan ook niet aan de orde. Voor wat betreft het aspect bodem zijn er geen belemmeringen.
9.	Hoogstraat 27	Voor onderhavig initiatief is er geen sprake van de oprichting van nieuwe bebouwing of van enig grondverzet. Een bodemonderzoek is voor onderhavig initiatief dan ook niet aan de orde. Voor wat betreft het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de vormverandering van het bouwvlak.
10.	Hulst 1	Voor onderhavig initiatief is er geen sprake van de oprichting van nieuwe bebouwing of van enig grondverzet. Een bodemonderzoek is voor onderhavig initiatief dan ook niet aan de orde. Voor wat betreft het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de vergroting van het bouwvlak.

11.	Kremselen 7	Het initiatief betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het aannemers-/timmerbedrijf. In dit geval wordt er geen nieuw gebruik gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. De bestaande bedrijfswoning mag reeds als zodanig worden gebruikt. De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor het aannemers/timmerbedrijf, opslag en hobbymatige agrarische doeleinden, zoals het opslaan van werktuigen en het hobbymatig houden van enkele paarden. Dit gebruik is vergelijkbaar met het huidige gebruik als stal en dus niet gericht op het verblijf van mensen voor een periode van 2 uur of langer. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is dan ook niet noodzakelijk.
12.	Leinserondweg 24-24a	Dit planvoornemen behelst de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Omdat de functie van de gronden conform het Besluit bodemkwaliteit gevoeliger wordt is het in het kader van het bestemmingsplan een bodemonderzoek noodzakelijk. Echter zijn de agrarische gronden al geruime tijd als woonfunctie. Derhalve is het formulier ‘Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek’ van de Omgevingsdienst Brabant Noord ingevuld en ingediend. Hieruit blijkt dat de locatie feitelijk sinds 2003 hoofdzakelijk als wonen in gebruik is geweest en dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.
13.	Liempdseweg 24	Het uitgevoerde bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten en concentraties aangetoond. Uit het asbestonderzoek blijken geen gehalten boven de grenswaarde voor nader asbestonderzoek te zijn aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
14.	Nieuwe Veldenweg 17	In 2020 is een veldinspectie uitgevoerd waarbij is gelet op het terreingebruik en de aanwezigheid van ondergrondse tanks, stookplaatsen, (half)verhardingslagen, ophogingen, storthopen, dempingen, afgravingen en asbestverdacht materiaal op het terrein. Uit het onderzoek is gebleken dat er in het verleden ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocaties sprake is van bodemverontreiniging.
15.	Ollandseweg 143	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect bodem.

16.	Pater Visserslaan 16	Het bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van het voormalig koeienvanghok (boring 07) is een verontreiniging met PAK aangetoond. Aangezien de verontreiniging ontstaan is na 1987, betreft de verontreiniging een nieuw geval van bodemverontreiniging. Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt saneringsplicht. De verontreiniging dient middels een indiening van een plan van aanpak bij het bevoegd gezag (gemeente Meierijstad) te worden gesaneerd. Algemeen wordt opgemerkt dat dit verkennend bodemonderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.
17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	Voor de planlocatie Plaggensteeg 1A is op in 2017 een bodemonderzoek uitgevoerd voor de bouw van de bedrijfswoning. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag. Op de planlocatie Hoogstraat 57 is momenteel bedrijfsbebouwing aanwezig voor: kantoor/bespreekruimte, kantine, wasruimte en voor het klaarmaken van verzendingen. Het plan ziet toe op het vergroten van het bouwvlak zodat nieuwe bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. Omdat in de nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen niet voortdurend of nagenoeg geen mensen verblijven is een bodemonderzoek op de locatie niet noodzakelijk.
18.	Rijtvenweg 3a	Op de planlocatie was in het verleden een varkenshouderij gevestigd. Deze varkenshouderij is inmiddels beëindigd. In de gewenste situatie wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing, maximaal 1.000 m2, in gebruik genomen ten behoeve van statische opslag. De agrarische bestemming wordt hiertoe gewijzigd in een bedrijfsbestemming. Ten behoeve van deze bestemmingswijziging is het formulier ‘Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek’ ingevuld.
19.	Rooiseweg 17	In 2012 heeft bij aankoop van de locatie een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Conclusie van dit onderzoek luidde dat enkel ter plaatse van de aanwezige inrit een fractie asbest aangetroffen is die als nihil beoordeeld kan worden. Voor het overige is op het perceel geen verontreiniging in de bodem aangetroffen.
20.	Schrijvershoef 11-11a	Ten behoeve van deze locatie is een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse is een licht verhoogde concentratie molybdeen in het grondwater aangetoond. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Asbest is zowel zintuiglijk als analytisch niet aangetroffen. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht.

21.	Sweenslag 20	Een bodemonderzoek is gezien de aard van deze bestemmingsplanaanpassing niet aan de orde, mede omdat de aanpassing als zodanig niet leidt tot een fysieke ingreep.
22.	Villenbraken 18	Uit het onderzoeksrapport van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de zwak tot matig baksteen-, puin- en asfalthoudende bovengrond (BG1) zijn gehaltes aan koper, zink, lood, PAK, PCB en minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarden. Het gehalte aan zink is aangetoond boven de tussengrenswaarde (190 mg/kgds) en vormt daarmee aanleiding voor aanvullend onderzoek van de separate deelmonsters uit het mengmonster BG1. Voor deze locatie wordt op dit moment nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor vaststelling van het plan moet dit aspect akkoord zijn.
23.	Veluwe 15	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect bodem
24.	Bossteeg 4	Gezien de resultaten van de uitgevoerde historische bodemtoets, wordt het instellen van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Er zijn geen concrete aanwijzingen dat de bodem verontreinigd is op deze locatie. De bodemkwaliteit van de locatie Bossteeg 4 te Veghel vormt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.
25.	Schijndelseweg 75	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect bodem

Tabel 4: Aspect bodem

4.2 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid zijn het wegverkeer en de bedrijven van belang. Voor het wegverkeerslawaai vormt de Wet geluidhinder het toetsingskader en voor de bedrijven de Wet milieubeheer (waaronder het Activiteitenbesluit). Daarnaast moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat in verblijfsobjecten rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. Op basis van de Wgh hebben alle wegen een geluidzone met uitzondering van wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wgh is aangegeven dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, een wijzigings- of uitwerkingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die zijn gelegen in een zone van een weg rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting van deze weg op gevels van woningen, andere geluid-gevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen.

Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Onderstaande tabel geeft een korte samenvatting van het aspect 'geluid' per planlocatie.

1.	Bolst 1 en het Broek 5	Onderhavige ontwikkeling aan de Bolst 1 voorziet in de vergroting van het bouwvlak zodat realisering van geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder binnen het plangebied mogelijk gemaakt worden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt.
2.	Bolstweg 12/12a	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect geluid.
3.	Bus 10	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh opgericht waardoor een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet benodigd is. Omliggende geluidgevoelige objecten zullen daardoor in de nieuwe situatie geen extra hinder ondervinden van het aspect geluid ten opzichte van de huidige vigerende situatie binnen het plangebied.
4.	Bus 16	Vanwege de geringe verkeersintensiteit en de afstand tussen de te bouwen RvR woning en de weg mag worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden als gevolg van het wegverkeerslawaai op de zoneplichtige wegen. Met een standaard geluidwering van 20 dB zal in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden behaald van 33 dB. Een nader onderzoek is niet nodig.
5.	De Horstjens 12	Uit het uitgevoerde akoestiek onderzoek blijkt dat er nadere geluidsreducerende maatregelen genomen dienen te worden voor een acceptabel woon- en leefklimaat. Tevens dienen voor deze locatie hogere waarden op basis van de Wet geluidhinder vastgesteld te worden.
6.	Gemondseweg 41	Het planvoornemen voorziet in de functiewijziging van pand dat feitelijk al jaren in gebruik is als woning, maar per omissie is gewijzigd in een maatschappelijke bestemming. Aan de huidige feitelijke situatie wijzigt niets. Het uitvoeren van een geluidonderzoek is niet noodzakelijk.
7.	Heikampenweg 12	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh opgericht waardoor een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet benodigd is. Omliggende geluidgevoelige objecten zullen daardoor in de nieuwe situatie geen extra hinder ondervinden van het aspect geluid ten opzichte van de huidige vigerende situatie binnen het plangebied.
8.	Hoeves 3	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh opgericht waardoor een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet benodigd is. Omliggende geluidgevoelige objecten zullen daardoor in de nieuwe situatie geen extra hinder ondervinden van het aspect geluid ten opzichte van de huidige vigerende situatie binnen het plangebied.

9.	Hoogstraat 27	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh opgericht waardoor een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet benodigd is. Omliggende geluidgevoelige objecten zullen daardoor in de nieuwe situatie geen extra hinder ondervinden van het aspect geluid ten opzichte van de huidige vigerende situatie binnen het plangebied.
10.	Hulst 1	Voor wat betreft het industrielawaai blijkt dat voor de omliggende woningen ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid tot de rand van het bouwvlak van de boomkwekerij. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.
11.	Kremselen 7	Met de beoogde ontwikkeling wordt echter geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. In het akoestisch wordt aangetoond dat het bedrijf vergelijkbaar is met een categorie 2 bedrijf op basis van het geluidsaspect. Het plan heeft geen belemmeringen voor de omgeving.
12.	Leinserondweg 24-24a	Met de ontwikkeling wordt de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ gewijzigd in ‘Wonen’. Bestaande bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoningen. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.
13.	Liempdseweg 24	Met voorliggende aanvraag wordt geen nieuw geluidsgevoelig object gecreëerd. De in het plan opgenomen woningen zijn reeds bestaande woongebouwen en het beoogde recreatiegebouw (logiesfunctie) is geen gevoelig object in de zin van de Wgh. Volledigheidshalve is toch nog gekeken naar de aanwezige openbare weg. De weg die van invloed zou kunnen zijn heeft ter plaatse een snelheidsregime van 60 km/uur. Gelet op de afstand tot de weg van het beoogde logiesgebouw (ca. 25 meter uit het hart van de weg), is geen invloed te verwachten. Een nader akoestiek onderzoek is niet aan de orde.
14.	Nieuwe Veldenweg 17	Met de ontwikkeling wordt geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. Voor de bestaande burgerwoning is reeds bepaald dat er ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast zorgt de ontwikkeling er niet voor dat de geluidsbelasting op andere omliggende woningen toeneemt. Een nader akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.
15.	Ollandseweg 143	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect geluid.
16.	Pater Visserslaan 16	Met de ontwikkeling wordt de agrarische bestemming gewijzigd in ‘Wonen’. De bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk. De activiteiten met betrekking tot het bedrijf aan huis zullen inpandig in het atelier plaatsvinden. Het pand is daarnaast geïsoleerd waardoor industrielawaai op omliggende woningen uit te sluiten valt.

17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	Met de beoogde ontwikkeling wordt echter geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. Het plan heeft geen belemmeringen voor de omgeving.
18.	Rijtvenweg 3a	De woning op de locatie Rijtvenweg 3a te Sint-Oedenrode betreft een bestaande woning en daarmee een bestaand geluidgevoelig object. Nadere toetsing van de geluidsbelasting ter plaatse hoeft in dit kader niet plaats te vinden. Voor de statische opslag geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Ten aanzien van het aspect industrielawaai is derhalve geen verder onderzoek noodzakelijk.
19.	Rooiseweg 17	Bij de ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en hiermee wordt dus ook geen geluidgevoelig object in de zin van de Wgh toegevoegd. Voor onderhavig initiatief is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai dan ook niet aan de orde.
20.	Schrijvershoef 11-11a	Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect akoestiek wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen. Omliggende geluidgevoelige objecten zullen daardoor in de nieuwe situatie geen extra hinder ondervinden van het aspect geluid ten opzichte van de huidige vigerende situatie binnen het plangebied.
21.	Sweenslag 20	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect geluid.
22.	Villenbraken 18	Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op het toevoegen van een geluidgevoelig object, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
23.	Veluwe 15	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect geluid.
24.	Bossteeg 4	Het doel van de bestemmingswijziging is het wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Er wordt geen geluidgevoelig object mogelijk gemaakt met onderhavig initiatief. Eveneens wordt de geluidbelasting van het bedrijf minder door wijziging van bedrijfsactiviteiten.
25.	Schijndelseweg 75	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect geluid.

Tabel 5: Aspect geluid

Hogere Waarden Geluid

Door middel van een besluit hogere waarden kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarden) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. Voor de locatie De Horstjens 12 dienen hogere waarden te worden vastgesteld op basis van de Wet geluidhinder.

4.3 Geur

Per 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door veehouderijbedrijven. Voor een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- Bestaande bedrijven door het plan niet worden belemmerd in huidige of toekomstige bedrijfsvoering;
- Er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld. Onderstaande tabel geeft een korte samenvatting van het aspect 'geur' per planlocatie.

1.	Bolst 1 en het Broek 5	De planlocatie ligt in de zone 5–10 ou/m3, het woon- en verblijfsklimaat voor deze zone wordt als goed beschouwd.
2.	Bolstweg 12/12a	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect geur.
3.	Bus 10	Binnen 100 meter van de rand van het bouwvlak van het plangebied is op basis van de gegevens van Web-BVB geen veehouderij meer actief. De voormalige intensieve veehouderijen aan Bus 6 en Bus 16 zijn reeds enkele jaren geleden beëindigd, waarbij de bestemming is gewijzigd naar Wonen. De achtergrondbelasting ter plaatse van de uit te breiden woning valt in de categorieën 1-3 ou/m³ en 4-8 ou/m³. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondbelasting kan dan ook als zeer goed tot goed worden beoordeeld.
4.	Bus 16	Voor wat betreft het aspect geur is in beeld gebracht dat er geen belemmeringen zijn en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De maximale voor- en achtergrondbelasting vanuit de omliggende veehouderijen zijn weliswaar niet exact berekend maar bedragen beiden minder dan 5 ou/m3 (o.b.v. Regionale geurkaart ODBN-regio 2020.1) en de afstand vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt dan wel begrenzing van een dierenverblijf is meer dan 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan zowel het wettelijk kader als de gezondheidskundige advieswaarde.
5.	De Horstjens 12	Bij de ontwikkeling van een woning is sprake van een geurgevoelig object. Derhalve dient gekeken te worden naar de geurhinder veroorzaakt door omliggende veehouderijen. De voorgrondbelasting komt in dit geval niet voor, er is namelijk geen geurgevoelig object wat een dominante geurbelasting heeft op de woonboerderij. Ten behoeve van de achtergrondbelasting is nader onderzoek gedaan. De hoogst berekende geurbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt ongeveer 1,1 ou/m3. Dit komt overeen met een ‘zeer goed’ woon- en leefklimaat. Ten aanzien van de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor het plan.

6.	Gemondseweg 41	In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen te vinden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. De veehouderijen liggen allemaal op voldoende afstand. De twee rundveehouderijen aan het Elde, nummer 2 en 3 liggen op een afstand van meer dan 185 meter. Ook worden er geen veehouderijen belemmerd door de realisatie van de woningen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor onderhavig plan.
7.	Heikampenweg 12	Bij opslag voor partyverhuur en catering gaat het om (zeer) lichte bedrijfsactiviteiten, die geen gevolgen hebben voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. In verband met de beoogde niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
8.	Hoeves 3	Er wordt geen geurgevoelig object toegevoegd. Uit de onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor omliggende veehouderijen en dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
9.	Hoogstraat 27	De vormverandering van het bouwvlak voorziet niet in de oprichting van een nieuw geurgevoelig object. Daarnaast komt het bouwvlak verder af te liggen van het meest dichtbij gelegen agrarisch bedrijf aan Hoogstraat 32A, waarmee de afstand tussen het bedrijf en een eventueel in de toekomst op te richten geurgevoelig object enkel wordt vergroot. Het aspect geurhinder behoeft hiermee geen nadere toetsing en vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend initiatief.
10.	Hulst 1	De vergroting van het bouwvlak voorziet niet in de oprichting van een nieuw geurgevoelig object. Daarnaast is bij de boomkwekerij logischerwijs geen sprake van het bedrijfsmatig houden van dieren. Het aspect geurhinder behoeft hiermee geen nadere toetsing en vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend initiatief.
11.	Kremselen 7	De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op 150 meter ten opzichte van de projectlocatie. Er wordt hiermee voldaan aan de gestelde vaste afstanden. Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van de projectlocatie nader te beschouwen wordt aansluiting gezocht bij de regionale geurkaart 2020.1 ODBN-regio waarop de waarop de geurcontouren zijn weergegeven. Hieruit is op te maken dat ter plaatse, op basis van een percentage geurgehinderden van 5-10%, sprake is van een goed en dus acceptabel woon- en leefklimaat.
12.	Leinserondweg 24-24a	Ter plaatse van het plangebied is de gecumuleerde geurbelasting 5 -10 ou/m³ is, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

13.	Liempdseweg 24	Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een recreatieve functie en wonen. Hiermee wordt geen geurhinder veroorzaakt richting de omgeving. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een toename van de geurbelasting aan gevoelige objecten in de omgeving.
14.	Nieuwe Veldenweg 17	In de zin van de wet geurhinder en veehouderij wordt er met onderhavige ontwikkeling geen nieuw geurgevoelig object opgericht. Voor de bestaande burgerwoning is reeds bepaald dat ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Wonen' met betrekking tot het aspect geur sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Deze woning vormt dan ook geen belemmering voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor omliggende veehouderijen. Het aspect geur vormt dus geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.
15.	Ollandseweg 143	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect geur.
16.	Pater Visserslaan 16	Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling aan de Pater Visserslaan 16 te Mariaheide voldoet de voorgrond geurbelasting die onder de 14,0 ou/m3 ligt, aan de norm. De maatgevende veehouderij aan de Pater Visserslaan 12 te Mariaheide wordt door de beoogde ontwikkeling niet in zijn belangen geschaad. Tevens wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. Het leefklimaat als gevolg van de achtergrondbelasting voldoet aan de toetswaarde van 20,0 ou/m3 in het buitengebied, derhalve wordt ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. Aan de vaste afstanden vanuit de Pater Visserslaan 16 tot aan de meest dichtbij gelegen veehouderij (bouwblok) en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan. Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de Pater Visserslaan 16 te Mariaheide niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.
17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	Van agrarische geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van de plangebieden zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die hinder tot gevolg hebben.
18.	Rijtvenweg 3a	In de beoogde situatie is sprake van een bedrijf met statische opslag. Op het bedrijf worden niet langer dieren gehouden. Hierdoor hoeft niet langer getoetst te worden aan de Wet geurhinder en veehouderij. Omliggende veehouderijen worden door de beoogde ontwikkeling niet extra beperkt omdat het reeds een bestaand geurgevoelig object is die wat betreft beoordeling niet veranderen. Verder onderzoek naar de geurbelasting van omliggende veehouderijen op deze locatie zijn derhalve niet noodzakelijk.

19.	Rooiseweg 17	Het meest dichtbij gelegen agrarisch bedrijf is op ruim 350 meter van de planlocatie gelegen. Aan de richtafstand van 50 meter voor wat betreft het aspect geur wordt ruimschoots voldaan. Hiermee kan aangenomen worden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.
20.	Schrijvershoef 11-11a	De dichtstbijzijnde veehouderij met enige geuremissie ligt op een afstand van meer dan 300 meter van het plangebied. Op voorhand kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied als het gaat om voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. Omdat bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen tussen het plangebied en deze veehouderijen worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad.
21.	Sweenslag 20	Binnen de geldende bestemming is bij recht een woning met bijgebouwen alsmede een dierenartspraktijk toegestaan. Er is dus geen sprake van het toestaan van een nieuwe geurgevoelige functie. De bestaande woning blijft gehandhaafd en de aanpassing van het bestemmingsplan voorziet alleen in uitbreiding van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen.
22.	Villenbraken 18	Uit het uitgevoerde geuronderzoek volgt dat er ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad. Indien een geurgevoelige ruimte wordt opgericht buiten de geurcontour van 14 ou/m3 is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de voorgrondbelasting. Aangezien bestaande geurgevoelige objecten in de richting van het plangebied dichterbij de veehouderij aan Villenbraken 15 liggen, wordt deze veehouderij niet in haar belangen geschaad. Ten aanzien van de achtergrondbelasting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan indien een geurgevoelige ruimte wordt opgericht buiten de geurcontour van 14 ou/m3. In de planregels en op de verbeelding is een zone opgenomen waarbinnen geen geurgevoelige ruimtes zijn toegestaan.
23.	Veluwe 15	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect geur.
24.	Bossteeg 4	Er vindt geen wijziging plaats in de geurgevoelige objecten, zowel in de huidige als toekomstige situatie is sprake van dezelfde (ongewijzigde locatie van) geurgevoelige objecten. De wijziging van ‘Agrarisch met Waarden’ naar ‘Bedrijf’ heeft hier geen invloed op. Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd door de beoogde bestemmingswijziging.
25.	Schijndelseweg 75	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect geur.

Tabel 6: Aspect geur

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze milieuzonering dient aldus twee doelen: het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor milieugevoelige functies; het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). 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. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Richtafstanden (meters)		
Categorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1.	10	0
2.	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6.	1.500	1.000

Tabel: Richtafstanden conform VNG

Onderstaande tabel geeft een korte samenvatting van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' per planlocatie.

1.	Bolst 1 en het Broek 5	In de directe omgeving van Bolst 1 zijn een aantal bedrijven aanwezig, deze bedrijven zijn getoetst aan de grootste richtafstanden welke voor het bedrijf zijn opgesteld. Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van het bouwvlak van Bolst 1 buiten de richtafstanden van de omliggende bedrijven blijft.
2.	Bolstweg 12/12a	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect bedrijven en milieuzonering.
3.	Bus 10	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt een agrarische bestemming met de aanduiding 'veehouderij' gewijzigd in een reguliere bedrijfsbestemming. De bedrijfsactiviteiten die hierbij mogelijk worden gemaakt zijn een 'bedrijvenhotel' en een beperktere oppervlakte aan 'cursussen, trainingen en life coaching'. Aan het bedrijvenhotel wordt door de gemeente Meierijstad als voorwaarde gesteld dat enkel bedrijven in milieucategorie 1 en 2 gehuisvest mogen worden in de bedrijfsbebouwing. De bedrijfsactiviteiten 'cursussen, trainingen en life coaching' vallen op basis van de VNG Handreiking onder milieucategorie 2. De maatgevende (grootste) richtafstand voor bedrijven in milieucategorie 2 binnen het omgevingstype 'rustig buitengebied' bedraagt 30 meter. Voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.	Bus 16	In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie woningen en een aantal (agrarische) bedrijven gelegen waardoor gesproken kan worden van een gebied met functiemenging. Voorgenomen ontwikkeling bestaat naast de realisatie van de RvR-woning uit het omzetten van de woonbestemming aan de Bus 16 in een bedrijfsbestemming. Er dient dus getoetst te worden of de ontwikkeling invloed heeft op milieugevoelige objecten in de directe omgeving. Ter plaatse van de Bus 16 wordt een bedrijf tot maximaal milieucategorie 2 gerealiseerd. Gezien de ligging in een gemengd gebied dient een afstand van minimaal 10 meter tot milieugevoelige objecten in de omgeving aangehouden te worden. Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, de beoogde RvR-woning aan de Bus ongenummerd is gelegen op 15 meter afstand waardoor voldaan kan worden aan de richtafstanden.
5.	De Horstjens 12	Op circa 330 meter ten oosten van het plangebied is een intensieve melkrundveehouderij gelegen. Voor een dergelijke veehouderij geldt een richtafstand van 50 meter buiten de bebouwde kom, waar ruim aan wordt voldaan. Op circa 195 meter van het plangebied is een nutsbedrijf gelegen en op 585 meter ten westen van het plangebied is een houthandel gelegen. Vanwege de afstand tot het plangebied hebben deze bedrijven geen negatieve effecten op onderhavige ontwikkeling. Daarnaast zijn er tussen het plangebied en de bedrijven al andere gevoelige objecten (woningen) gelegen, waardoor onderhavige ontwikkeling geen beperkingen zal opleveren voor de bedrijven in de omgeving en waardoor aangenomen kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.
6.	Gemondseweg 41	De dichtstbijzijnde bedrijven zijn twee rundveehouderijen aan het Elde, nummer 2 en 3. Voor rundveehouderijen geldt een richtafstand van 100 meter. De bedrijven liggen op een afstand van minstens 185 meter van het plangebied en vormen derhalve geen belemmering. Ten opzichte van de huidige feitelijke situatie, wordt de afstand tot de omliggende bedrijvigheid niet groter of kleiner. Gezien er tussen het plangebied aan de Gemondseweg 41 en de bedrijven in de omgeving al andere gevoelige objecten (woningen) zijn gelegen, zal onderhavige ontwikkeling geen beperkingen opleveren voor de bedrijven in de omgeving en hierdoor aangenomen kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied.
7.	Heikampenweg 12	Bij opslag voor partyverhuur en catering gaat het om (zeer) lichte bedrijfsactiviteiten, die geen gevolgen hebben voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. In verband met de beoogde niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.

8.	Hoeves 3	In en nabij de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de VNG-brochure een belemmering vormen voor de planvorming (en andersom). Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de beoogde bedrijfactiviteiten naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met een bedrijf van milieucategorie 2.
9.	Hoogstraat 27	Als gevolg van de vormverandering van het bouwvlak komt het bouwvlak op grotere afstand te liggen van het naastgelegen perceel aan Hoogstraat 29. De afstand van de bedrijfswoning aan Hoogstraat 29 (gevoelige functie) tot de nieuwe rand van het bouwvlak aan Hoogstraat 27 (uiterste situering bedrijfsbebouwing) bedraagt 52 meter. De richtafstand van 30 meter wordt hiermee ruimschoots in acht genomen.
10.	Hulst 1	De voorgenomen vergroting van het agrarisch bouwvlak vindt plaats in westelijke richting. Ten westen van het bedrijfsperceel is aangrenzend een burgerwoning gelegen aan Hulst 5. De afstand tussen de 'nieuwe' rand van het bouwvlak van Boomkwekerij Vullings tot de meest dichtbij gelegen gevel van deze burgerwoning bedraagt 100 meter. De richtafstand van 30 meter wordt hiermee ruimschoots in acht genomen. Er kan dan ook worden aangenomen dat ter plaatse van de woning aan Hulst 5 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de boomkwekerij aan Hulst 1. Voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.
11.	Kremselen 7	Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen, het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Bedrijf' ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, wordt de veehouderij beëindigd. Met omschakelen van de rundvee- en varkenshouderij naar een aannemers-/timmerbedrijf wordt de milieucategorie ter plaatse van de projectlocatie verlaagd van maximaal 4.1 naar milieucategorie 3.1. De bijbehorende richtafstanden ten aanzien van milieuzonering worden hierbij ook verlaagd. Dit houdt in dat de milieubelasting op de directe omgeving wordt verlaagd. Het aspect 'geluid' is de belangrijkste factor die een rol speelt bij deze categorie. Daarom is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor dit project. Hieruit blijkt dat de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2. Voor een bedrijf in de milieucategorie geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect 'geluid'. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden vanuit de grensinrichting tot woningen van derden.

12.	Leinserondweg 24-24a	Op ruim 350 meter van het plangebied is een bedrijf gelegen, het betreft een auto/motorreparatie-, service- en handelsbedrijf. Op basis van de VNG publicatie valt een dergelijk bedrijf in milieucategorie 2, hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De bedrijf heeft derhalve geen invloed op de planontwikkeling en vice versa. De dichtstbijzijnde intensieve varkenshouderijen liggen op een afstand van minstens 460 meter van het plangebied. Vanwege de afstand tot het plangebied hebben deze veehouderijen geen negatieve effecten op onderhavige ontwikkeling. Daarnaast zijn er op kortere afstand van het plangebied en de bedrijven al andere gevoelige objecten (woningen) gelegen, waardoor onderhavige ontwikkeling geen extra beperkingen zal opleveren voor de bedrijven in de omgeving en waardoor aangenomen kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.
13.	Liempdseweg 24	Het plangebied van onderhavig initiatief kan aangemerkt worden als ‘gemengd gebied’. Uit toetsing blijkt dat alle bedrijven die in de omgeving aanwezig zijn kan worden voldaan aan de minimum richtafstanden. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.
14.	Nieuwe Veldenweg 17	Het bouwen van een bijgebouw betreft niet het toevoegen van een gevoelig object. Voor de bestaande woning is reeds bepaald dat er sprake is van een acceptabele situatie waardoor het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' dan ook geen belemmering vormt voor voorgestane ontwikkeling.
15.	Ollandseweg 143	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect bedrijven en milieuzonering.

16.	Pater Visserslaan 16	Formeel kan niet worden voldaan aan de afstand tot de varkenshouderij aan de Pater Visserslaan 15. De varkenshouderij aan de Pater Visserslaan 15 neemt echter deel aan de saneringsregeling varkenshouderij waarbij herbestemming van de locatie als voorwaarde voor deelname aan deze regeling wordt gesteld. Bij de herbestemming dient juridisch geborgd te worden dat heroprichting van de varkenshouderij onmogelijk wordt gemaakt. Aangezien het bedrijf in de toekomst zal verdwijnen, hoeft er dus niet aan de minimumafstanden van deze varkenshouderij te worden getoetst. Daarnaast dient de invloed van het nieuwe plan op de directe omgeving te worden getoetst. Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming waarop een bedrijf aan huis wordt gerealiseerd. Het bedrijf aan huis bestaat uit een kleinschalig ontwikkelatelier ten behoeve van landbouwmechanisatie. Formeel kan het bedrijf aan huis tot milieucategorie 2 gerekend wordt. Bedrijven in milieucategorie 2 hebben een richtafstand van 30 meter. De afstand tot de woning aan de Pater Visserslaan 15 bedraagt 15 meter waardoor niet aan de richtafstand kan worden voldaan. Gezien de kleinschaligheid van het ontwikkelatelier, de ondergeschiktheid aan de woonbestemming en het feit dat de werkzaamheden voornamelijk inpandig plaats zullen vinden heeft het ontwikkelatelier ten behoeve van landbouwmechanisatie een lagere milieubelasting dan de beschreven dienstverlenende bedrijven t.b.v. de landbouw uit milieucategorie 2. Er kan dus geconcludeerd worden dat er een voldoende ruimtelijke scheiding bestaat tussen het beoogde ontwikkelatelier en de woning aan de Pater Visserslaan 15.
17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	Voor de bedrijven in de omgeving kan worden voldaan aan de minimum richtafstanden. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.
18.	Rijtvenweg 3a	In de nabije omgeving van Rijtvenweg 3a zijn enkele (agrarische) bedrijven en enkele burgerwoningen gelegen. De statische opslag, zijnde caravans, betreft milieucategorie 2. Hiervoor geldt een afstand vanwege geluid van minimaal 30 meter (10 meter in gemengd gebied). De overige richtafstanden betreffen 0 meter. Aan deze afstanden wordt voldaan.
19.	Rooiseweg 17	Uit de toetsing aan de richtafstanden blijkt dat voor alle milieuaspecten ruimschoots aan de richtafstanden ten opzichte van de woning aan Rooiseweg 17 wordt voldaan. Er kan dan ook worden aangenomen dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de omliggende bedrijvigheid. Daarnaast is sprake een bestaande woning en blijven de reeds aanwezige afstanden intact.
20.	Schrijvershoef 11-11a	De te realiseren woning ligt buiten de richtafstanden behorende bij de aspecten stof, geluid en gevaar van inrichtingen in de omgeving. De bovengenoemde aspecten vormen geen belemmering voor de realisatie van de woning.

21.	Sweenslag 20	In de nabije omgeving zijn geen agrarische of niet-agrarische bedrijven gevestigd. Het perceel grenst aan een perceel dat eveneens de bestemming Wonen heeft. Verder grenst het perceel aan een beek en onbebouwde agrarische gronden.
22.	Villenbraken 18	Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. Wel is er een aanvullend geuronderzoek uitgevoerd ten aanzien van de melkveehouderij aan de Villenbraken 18. Aan de grenswaarden kan worden voldaan.
23.	Veluwe 15	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect bedrijven en milieuzonering.
24.	Bossteeg 4	Op basis van de VNG-uitgave wordt de activiteit aangemerkt als een categorie 2 inrichting waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect geluid. Door de omschakeling van bedrijfstype verandert de milieucategorie niet, maar wel het type geluid. Waar voor een tuinbouwbedrijf continu ofwel dag en nacht bedrijvigheid uitgegaan wordt van geluidsbelasting, is dit voor een aannemersbedrijf met werkplaats niet het geval. Dit betekent een vermindering in geluidbelasting naar de omgeving. Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object betreft de bedrijfswoning aan het bedrijf tegenover Bossteeg 4. Deze woning is gelegen op een afstand van ruim 40 meter uit het bouwperceel van initiatiefnemer. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 30 meter.
25.	Schijndelseweg 75	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect bedrijven en milieuzonering.

Tabel 7: Aspect bedrijven en milieuzonering

4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.
Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).

Onderstaande tabel geeft een korte samenvatting van het aspect 'luchtkwaliteit' per planlocatie.

1.	Bolst 1 en het Broek 5	Voorliggend plan heeft betrekking op het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen, het vergroten van het bouwvlak en verharden van een weg bij een tuinbouwbedrijf. Permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen worden aangemerkt als een inrichting die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Met het vergroten van het bouwvlak wordt de mogelijkheid gecreëerd om een nieuw huisvestingsgebouw te realiseren. Dit huisvestingsgebouw zorgt niet voor een toename in slaapplekken maar enkel dat de arbeidsmigranten per twee op een kamer kunnen liggen. De geplande activiteit heeft zodoende geen verkeersaantrekkende werking, er is geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Het uitvoeren van een onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege worden gelaten.
2.	Bolstweg 12/12a	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect luchtkwaliteit.
3.	Bus 10	De bestemmingswijziging van agrarisch naar bedrijf heeft een bijdrage van niet in betekende mate op de luchtkwaliteit. De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.
4.	Bus 16	Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijnstof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). Hieruit blijkt dat nu en in de toekomst de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5) ruim beneden de norm liggen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied nu en in de nabije toekomst aanvaardbaar is.
5.	De Horstjens 12	Onderhavig plan maakt middels een woningsplitsing één nieuwe woning mogelijk. Met deze ontwikkeling is er sprake van een zeer geringe toename van verkeersbewegingen. Het plan draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied wordt acceptabel geacht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen voor dit plan.
6.	Gemondseweg 41	Onderhavig plan voorziet in een bestemmingswijziging naar het feitelijke gebruik. Met deze ontwikkeling is geen sprake van een toename van verkeersbewegingen. Het plan draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied wordt dan ook acceptabel geacht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen voor dit plan.

7.	Heikampenweg 12	Bij opslag voor partyverhuur en catering gaat het om (zeer) lichte bedrijfsactiviteiten, die geen gevolgen hebben voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. In verband met de beoogde niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen. Verder blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5) ruim beneden de norm liggen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied nu en in de nabije toekomst aanvaardbaar is.
8.	Hoeves 3	Het betreft hier lichte bedrijfsactiviteiten, die geen gevolgen hebben voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. In verband met de beoogde niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen. Verder blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5) ruim beneden de norm liggen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied nu en in de nabije toekomst aanvaardbaar is.
9.	Hoogstraat 27	De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van de planlocatie ligt tussen de 18-20 µg/m3, de norm bedraagt 40 µg/m3 en op basis van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant 31,2 µg/m3. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie ligt tussen de 15 en 20 µg/m3, de norm bedraagt 40 µg/m3. De conclusie is dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.
10.	Hulst 1	De uitbreiding van het bouwvlak leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het initiatief heeft een bijdrage van niet in betekende mate op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.
11.	Kremselen 7	De beoogde ontwikkeling heeft geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.
12.	Leinserondweg 24-24a	Onderhavig plan wijzigt de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ in ‘Wonen’ in combinatie met het behouden van bijgebouwen. Met deze ontwikkeling is er geen sprake van een toename van verkeersbewegingen. Het plan draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied wordt acceptabel geacht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen voor dit plan.
13.	Liempdseweg 24	De beoogde ontwikkeling heeft geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

14.	Nieuwe Veldenweg 17	De ontwikkeling is niet in betekenende mate van invloed op de kwaliteit van de lucht. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland tonen daarnaast aan dat de achtergrondwaarden nu en in de toekomst ruim beneden de norm blijven. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied aanvaardbaar is.
15.	Ollandseweg 143	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect luchtkwaliteit.
16.	Pater Visserslaan 16	De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland tonen aan dat de achtergrondwaarden nu en in de toekomst ruim beneden de norm blijven. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de luchtkwaliteit. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied aanvaardbaar is.
17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	De ontwikkeling is niet in betekenende mate van invloed op de kwaliteit van de lucht. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland tonen daarnaast aan dat de achtergrondwaarden nu en in de toekomst ruim beneden de norm blijven. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied aanvaardbaar is.
18.	Rijtvenweg 3a	De ontwikkeling is niet in betekenende mate van invloed op de kwaliteit van de lucht. Voor het aspect luchtkwaliteit kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkeling. De bedrijven in de omgeving hebben nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden wat luchtkwaliteit betreft.
19.	Rooiseweg 17	De bestemmingswijziging naar Wonen leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het initiatief heeft een bijdrage van niet in betekende mate op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.
20.	Schrijvershoef 11-11a	Het betreft hier lichte bedrijfsactiviteiten, die geen gevolgen hebben voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. In verband met de beoogde niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen. Verder blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5) ruim beneden de norm liggen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied nu en in de nabije toekomst aanvaardbaar is.
21.	Sweenslag 20	Het juridisch regelen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen leidt niet tot uitbreiding van activiteiten die invloed hebben op de luchtkwaliteit.
22.	Villenbraken 18	Door onderhavige ontwikkeling zal de verkeersgeneratie binnen het gebied afnemen. De bestaande planologische mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te vestigen wordt omgezet naar een woonbestemming met een VAB-aanduiding. Per saldo is dus sprake van een verbetering van de juridisch-planologische situatie.

23.	Veluwe 15	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect luchtkwaliteit.
24.	Bossteeg 4	Een luchtkwaliteitsonderzoek is in dit geval niet noodzakelijk aangezien sprake is van een project dat ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.
25.	Schijndelseweg 75	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect luchtkwaliteit.

Tabel 8: Aspect luchtkwaliteit

4.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's die mensen lopen door het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen), het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water (transportroutes) en het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen in hun omgeving. De meest effectieve manier om die risico's te beperken is het ruimtelijk scheiden van risicobron (inrichtingen, transportroutes, buisleidingen en luchthavens) en risico-ontvanger (kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object). Hiertoe zijn voor inrichtingen, in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), normeringen opgenomen. Voor transportroutes zijn deze normeringen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In alle gevallen worden bij de normeringen twee kernbegrippen onderscheiden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Bij het PR gaat het om de kans per jaar, die één persoon loopt om op een bepaalde plek dodelijk getroffen te worden door een ongeluk met gevaarlijke stoffen bij een bedrijf of transportas. Voor het PR geldt een 'harde' grenswaarde van 10-6/jaar (PR10-6) die op een kaart kan worden aangeduid met een contour. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt het PR niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Dit betekent dat op grond van zwaarwegende motieven van de norm kan worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het GR 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 nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet op kaart worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.
Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het GR bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het GR geldt echter wel een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag (vrijwel altijd gemeentebestuur) dient binnen het invloedsgebied een afweging te maken tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen. Ook eventueel te nemen maatregelen en restrisico's dienen in de verantwoording opgenomen te worden.

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten
De wetgeving verdeelt gevoelige objecten in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Deze verdeling is gemaakt om bepaalde groepen mensen in het bijzonder te beschermen. Dit onderscheid resulteert enerzijds in een aantal criteria en anderzijds in met naam genoemde objecten. Onderstaand volgt een korte omschrijving van beide objecten.

Kwetsbare objecten
Kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen, waarin (of waarbij) groepen personen verblijven gedurende een aaneengesloten tijd. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen verminderd zelfredzaam zijn (bv. ziekenhuizen, bejaardenhuizen, kinderdagverblijven, etc.).

Beperkt kwetsbare objecten
Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende een langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Wanneer verantwoorden

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

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.
Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.
Voor de gemeente Meierijstad is nog geen nieuwe beleidsvisie 'Externe Veiligheid' vastgesteld. Getoetst is aan de wettelijke kaders.

Onderstaande tabel geeft een korte samenvatting van het aspect 'externe veiligheid' per planlocatie.

1.	Bolst 1 en het Broek 5	Er bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transport welke van invloed zijn op de externe veiligheid. De dichtstbijzijnde risicobron (ten oosten van het plangebied) betreft een hoge druk aardgasleiding. Het invloedsgebied van deze buisleiding reikt niet tot het plangebied en hoeft derhalve niet verder beschouwd te worden.

2.	Bolstweg 12/12a	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspecte externe veiligheid
3.	Bus 10	Met behulp van de risicokaart is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Het plangebied ligt op ruime afstand van een drietal buisleidingen. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. De planlocatie ligt buiten het invloedsgebied van de genoemde buisleidingen. Een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde. Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor onderhavig initiatief.
4.	Bus 16	Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in risicocontouren (PR 10-6 contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. De dichtstbijzijnde buisleiding en risicovolle inrichting is gelegen op respectievelijk 1150 en 1480 meter afstand van de planlocatie gelegen. In de directe omgeving bevinden zich verder geen risicovolle inrichtingen. In het kader van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.
5.	De Horstjens 12	Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart zijn de risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Op 585 meter ten westen van het plangebied is een houthandel gelegen. Vanwege de afstand tot het plangebied zal dit geen negatieve invloed hebben op de veiligheid ter plaatse van de woonboerderij. Op circa 520 meter ten oosten van het plangebied ligt een bedrijf waar groene en fruit wordt verwerkt, hiervoor geldt geen PR-contour.
6.	Gemondseweg 41	Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart zijn de risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken.
7.	Heikampenweg 12	Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart zijn de risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Hieruit blijken geen belemmeringen.
8.	Hoeves 3	Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart zijn de risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Tevens is een onderzoek naar het groepsrisico opgesteld. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken.
9.	Hoogstraat 27	De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de A50. Het groepsrisico is verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit externe veiligheid voor onderhavig initiatief.
10.	Hulst 1	De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Een verantwoording van het groepsrisico is hierdoor niet aan de orde. Er zijn hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Aangaande de initiatieflocatie zijn er volgens de risicokaart geen risico's aanwezig. Onderhavig initiatief ondervindt geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

11.	Kremselen 7	Aangaande de initiatieflocatie zijn er volgens de risicokaart geen risico's aanwezig. Onderhavig initiatief ondervindt geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Daarnaast vormt de wijziging naar de functie 'Bedrijf' geen belemmeringen op basis van veiligheid voor de omgeving. De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de externe veiligheid.
12.	Leinserondweg 24-24a	Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart zijn de risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling.
13.	Liempdseweg 24	Nabij de locatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Tevens worden bij de voorgenomen ontwikkeling geen installaties en/of inrichtingen opgericht die vallen onder het Bevi en/of waarvoor veiligheidsafstanden van toepassing zijn vanuit het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Er is daarmee geen sprake van een inrichting of installatie die mogelijk zal leiden tot risico's aan de omgeving. Nabij de locatie is verder geen transportweg of buisleiding gelegen.
14.	Nieuwe Veldenweg 17	Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen, risicovol transport en buisleidingen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen welke voor hinder zouden kunnen zorgen voor de ontwikkeling. In het kader van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.
15.	Ollandseweg 143	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspecte externe veiligheid.
16.	Pater Visserslaan 16	Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in risicocontouren (PR 10-6 contour) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. In het kader van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.
17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	De planlocaties zijn niet gelegen in een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute. De dichtst gelegen risicobron is de buisleiding gelegen op 50 meter van het plangebied Plaggensteeg 1A. Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen of aanvullende risico's op het gebied van externe veiligheid optreden.

18.	Rijtvenweg 3a	Uit de risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied geen wegen, vaarwegen, spoorlijnen of inrichtingen aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over het plangebied is gelegen. Wel is een buisleiding met bijbehorend risicocontour gedeeltelijk over het plangebied gelegen. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat binnen de bestemming 'Leiding' uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Enkel gebouwen ten dienste van de leiding(en) zijn toegestaan. Tevens is opgenomen dat binnen de 'veiligheidszone – leiding' de bouw van kwetsbare objecten niet zijn toegestaan. In de beoogde situatie worden geen gebouwen of bouwwerken gerealiseerd binnen de bestemming 'Leiding' dan wel binnen de 'veiligheidszone – leiding'. Enkel het gebruik van de bestaande gebouwen wordt gewijzigd en er wordt een gebouw gedeeltelijk gesloopt.
19.	Rooiseweg 17	De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. De planlocatie ligt daarnaast niet binnen het invloedsgebied van de propaantanks en de aardgasbuisleiding, waarmee een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd is. Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor onderhavig initiatief.
20.	Schrijvershoef 11-11a	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen in de omgeving. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan. Er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.
21.	Sweenslag 20	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspecte externe veiligheid.
22.	Villenbraken 18	Middels de Risicokaart is beoordeeld of er in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicobronnen. Het blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt oor de uitvoering van het gewenste plan.
23.	Veluwe 15	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspecte externe veiligheid.
24.	Bossteeg 4	Middels de Risicokaart is beoordeeld of er in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicobronnen. Het blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt oor de uitvoering van het gewenste plan.
25.	Schijndelseweg 75	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspecte externe veiligheid.

Tabel 9: Aspect externe veiligheid

4.7 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en

activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. Gezien de geruime afstanden van de locaties tot een Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Dit komt overeen met de publicatie van de Rijksoverheid “Handreiking woningbouw en AERIUS” (januari 2020). Hierin staat vermeldt dat voor zowel de aanleg als het gebruik van tot 50 woningen op minimaal 7 kilometer afstand van een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied de toename aan stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/j betreft.
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom.
De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming);
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming).

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. In het kader van het bewonen van een bestaande woonboerderij zal nader bezien worden of er sprake is van beschermde soorten. Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde ‘algemene zorgplicht’ (art. 1.11 Wnb). In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.
Onderstaande tabel geeft een korte samenvatting van het aspect 'flora en fauna' per planlocatie.

1.	Bolst 1 en het Broek 5	De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d). Gezien het intensieve gebruik van de gronden (als landbouwgrond en weg) is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd. Verder ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.
2.	Bolstweg 12/12a	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect flora en fauna.
3.	Bus 10	Uit het Flora en Fauna onderzoek blijkt dat een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot aantasting van beschermde soorten niet benodigd is.
4.	Bus 16	De verouderde varkensstallen op het perceel zouden als verblijfsplaats voor dieren kunnen fungeren. Aangezien één stal zal worden gesloopt, dient vóór de sloop te worden vastgesteld of dit een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. In het kader van de sloopmelding zal dus worden onderzocht of er beschermde dier- en/of plantensoorten aanwezig zijn en of er al dan niet mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

5.	De Horstjens 12	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats waarin beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. Hiermee zijn er geen directe of indirecte negatieve effecten op de staat van instandhouding van beschermde soorten.
6.	Gemondseweg 41	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats waarin beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. Daarnaast betreft de voorgenomen ontwikkeling een bestemmingswijziging waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en tevens geen nieuwe verharding wordt aangebracht. Hiermee zijn er geen directe of indirecte negatieve effecten op de staat van instandhouding van beschermde soorten.
7.	Heikampenweg 12	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats waarin beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. Daarnaast betreft de voorgenomen ontwikkeling een bestemmingswijziging waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en tevens geen nieuwe verharding wordt aangebracht. Hiermee zijn er geen directe of indirecte negatieve effecten op de staat van instandhouding van beschermde soorten.
8.	Hoeves 3	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats waarin beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. Daarnaast betreft de voorgenomen ontwikkeling een bestemmingswijziging waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en tevens geen nieuwe verharding wordt aangebracht. Hiermee zijn er geen directe of indirecte negatieve effecten op de staat van instandhouding van beschermde soorten.
9.	Hoogstraat 27	De ontwikkeling betreft de vormverandering van een bestaand bouwvlak zonder vergroting van de oppervlakte of de (reeds toegestane) bouwmogelijkheden en heeft derhalve geen significante impact op het aspect flora en fauna.
10.	Hulst 1	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats waarin beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. Daarnaast zijn de gronden die worden toegevoegd aan het bouwvlak sinds jaar en dag volledig in gebruik voor de boomkwekerij. De gronden zijn bovendien volledig gedraineerd, waardoor er geen sprake is van geschikte leefomstandigheden voor beschermde soorten. Hiermee zijn er geen directe of indirecte negatieve effecten van het plan op de staat van instandhouding van beschermde soorten te verwachten.
11.	Kremselen 7	De beoogde activiteiten vinden plaats in de bestaande gebouwen op de projectlocatie. Er worden geen bestaande gebouwen gesloopt en geen nieuwe gebouwen opgericht. Derhalve kan er geconcludeerd worden dat er geen eventuele beschermde natuurwaarden verstoord worden.

12.	Leinserondweg 24-24a	Ten behoeve van de sloop van de overtollige bijgebouwen zal te zijner tijd eerst duidelijk moeten worden of er sprake is van mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming en of een ontheffingsprocedure inclusief het treffen van passende maatregelen aan de orde is. Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde ‘algemene zorgplicht’. Op de locatie zijn geen streng beschermde natuurwaarden te verwachten. Door middel van de bestemmingswijziging komt er geen flora en fauna in het geding. De waarde van het gehele plangebied zal door het plan niet worden aangetast.
13.	Liempdseweg 24	Het voorgenomen initiatief voorziet in de planologische sanering van een agrarisch bedrijf alsmede de ontwikkeling en inrichting 3,5 ha nieuwe natuur in het Dommeldal, onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Aangenomen kan worden dat aspecten van flora- en fauna en meer in het bijzonder waarden vanuit de Wnb er op vooruit gaan en niet verder niet in de weg staan aan de voorgenomen planontwikkeling. Van nieuwe of extra stikstofdepositie is daarmee geen sprake.
14.	Nieuwe Veldenweg 17	Het uitbreiden van het bestemmingsvlak en het realiseren van het bijgebouw brengt de voorkomende planten- en diersoorten niet in gevaar. Bij de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' en de bouw van het bijgebouw vormt het aspect Natuur dus geen belemmering.
15.	Ollandseweg 143	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect flora en fauna.
16.	Pater Visserslaan 16	Ten behoeve van de locatie is een Quickscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen zijn.
17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	Het voorliggend initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor flora en fauna, er is geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van het plan dan ook niet in de weg.
18.	Rijtvenweg 3a	Op de planlocatie wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht. De oude stal die gedeeltelijk gesloopt gaat worden is compleet dicht uitgevoerd waardoor geen beschermde fauna in het gebouw gehuisvest kan zitten. Met het slopen van een gedeelte van de oude bebouwing zullen dan ook geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verstoord worden.
19.	Rooiseweg 17	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats waarin beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. Daarnaast betreft de voorgenomen ontwikkeling een bestemmingswijziging waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en tevens geen nieuwe verharding wordt aangebracht. Hiermee zijn er geen directe of indirecte negatieve effecten op de staat van instandhouding van beschermde soorten.

20.	Schrijvershoef 11-11a	Op basis van een quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNN) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.
21.	Sweenslag 20	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats waarin beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. Daarnaast betreft de voorgenomen ontwikkeling een bestemmingswijziging waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en tevens geen nieuwe verharding wordt aangebracht. Hiermee zijn er geen directe of indirecte negatieve effecten op de staat van instandhouding van beschermde soorten.
22.	Villenbraken 18	Ten behoeve van de locatie is een Quickscan uitgevoerd. Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.
23.	Veluwe 15	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect flora en fauna.
24.	Bossteeg 4	Ten behoeve van de locatie is een Quickscan uitgevoerd. De Natuurbeschermingswet, het beleid voor wat betreft het Brabants Natuurnetwerk en de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor de uitvoering van het project. Wel dient wat betreft de Flora- en faunawet rekening gehouden te worden met de broed- en nestperiode van vogels.
25.	Schijndelseweg 75	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect flora en fauna.

Tabel 10: Aspect flora en fauna

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad in de zogenaamde 'voortoets' te bezien of een passende beoordeling van het plan moet worden gemaakt. Dit is het geval indien het risico bestaat dat het plan, al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen heeft voor een of andere meerdere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden als de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit kan worden aangetoond middels een AERIUS-berekening.
Voor dit plan is een integrale AERIUS-berekening opgesteld, waarin alle (relevante) locaties zijn opgenomen. Deze integrale berekening is als bijlage bij de regels opgenomen.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. De gemeente Meierijstad heeft een archeologisch beleid opgesteld en dit zoveel mogelijk vertaald in de bestemmingsplannen.

4.8.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

4.8.3 Toelichting per locatie

Onderstaande tabel geeft een korte samenvatting van het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' per planlocatie.

1.	Bolst 1 en het Broek 5	De oppervlakten welke geroerd worden blijven binnen de maximale oppervlakten, waardoor archeologisch onderzoek niet benodigd is. Onderhavige locaties zijn niet gelegen binnen waardevol cultuurhistorisch gebied.
2.	Bolstweg 12/12a	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect cultuurhistorie en archeologie.
3.	Bus 10	Ter plaatse van het in de toekomst te realiseren nieuwe bedrijfsgebouw vigeert geen archeologische dubbelbestemming. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vanuit het aspect archeologie. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn tevens geen belemmeringen.

4.	Bus 16	De gronden ter plaatse zijn reeds vanuit het verleden in gebruik als landbouwgrond. Deze gronden zijn op deze locatie gedeeltelijk gebruikt voor het bouwen van een agrarisch bedrijf. De gronden zijn hier ter plaatse ernstig verstoord door de toepassing van diverse landbouwwerkzaamheden zoals diepploegen en –woelen en bouwen. Ten tijde van de bouw en sloop van de stallen is de grond hier rondom verstoord door bouwrijp maken en afgravingen ten behoeve van fundering en mestkelder. Hierdoor wordt de kans op aanwezigheid van archeologische waarden zeer gering geacht. Bij de bouw van de nieuwe woning wordt onder de voorkeurswaarde gebleven, waardoor extra archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.
5.	De Horstjens 12	Nader archeologisch is niet benodigd voor de boerderijsplitsing. Het initiatief doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. De ontwikkelingen in het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle panden en lijnen. De omliggende wegenstructuren wordt niet veranderd. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving. Ten behoeve van het plan is een cultuurhistorisch onderzoek almede een verbeterplan aangeleverd.
6.	Gemondseweg 41	Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaand pand herbestemd van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen', er vinden geen bodemingrepen plaats. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.
7.	Heikampenweg 12	Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaand perceel herbestemd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf', er vinden geen bodemingrepen plaats. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.
8.	Hoeves 3	Nader archeologisch onderzoek is niet benodigd, er wordt geen bebouwing gesloopt of toegevoegd. Conform het vigerende bestemmingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied geen aanduidingen die eventuele historische facetten beschermen. Ook zijn er geen monumenten binnen het plangebied aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

9.	Hoogstraat 27	Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van bouwactiviteiten. Daarnaast zijn ter plaatse van de vormverandering van het bouwvlak in de huidige situatie de varkensstallen aanwezig. Hiermee is de grond ter plaatse reeds ernstig verstoord door de aanwezige funderingen. Een verkennend archeologisch onderzoek is hiermee voor voorliggend initiatief dan ook niet aan de orde. Het plangebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart. In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen.
10.	Hulst 1	In het kader van de ruilverkaveling zijn in 2002 op de gronden ter plaatse van de vergroting van het bouwvlak alle gesloten gedempt en opnieuw aangelegd. Daarnaast is het volledige perceel voorzien van drainage. De gronden zijn hierbij gedieploegd en hiermee ernstig verstoord geraakt. Als gevolg hiervan worden archeologische monumenten in deze grondlaag niet meer aanwezig geacht. Een verkennend archeologisch onderzoek is hiermee voor voorliggend initiatief niet aan de orde. Het is echter mogelijk dat er ook in aldus vrijgegeven plangebieden tijdens graafwerkzaamheden losse archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen. Het gaat hierbij om vondsten waarvan men weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het om een archeologisch monument gaat. Op grond van de Monumentenwet is de vinder verplicht dit te melden.
11.	Kremselen 7	De gronden ter plaatse van de projectlocatie zijn nu en in het verleden in gebruik als landbouwgrond. De gronden zijn ter plaatse ernstig verstoord door de toepassing van diverse landbouwwerkzaamheden zoals diepploegen en -woelen. Ten tijde van de bouw van de bestaande stallen is de grond rondom verstoord door bouwrijp maken en afgravingen t.b.v. fundering en mestkelder. Hierdoor wordt de kans op aanwezigheid van archeologische waarden zeer gering geacht. Het initiatief betreft wijzigen van de bestemming naar 'Bedrijf' ten behoeve van het aannemers-/timmerbedrijf waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing. Met het beoogde initiatief worden geen gebouwen gesloopt of opgericht.
12.	Leinserondweg 24-24a	In voorliggend initiatief is er sprake van een bestaande situatie en wordt er geen nieuwe bebouwing of uitbreiding toegevoegd en mogelijk gemaakt. Er worden wel een aantal bestaande bomen gerooid. Echter is het niet de verwachting dat er met het rooien van deze bomen een grotere roering dan 100 m2 van de bodem plaatsvindt. Bovendien staan de te rooien bomen op verschillende plekken en dus niet geclusterd, waarmee de inbreuk op eventuele archeologie zeer beperkt zal zijn. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De schuur wordt in ere hersteld met het handhaven van de potentiële cultuurhistorische waarden. Het initiatief zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorie in de omgeving. Vanuit cultuurhistorie is de voorgestelde inpassing een verbetering.

13.	Liempdseweg 24	De aanwezige bebouwing betreft geen monumentaal of anderszins bijzonder cultuurhistorisch waardevol pand. Er kan derhalve worden aangenomen dat er geen negatieve invloed uitgeoefend wordt op het beeldbepalend dorpsgezicht of andere eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij het graven van de vijver en de aanplant van de bomen dient rekening te worden gehouden met de archeologische waarden.
14.	Nieuwe Veldenweg 17	Op basis van de beperkte oppervlakte van het te realiseren bijgebouw is deze ingreep uitgezonderd van archeologisch onderzoek. Conform het vigerende bestemmingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied geen aanduidingen die eventuele historische facetten beschermen.
15.	Ollandseweg 143	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect cultuurhistorie en archeologie.
16.	Pater Visserslaan 16	Nader archeologisch onderzoek is niet benodigd. Conform het vigerende bestemmingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied geen aanduidingen die eventuele historische facetten beschermen. Ook zijn er geen monumenten binnen het plangebied aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.
17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	De planlocaties Plaggensteeg en Hoogstraat zijn gelegen aan een historische geografische lijn met een 'redelijk hoge' waarde en in het archeologisch landschap 'Dommeldal Nuenen-Gestel' en in het cultuurhistorisch landschap 'Groene Woud'. De planlocatie Nieuwstraat is gelegen aan een historische geografische lijn (Nieuwstraat) met een hoge waarde, en is tevens gelegen in het cultuurhistorisch vlak 'De Geelders en Gemonde'. De bestemmingsplanwijzingen van de plangebieden heeft geen nadelige gevolgen voor de aanwezige cultuurhistorische elementen. Het plan draagt zelfs bij aan het versterken van de cultuurhistorische waarde ter plaatse van de Nieuwstraat door het saneren van niet-cultuurhistorische bedrijfsbebouwing. Door het beperken van de bouwmogelijkheden op locatie Plaggensteeg 1A en door het overnemen van de archeologische dubbelbestemmingen is verzekerd dat de aanwezige waarden passend worden beschermd.
18.	Rijtvenweg 3a	De locatie niet is gelegen in cultuurhistorisch landschap of cultuurhistorisch vlak. De planlocatie is niet gelegen binnen een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Bovendien wordt in de beoogde situatie geen bebouwing gerealiseerd. Enkel de bestemming en het gebruik van de bebouwing wordt gewijzigd. Hiertoe hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.
19.	Rooiseweg 17	Door de bestemmingswijziging naar Wonen wordt mede mogelijk gemaakt dat de cultuurhistorie van de boerderij behouden blijft. De omzetting naar burgerwoning geeft meer financiële middelen voor een goed onderhoud van de boerderij. Als gevolg van voorliggend initiatief vinden geen ingrepen aan de boerderij plaats. De cultuurhistorische waarden worden hiermee in acht genomen.

20.	Schrijvershoef 11-11a	Uit het archeologisch onderzoekt blijkt dat een nader proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is. Hiervoor dient een Programma van Eisen (PvE) te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. De besluitvorming over het Programma van Eisen zal separaat plaatsvinden. Het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek zal als voorwaardelijke verplichting in de regels worden geborgd.
21.	Sweenslag 20	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect cultuurhistorie en archeologie.
22.	Villenbraken 18	Blijkens het vigerende bestemmingsplan is het gebied gelegen binnen een 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. De gronden zijn hierdoor mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden. De geplande werkzaamheden (sloop en bouw bedrijfsbebouwing voor statische opslag en ontwerpatelier) zullen een groter oppervlak beslaan van 500 m2, maar niet dieper dan 0,5 m2. Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet benodigd.
23.	Veluwe 15	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect cultuurhistorie en archeologie.
24.	Bossteeg 4	Nader archeologisch onderzoek is niet benodigd. In het plangebied zelf is volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen sprake van cultuurhistorische waarden. De bebouwing in het plangebied zijn tevens niet aangemerkt als rijks- of gemeentelijke monumenten. Van enige vorm van aantasting van cultuurhistorische waarden is dan ook geen sprake.
25.	Schijndelseweg 75	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect cultuurhistorie en archeologie.

Tabel 11: Aspect Archeologie en Cultuurhistorie

4.9 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In deze paragraaf wordt de waterhuishouding van de afzonderlijke planlocaties besproken. De locaties uit onderhaving Ontwikkelplan zijn gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap de Dommel alsmede Waterschap Aa en Maas.

4.9.1 Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijven beide Waterschappen hun doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.
In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;

- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

4.9.2 Keur

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben nieuwe waterregels vastgesteld. De regels (Keur) zijn eenvoudiger en er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen. Activiteiten rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs vrijgesteld van regels. De Keur is een verordening waarin staat wat wel en niet mag rond watergangen, dijken en grondwater. Voor veel zaken hoeven burgers en bedrijven geen vergunning meer aan te vragen. Een melding aan het waterschap volstaat. Alle ingrepen welke een grote impact hebben op belangrijke watergangen en keringen blijven vergunningplichtig. Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe keur in de drie waterschappen. Het doel van de regels is om de wateraanvoer en waterafvoer te waarborgen, Noord-Brabant te beschermen tegen overstromingen en de gevolgen van droogte te beperken.
De waterschappen maken, bij het beoordelen van plannen met een toegeno-men verhard oppervlak, onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroom-gebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen (toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en de 10.000 m²) kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatieopgave. Voor grote plannen (toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m²) volstaat deze rekenregel niet en is altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk waarbij het waterschap vroegtijdig dient te wor-den betrokken. Voor plannen waarbij de toename van verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m² hebben de drie waterschappen besloten dat, gezien de dermate kleine afvoer van hemelwater, het verantwoord is geen compensatie te eisen.

4.9.3 Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

4.9.4 Toelichting per locatie

Hieronder een korte beschrijving per locatie. Voor de volledige waterparagrafen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen. Deze onderbouwingen zijn, in het kader van vooroverleg, toegezonden aan Waterschap de Dommel en Waterschap Aa en Maas. Eventuele opmerkingen zijn verwerkt.

1.	Bolst 1 en het Broek 5	Op de locatie Bolst 1 zijn reeds lage teeltondersteunende voorzieningen aanwezig. De wijziging van lage naar hoge teeltondersteunende voorzieningen wordt niet gezien als een toename in 'verharding'. Daar waar het bouwvlak wordt vergroot zijn reeds teeltondersteunende voorzieningen aanwezig, de realisatie van nieuwe huisvesting op deze locatie zorgt zodoende eveneens niet voor een toename aan verharding. De weg bij Het Broek 5 wordt verhard (1.155 m2). In het beleidsdocument 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt aangegeven dat een toename minder dan 2.000 m2 niet gecompenseerd hoeft te worden. De drainwaterbassins aan het Broek 5 en de Bolst 1, leidingstelsel en opvangputten zijn reeds gerealiseerd en gemeld bij het Waterschap. Alleen het water van trayvelden en containervelden wordt opgevangen en door middel van een buizensysteem afgevoerd naar de bassins. Op de Bolst wordt van de trayvelden 5 mm per uur opgevangen. Dit betekend dat bij grote stortbuien het overtollig hemelwater niet opvangen wordt, dit overtollige regenwater wordt afgevoerd naar omliggende sloten, de initiatiefneemster houdt hier toezicht op. Het water in de bassins wordt doormiddel van pompen gecirculeerd en door middel van filters in de pompen wordt het water gezuiverd, dit is op beide locaties het geval.
2.	Bolstweg 12/12a	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect water.
3.	Bus 10	In onderhavige situatie worden drie voormalige stallen gesloopt waarmee het dakoppervlak per saldo afneemt met 806 m2. Daarnaast wordt 150 m2 aan verharding (betonklinkers) verwijderd. Het verhard oppervlakte neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dan ook af. Compensatie is op basis van het huidige beleid niet aan de orde omdat deze onder de ondergrens valt, die door het Waterschap de Dommel wordt gehanteerd. Het aspect water vorm geen belemmering voor onderhavig initiatief.
4.	Bus 16	Ter plaatse van het plangebied vindt een forse afname van verharding plaats doordat één stal en een groot deel van de erfverharding gesloopt zal worden. Ondanks het realiseren van een nieuwe ruimte voor ruimte woning zal het totaal oppervlakte aan verharding per saldo afnemen.

5.	De Horstjens 12	Er wordt een woning toegevoegd op een bestaande woonbestemming in een bestaand pand. Hiermee neemt de totale oppervlakte verharding ten opzichte van de bestaande situatie niet toe. Wel voorziet het plan in de mogelijkheid voor het toevoegen van twee bijgebouwen van elk maximaal 100 m². Omdat er bij onderhavige sprake is van een klein plan met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m2 geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie. Het gemeentelijk beleid verplicht echter een hemelwaterneutrale ontwikkeling en dus is hemelwaterverwerking ter plaatse verplicht. Er is op eigen terrein voldoende ruimte voor waterberging. Voor aansluiting op het riool wordt een aanvraag ingediend bij de gemeente Meierijstad. Hier mag alleen vuil water op aangesloten worden. Derhalve zal er ook een nieuwe, gescheiden riolering aangelegd worden.
6.	Gemondseweg 41	Het planvoornemen heeft als doel de maatschappelijke bestemming te wijzigen naar wonen. Het plangebied is al reeds feitelijk in gebruik als woonperceel. Er vinden daarom geen ruimtelijke ingrepen plaats en er wordt geen verharding verwijderd of toegevoegd. Het plan heeft dus geen invloed op de verwerking van het hemelwater. Derhalve is een nadere uitwerking van de waterparagraaf niet noodzakelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.
7.	Heikampenweg 12	In onderhavige situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het bebouwd oppervlak neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet toe. Compensatie is op basis van het huidige beleid niet noodzakelijk, omdat deze onder de ondergrens valt die door het Waterschap de Dommel wordt gehanteerd. De afvoer van het afvalwater blijft onveranderd en blijft plaatsvinden op de aanwezige drukriolering aan de Heikampenweg.
8.	Hoeves 3	Op de planlocatie vindt geen uitbreiding van verhard oppervlak plaats. Mocht dat in een later stadium toch de wens zijn, dan zal daar eventueel een vergunning voor moeten worden aangevraagd. Tot die tijd is met onderhavige ontwikkeling een hydrologisch neutrale situatie ter plaatse van de planlocatie gewaarborgd.
9.	Hoogstraat 27	De vormverandering van het bouwvlak leidt niet tot een uitbreiding van bebouwing dan wel verharding. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet toe. Compensatie is op basis van het huidige beleid niet aan de orde omdat deze onder de ondergrens valt, die door het waterschap De Dommel per 1 maart 2015 wordt gehanteerd. De afvoer van het afvalwater blijft onveranderd en blijft plaatsvinden op de aanwezige drukriolering aan de Hoogstraat.

10.	Hulst 1	In de toekomstige situatie blijft de bestaande drainage liggen. Er worden verharde paden aangelegd om machines/ voertuigen over te laten rijden. De grond tussen de paden blijft onverhard. Regenwater vanaf de nieuwe paden loopt weg richting de onverharde grond daarnaast en kan daar de bodem in zakken. Een deel van het water zal via de bodem naar de drainage zakken en via de drainage worden afgevoerd zoals nu ook al gebeurt. Wanneer in de toekomst meer delen verhard worden is het goed om op dat moment ook aandacht te besteden aan opvang en hergebruik / vertraagde afvoer van hemelwater vanaf dat nieuwe verhard oppervlak. Initiatiefnemer heeft aan Waterschap De Dommel aangegeven hier inderdaad toepassing aan te willen geven, daar dit ook in het belang van zijn bedrijfsvoering is. De afvoer van het afvalwater blijft onveranderd en blijft plaatsvinden op de aanwezige drukriolering. Omdat het productieproces als gevolg van voorliggend plan niet wordt uitgebreid, is er ook geen sprake van de toename van afvalwater.
11.	Kremselen 7	In de beoogde situatie wijzigt de waterhuishoudkundige situatie niet. Ook in de beoogde situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Daarnaast worden er geen gebouwen gesloopt of opgericht. Derhalve is er geen sprake van en toe- of afname van het verhard oppervlakte. De eerdergenoemde B-watergangen blijven tevens ongewijzigd.
12.	Leinserondweg 24-24a	Met de bestemmingswijziging is er sprake van een bestaande situatie die planologisch-juridisch wordt geregeld. De verharding is reeds aanwezig. Er is geen sprake van een toenemend verhard oppervlak. Het aspect water vormt geen belemmering.
13.	Liempdseweg 24	Op de locatie aan de Liempdseweg zijn momenteel opstallen gelegen van een voormalig agrarisch bedrijf, een en ander met bijbehorende verharding. Door de voorgenomen sloop van een grote schuur/stal zal het verharde oppervlak aanzienlijk afnemen. Gelet op het feit dat een gedeelte van het plangebied straks gebruikt zal worden als groen en fruitgaard is zelfs de verwachting dat dit een positief bijdrage zal leveren aan de afvoer van water. Tevens zal in de nieuwe situatie voorzien worden in de afkoppeling van al het hemelwater. Het hemelwater zal daarbij met specifieke voorzieningen worden vastgehouden en de mogelijkheid krijgen te infiltreren. De situatie gaat er dus waterhuishoudkundig op vooruit.
14.	Nieuwe Veldenweg 17	Met onderhavige ontwikkeling wordt de aanbouw met een oppervlakte van 47 m2 gesloopt en wordt een nieuw bijgebouw van 120 m2 opgericht. Hierdoor bedraagt de toename aan verharding slechts 73 m2. Deze toename aan verharding is onder de grenswaarde van 2.000 m2 gelegen.
15.	Ollandseweg 143	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect water.

16.	Pater Visserslaan 16	Ter plaatse worden de varkensstal en de veldschuur, met een gezamenlijke oppervlakte van 430 m2, gesloopt. Het nieuwe bijgebouw en de uitbreiding van het bestaande bijgebouw hebben een gezamenlijke oppervlakte van 340 m2. Hierdoor zal de totale oppervlakte aan verharding per saldo afnemen. Hemelwater heeft in de beoogde situatie meer ruimte om direct te kunnen infiltreren.
17.	Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57, Nieuwstraat 32	In de beoogde situatie is voor de locaties Plaggensteeg en Nieuwstraat geen sprake van een toename van het verhard oppervlakte, hiervoor zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk. Voor de locatie Hoogstraat moet 270 m³ aan compensatie worden gerealiseerd. Hierin wordt voorzien door de aanleg van een waterbassin.
18.	Rijtvenweg 3a	In de bestaande situatie vloeit het hemelwater dat terechtkomt op de bestaande bebouwing en erfverharding af naar de omliggende gronden waar het infiltreert in de bodem. De erfverharding en daken van de bebouwing worden zorgvuldig schoongehouden zodat het hemelwater niet verontreinigd wordt en het zonder problemen kan infiltreren/afvloeien. De beoogde situatie ziet niet op een toename van verhard oppervlak, er wordt zelfs een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt. Compenserende maatregelen ten behoeve van de afvoer van het hemelwater afkomstig van de bebouwing en erfverharding zijn dan ook niet noodzakelijk op basis van de Keur.
19.	Rooiseweg 17	In onderhavige situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het bebouwd oppervlak neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet toe. Compensatie is op basis van het huidige beleid niet noodzakelijk, omdat deze onder de ondergrens valt, die door het Waterschap de Dommel wordt gehanteerd. De afvoer van het afvalwater afkomstig van de woning blijft onveranderd en blijft plaatsvinden op de aanwezige drukriolering.
20.	Schrijvershoef 11-11a	In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen. De ontwikkeling heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met 160 m2. Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd. Op basis van de toename van verhard oppervlak van 160 m2 geldt een bergingseis van 160 x 0,06 mm = 10 m3. Aan de zuidzijde van het perceel wordt een wadi gegraven waar hemelwater wordt geborgen en kan infiltreren. Bij het aanplanten van de knotwilgen aan de zuidkant van het perceel dient rekening te worden gehouden met de beschermingszone van 5 meter van de watergangen. Deze beschermingszone dient ervoor het plegen van onderhoud voor het waterschap te waarborgen.

21.	Sweenslag 20	In verband met het aspect water is het op de eerste plaats van belang dat het in dit geval gaat om het legaliseren van reeds bestaande bebouwing. In de huidige situatie wordt het regenwater dat op de aanvoerweg en op het plein valt een afwateringsstelsel aangebracht waardoor dit water wordt geloosd op de sloot ten westen van het perceel. Voor de gebouwen is geen afvoervoorziening getroffen zodat het water ter plaatse in de bodem kan infiltreren. Dit blijft gehandhaafd. Het afvalwater wordt afgevoerd via op de drukriolering. Ook dit blijft gehandhaafd. Het voorgaande betekent dat er vanwege het aspect water geen bijzondere aspecten zijn die de aandacht verdienen.
22.	Villenbraken 18	Aan de randen van het besluitgebied zijn enkele watergangen aanwezig. Met de realisatie van de zonneweide blijven de watergangen intact. Er zijn geen nieuwe duikers e.d. benodigd. Verder worden de aanwezige poelen in en/of in de nabijheid van het plangebied behouden. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op oppervlaktewater. Bij het inrichtingsplan is rekening gehouden met de huishoudkundige situatie. In de feitelijke situatie is er reeds sprake van bedrijfsbebouwing. De nieuwe bedrijfsbebouwing zal worden aangesloten op de bestaande riolering. Verder wordt overige hemelwater via de onverharde ondergrond afgevoerd worden en kan het direct vrij in de bodem infiltreren. Hiermee wordt de natuurlijke opvang van het hemelwater gehandhaafd. Met het initiatief zal het aantal vierkante meters aan verhard oppervlak afnemen.
23.	Veluwe 15	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect water.
24.	Bossteeg 4	Het bouwvlak wordt verkleind tot de woning, bedrijfsbebouwing en aanwezige verharding op Bossteeg 4. Hierbij vindt geen verandering in het verhard oppervlak plaats. In de huidige situatie is er reeds een drukriolering aanwezig. In de beoogde situatie is dit ook het geval. De woning en bedrijfsbebouwing zijn aangesloten op de riolering. Vuilwater wordt afgevoerd via de drukriolering. Drukriolering heeft een beperkte capaciteit en is daarom niet geschikt voor de afvoer van hemelwater. Afvloeiend hemelwater wordt derhalve niet afgevoerd via de riolering. De bestaande permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen worden in de pot met druppelaars voorzien van water. Er is geen sprake van beregening van de velden. Er wordt dan ook geen water geloosd, dit betreft een gesloten systeem. De uitbreiding van de permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen wordt op dezelfde wijze voorzien van water.
25.	Schijndelseweg 75	Het betreft een ambtshalve correctie die geen betrekking heeft op het aspect water.

Tabel 12: Aspect water

4.10 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van eventuele bouwplannen in de weg staan. Voor alle locaties geldt dat er buiten de normale huis- en bedrijfsaansluitingen geen leidingen aanwezig zijn die een fysieke belemmering vormen voor de afzonderlijke initiatieven.

4.11 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie. De gemeente Meierijstad heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden. Voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, te worden gevolgd. Dit wordt in de bestemmingsplanregels geborgd.
De afzonderlijke locaties zijn aan bovenstaand getoetst. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavige planvoornemens.

Hoofdstuk 5 Toelichting op regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. De verbeelding en de regels vormen in dit geval de juridische basis van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, aangegeven en in de regels is bepaald wat er wel en niet mag binnen deze bestemmingen. De toelichting heeft geen juridische status maar vormt een motivering van wat er op de verbeelding en in de regels is vastgelegd.
In dit hoofdstuk worden de bij het bestemmingsplan behorende regels en verbeelding van een toelichting voorzien. Eerst wordt op grond van enkele (wettelijke) verplichtingen/veranderingen ingegaan op de algemene opzet (SVBP 2012 en Wabo). In daaropvolgende paragraaf wordt kort ingegaan op de verbeelding. De rest van het hoofdstuk staat in het teken van de regels.

5.1 Algemeen

5.1.1 Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Hiervoor is de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld. Onder vorige wetten werden bijna geen regels gesteld over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP 2012 gekozen dient te worden. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee (vlaksgewijs) is bedekt.
Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken. Aanduidingen (functie-, bouw- en gebiedsaanduidingen) worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden.
De SVBP 2012 voorziet overigens uitsluitend in een systematische wijze van bestemmen en er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan. Wel kent het SVBP 2012 een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan, zoals de wijze van meten.

5.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden´. De terminologie in dit bestemmingsplan is conform de Wabo.

5.2 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen de verschillende planlocaties. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen opgenomen. De verbeelding is zowel digitaal als analoog beschikbaar. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

5.3 Regels

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten (Artikel 2)

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de regels van onderhavig plan moet worden gemeten.

5.3.2 Bestemmingsregels

Hoofdbestemmingen (Artikel 3 t/m 9)

Iedere bestemming is opgebouwd conform de richtlijnen uit de SVBP 2012, waarin een vaste opzet voor de bestemmingsregels is vastgelegd. De in dit plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Agrarisch (Artikel 3);
- Agrarisch met waarden (Artikel 4);
- Agrarisch met waarden - Kleinschalig Landschap (Artikel 5);
- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (Artikel 6);
- Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden (Artikel 7);
- Agrarisch met waarden - Open Landschap (Artikel 8);
- Bedrijf (Artikel 9);
- Recreatie (Artikel 10);
- Groen (Artikel 11);
- Natuur (Artikel 12);

- Verkeer (Artikel 13;
- Wonen (Artikel 14);

Dubbelbestemmingen (Artikel 15 t/m 28)
Voor het bestemmingsplan gelden ook een aantal dubbelbestemmingen. De regels uit de hoofdbestemmingen en de dubbelbestemmingen zijn beide van toepassing. Bij strijd tussen de regels prevaleren de regels van de dubbelbestemming. De in dit plan opgenomen dubbelbestemmingen zijn:

- Leiding (Artikel 15);
- Leiding - Riool (Artikel 16);
- Waarde - Archeologie 1 (Artikel 17);
- Waarde - Archeologie 2 (Artikel 18);
- Waarde - Archeologie 3 (Artikel 19);
- Waarde - Archeologie 4 (Artikel 20);
- Waarde - Archeologie 5 (Artikel 21);
- Waarde - Archeologie 6 (Artikel 22);
- Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen (Artikel 23);
- Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles (Artikel 24);
- Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (Artikel 25);
- Waterstaat - Attentiegebied EHS (Artikel 26);
- Waterstaat - Waterbergingsgebied (Artikel 27);

5.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (Artikel 28)
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (Artikel 29)
In de algemene bouwregels zijn regelingen opgenomen met betrekking tot bestaande maten en nadere eisen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 30)
Hierin is bepaald dat het verboden is de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemmingen te gebruiken.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 31)
De algemene aanduidingsregels bevatten regelingen voor de gebiedsaanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen. Dit betreffen gebiedsaanduidingen die doorwerking hebben op meerdere verschillende (hoofd)bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 32)
In deze regel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden

voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 33)
In deze regel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen te wijzigen.

Algemene procedureregels (Artikel 34)
In deze regel zijn de algemene procedureregels verankerd.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (Artikel 35)
In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel (Artikel 36)
Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsdatum.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) is de gemeente verplicht tot kostenverhaal in geval in een nieuw bestemmingsplan bouwmogelijkheden worden voorzien als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het gaat hier onder meer om de bouw van een woning. Met het oog op dit kostenverhaal is de gemeenteraad verplicht bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12 Wro). Van de vaststelling van een exploitatieplan mag alleen worden afgezien, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, geen locatie-eisen hoeven te worden gesteld en/of geen fasering aan de orde is. Van deze laatste twee punten is geen sprake in dit bestemmingsplan. Anderszins verzekerd is het geval als de gemeente de gronden waarvoor de bedoelde bouwmogelijkheid geldt, in eigendom heeft dan wel de gemeente met de eigenaar van de betreffende gronden een overeenkomst heeft gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.
De gemeente heeft voor alle planlocaties een overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Dit betekent dat het kostenverhaal in het kader van het onderhavige bestemmingsplan anderszins is geregeld en geen exploitatieplan verplicht is.

6.2 Planschade

Een bestemmingsplan is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Door deze planschade kan de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in het geding komen. Om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen, is voor alle planlocaties een planschadeovereenkomst afgesloten. Op basis hiervan komt de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers.

6.3 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.
De handhaving van de regelgeving van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat hiervoor de wettelijke grondslag. Het gaat daarbij met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. De Wabo bevat een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.
Handhaving is niet alleen van belang om de ruimtelijke kwaliteit in stand te houden, daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op de gebruiksactiviteiten. Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro). Het plan is voorgelegd aan het Waterschap en de Provincie. Vooroverlegreacties van de Provincie en het Waterschap zullen in het plan worden verwerkt.

7.2 Inspraak

Het College van burgemeester en wethouders heeft afgezien van een inspraakprocedure over een voorontwerp voorafgaand aan de wettelijke vaststellingsprocedure. Gezien de aard en de omvang (beperkte planologische verandering) van de voorgenomen ontwikkelingen wordt de aan de zienswijzenprocedure voorafgaande inspraakprocedure overgeslagen.

7.3 Vaststelling

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan dient plaats te vinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Van 27 januari 2022 tot en met 9 maart 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.