

Halderse Akkers 5A

Sint-Michielsgestel

Colofon

Gemeente	Sint-Michielsgestel
Planlocatie	Halderse Akkers 5A 5271 VP Sint-Michielsgestel
Datum	25-04-2023
Status	Vastgesteld
IMRO-code	NL.IMRO.0845.BP2023BGHALDAKKS5a-VA01
Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer	21056.001 / MR

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel.....	5
1.2. Geldend planologisch regime.....	5
1.3. Procedure.....	6
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	8
2.1. Bestaande situatie.....	8
2.2. Beoogde situatie	9
3. Beleidskader	14
3.1. Rijksbeleid	14
3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking.....	14
3.2. Provinciaal beleid	15
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014	15
3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	16
3.3. Gemeentelijk beleid	22
3.3.1. Structuurvisie ‘Sint-Michielsgestel 2025’	22
3.3.2. Gebiedsvisie buitengebied Theereheide	22
3.3.3. Bestemmingsplan	24
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	25
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
4.2. Waterhuishouding	25
4.2.1. Waterrelevant beleid.....	25
4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	28
4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie	28
4.2.3.1. Berekening compensatie waterberging	31
4.3. Natuur.....	32
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN).....	32
4.3.2. Wet natuurbescherming	33
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	36
4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde	36
4.4.2. Archeologie	37
4.5. Bodemkwaliteit	37
4.6. Spuitzones.....	38
4.7. Bedrijven en milieuzonering	39
4.7.1. Omliggende woningen.....	40
4.7.2. Omliggende bedrijven	40

4.7.2.1. Resultaat	41
4.8. Geur	42
4.8.1. Omgekeerde werking	42
4.8.2. Woon- en leefklimaat	42
4.9. Luchtkwaliteit.....	44
4.9.1. Niet in betekenende mate.....	44
4.9.2. Woon- en leefklimaat	45
4.10. Geluid	47
4.10.1. Wegverkeerslawaaï	47
4.10.2. Industrielawaaï.....	47
4.10.3. Woon- en leefklimaat	48
4.10.4. Conclusie	48
4.11. Verkeer en parkeren.....	48
4.12. Externe veiligheid.....	49
4.12.1. Regelgeving	49
4.12.2. Toetsing aan beleid.....	50
4.13. Technische infrastructuur	51
4.14. Volksgezondheid	51
5. Juridische planbeschrijving	53
5.1. Juridische achtergrond.....	53
5.2. Toelichting verbeelding	53
5.3. Toelichting regels	54
6. Uitvoerbaarheid.....	55
6.1. Financiële uitvoerbaarheid.....	55
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog	55
6.2.2. Zienswijzen en beroep	55
6.2.2.1. Zienswijzen.....	55
6.2.2.2. Beroep	55
7. Bijlagen	57

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Van oudsher is aan de Halderse Akkers 5a te Sint-Michielsgestel een agrarisch bedrijf gevestigd, welke zich in de loop der jaren heeft gespecialiseerd in de varkenshouderij. Initiatiefnemer is eigenaar van deze varkenshouderij waar jarenlang zeugen en vleesvarkens zijn gehouden. Initiatiefnemer heeft echter, mede door de strenge wet en regelgeving in combinatie met de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, besloten om te stoppen met zijn bedrijf. Om deze reden heeft initiatiefnemer deelgenomen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV-regeling). Als voorwaarde geldt dat de varkenshouderij wordt beëindigd en er dient te worden geborgd dat het exploiteren van een intensieve veehouderij ter plaatse in de toekomst niet meer mogelijk is.

Inmiddels is de intensieve veehouderij aan de Halderse Akkers 5a te Sint-Michielsgestel beëindigd en rees gesaneerd. De aanwezige milieurechten voor het houden van varkens zijn ingetrokken. De huidige locatie ligt tegen natuurgronden in het Natuurnetwerk Brabant en nabij de kern Sint-Michielsgestel. Ten behoeve van de financiële haalbaarheid van beëindiging heeft de ondernemer aangegeven dat ter plaatse van de gesaneerde stallen het noodzakelijk is om vier Ruimte-voor-Ruimte woningen te ontwikkelen, aangevuld met een bed & breakfast. De bestaande voormalige bedrijfswoning zal worden omgezet in een burgerwoning. Om de Ruimte-voor-Ruimte woningen te kunnen realiseren dient initiatiefnemer vier Ruimte-voor-Ruimte titels aan te kopen. De gemeente heeft aangegeven positief tegenover deze ontwikkeling te staan.

Deze ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan en daarom dient er een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

1.2. Geldend planologisch regime

Het plangebied aan de Halderse Akkers 5A heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, herstelplan', vastgesteld op 14 september 2017 de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'Intensieve veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Beekdal';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Besloten gebied';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Historisch landschappelijk gebied';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Landschapselementen';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Leefgebied van dassen'.



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, herstelplan' gemeente Sint-Michielsgestel

In het vigerende bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Om de beoogde herbestemming naar 'Wonen' mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

1.3. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een conceptbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt zodat het ontwerpbestemmingsplan kan worden opgesteld.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied, ten westen van de kern Sint-Michielsgestel. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich zowel burgerwoningen als enkele (agrarische) bedrijven. De Halderse Akkers is gelegen tussen het kruispunt met de Theereheide en de Eikenlaan. Het plangebied bestrijkt de kadastrale percelen 4259 en 4260.



Afbeelding 2: Ligging plangebied

De intensieve veehouderij ligt aan de weg Halderse Akkers, in de oksel van de oude keerdijk die in vroegere tijden het water van de Essche stroom moest tegenhouden. Het stuk dijk is een van de weinige nog herkenbare onderdelen ervan in het landschap. Aan de westzijde, vanuit het beekdal, wordt het bedrijf uit het zicht genomen door deze wal en de robuuste beplantingsstructuur daarboven. Vanuit de dorpsrand is het bedrijf wel goed waar te nemen, net zoals vanuit de nieuwe regionale dijk in het zuiden.

De geldende milieuvergunning geeft aan dat ter plaatse 290 kraamzeugen, 919 guste en dragende zeugen en 80 vleesvarkens gehouden mogen worden.

De bedrijfswoning is gelegen op perceel 4260 en de stallen horende bij de intensieve veehouderij bevinden zich op perceel 4259. In de huidige situatie beslaan de stallen een oppervlakte van 4.310 m² waarbij ten zuiden van deze stallen (ter hoogte van de bestaande dierenweide) nog een mogelijke uitbreiding voor een nieuwe stal ligt van 2.760 m². Ten noorden van de bestaande stallen bevindt zich nabij het woonhuis nog een schuur van circa 390 m². Het perceel heeft 2 inritten aan de Halderse Akkers, één voor het woonhuis en één voor het logistieke verkeer van het bedrijf. In afbeelding 3 wordt deze bestaande situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3: Huidige situatie plangebied

2.2. Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderij te beëindigen en de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Doordat initiatiefnemer mee doet aan de Saneringsregeling varkenshouderij moeten de varkensstallen worden gesaneerd. Er zal in totaal circa 4.700 m² agrarische bebouwing worden gesaneerd, waarvan 4.310 m² aan varkensstallen. De lopende vergunningsaanvraag voor de bouw van de stal en de vergunningen voor het houden van dieren zijn inmiddels ingetrokken.

De huidige bedrijfswoning, gelegen aan de weg, blijft behouden en wordt ook herbestemd naar een burgerwoning. Daarachter worden, ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, 4 woonkavels gesitueerd aan een gemeenschappelijk erf. De oppervlakte van deze percelen, de inhoud van de woningen en de oppervlakte van de bijgebouwen zullen in overeenstemming zijn met de voorwaarden zoals gesteld in de regeling ruimte- voor-ruimte. Het terrein waarop de 4 woonkavels worden gerealiseerd zal circa 60 cm worden verhoogd.

In de stedenbouwkundige opzet is de "historie" het uitgangspunt waarbij deze is verankerd door te bouwen op de oude contouren. De woningen worden onder dezelfde architectuur in een samenhangend ontwerp gebouwd. Uitgangspunt is dat deze woningen een uitsnede zijn van het volume van de voormalige stal. Tevens zullen hier de bijbehorende spanten aanwezig zijn. Door de woningen op deze manier vorm te geven en spanten terug te laten komen in het ontwerp wordt een duidelijke verwijzing gedaan naar het voormalige agrarische gebruik op de locatie. Hiermee wordt voorkomen dat er vier losse kavels ontstaan. In bijlage 8 horende bij dit bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan opgenomen. In dit beeldkwaliteitsplan wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige opzet.

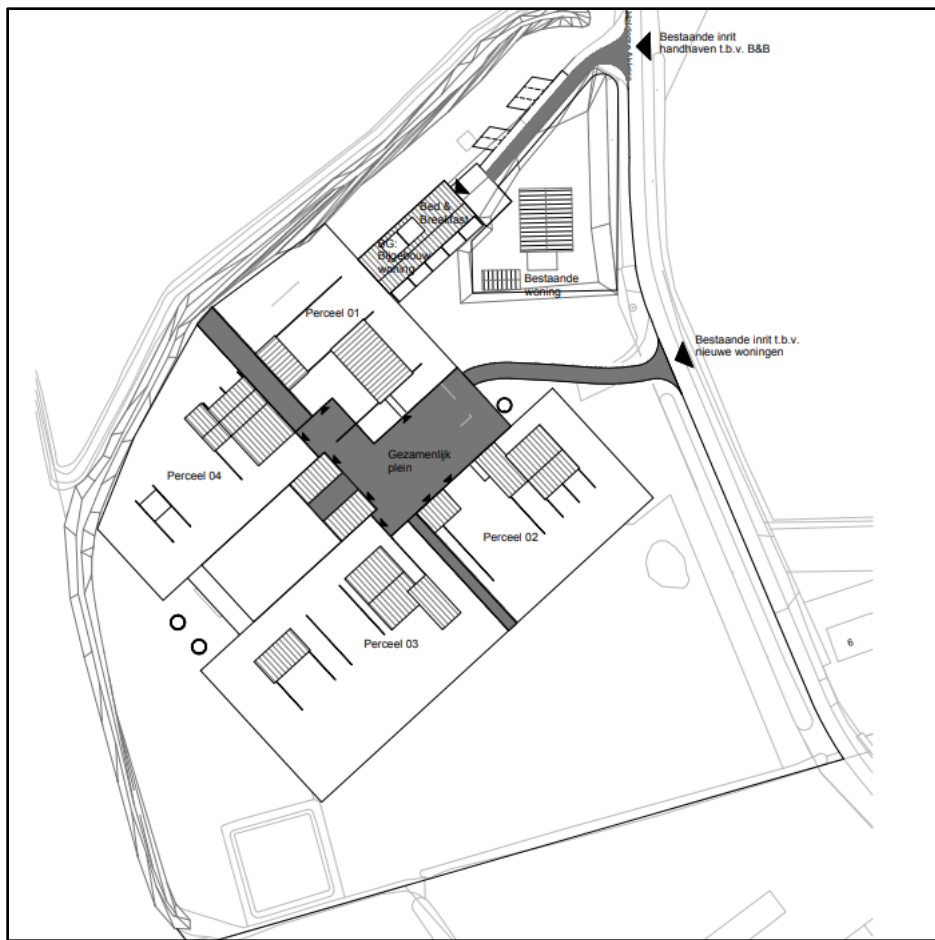
De woningen worden als stalwoning ontwikkeld, zodat de karakteristieke erfopbouw behouden blijft en de historische geschiedenis gerespecteerd. De huidige bedrijfswoning blijft, inclusief de bestaande oprit, behouden. De bestaande beplantingselementen op en rondom het perceel worden gehandhaafd en verder aangevuld, zodat er een samenhangende erfinrichting ontstaat en het geheel op fraaie wijze landschappelijk is ingepast. De bestaande weide blijft behouden, waarbij via deze ruimte een wandelroute naar het beekdal mogelijk wordt gemaakt.

Uitgangspunt van de omvorming van het achtererf is het behoud van de huidige karakteristieke structuur van de varkensstallen. Hierbij blijft de footprint en vorm van de huidige stallen herkenbaar op het erf, door de stalen spanten van de huidige stallen terug te laten komen.- Om een eenduidige uniforme uitstraling te bereiken worden alle nieuwe gebouwen in samenhang ontworpen door één architect.

Centraal in het plangebied ligt een gezamenlijk plein. Vanaf de Halderse Akkers biedt dit gezamenlijke plein toegang tot de vier woonpercelen en de ondergrondse parkeergarage, welke wordt gerealiseerd in een voormalige mestkelder. Deze parkeergarage is gelegen tussen perceel 3 en 4. De parkeergarage zal een omvang hebben van circa 600 m² met een maximale diepte van 2 meter. Hierin worden in eerste instantie alle benodigde parkeervoorzieningen voor de achterste twee woningen in gerealiseerd. Voor de voorste twee woningen geldt dat er één parkeerplaats in de garage en één bij het huis wordt gerealiseerd. De mogelijkheid bestaat, gezien de geruime oppervlakte van de parkeergarage, om alle parkeervoorzieningen in de parkeergarage te realiseren. Dit hangt echter af van de wensen van de koper. De mogelijkheid tot ondergronds parkeren heeft een positieve invloed op de landschappelijke kwaliteit van het plangebied in de omgeving. Hierdoor blijft immers meer ruimte over voor de landschappelijke inpassing van het plangebied in de landelijke omgeving. Om deze landschappelijke inpassing nog meer vorm te geven wordt gekozen om het dak van deze parkeergarage op maaiveld te voorzien van een vlindertuin/bijenweide (gecombineerd met zonnepanelen). Onder en tussen de zonnepanelen worden kruidenrijke bloemen en planten aangeplant. Niet zo zeer om het zicht op de zonnepanelen weg te nemen, aangezien dit de opbrengst kan verminderen, maar met name voor het vergroten van de biodiversiteit in de omgeving.

De huidige schuur wordt gesloopt, dit omdat de Saneringsregeling varkenshouderij niet toestaat dat bebouwing behouden blijft. Op ongeveer dezelfde locatie zal een nieuw gebouw worden opgericht waarin een bed & breakfast zal worden opgericht. Deze zal passend zijn binnen het stedenbouwkundig kader in het plangebied en tevens landschappelijk wordt ingepast in het plangebied en de naaste omgeving. De B&B is gekoppeld aan de bestaande hoofdwooning met een aparte toegang via de noordzijde met eigen parkeerruimte. De verblijfs- en slaapvertrekken bevinden zich op 1e etage onder de kap, en bieden uitzicht op beekdal en landgoed Bleyendijk. Daarnaast biedt het gebouw op de begane grond, indien wenselijk, ruimte aan recreatie-/ hobbyschuur / garage. De oppervlakte van dit bouwwerk bedraagt circa 280 m².

In afbeelding 4 is de beoogde situatie in het plangebied weergegeven. Hierin is duidelijk te zien op welke wijze de woningen worden vormgegeven uitgaande van de contouren (en het terug laten komen van de spanten) van de bestaande stallen.



Afbeelding 4: Beoogde situatie

Aan de voorzijde van het plangebied, ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning, is ruimte voor het aanleggen van een bloemenweide met landschapsbomen. Hier loopt tevens de inrit naar de achterliggende vier woningen. Nabij deze inrit en aan de achterzijde van het perceel wordt ruimte geboden voor het plaatsen van circa 3 voormalige voersilo's. Deze verwijzen naar de oorspronkelijke functie van het plangebied. Deze voersilo's worden helemaal opgeknapt en verfraaid door bijvoorbeeld een kunstenaar. Daarbij kan de silo aan de achterzijde van het plangebied bijvoorbeeld dienst doen als uitkijkpunt (met een zitje) over het achterliggende landschap.

De bestaande houtsingel ten zuiden van de inrit naar de 4 woningen blijft behouden. De weide grenzend hieraan zal worden ingericht als dierenweide/klaverweide. De initiatiefnemer staat open om dit deel van het plangebied, indien gewenst, gezamenlijk in te richten met Natuurgroep Gestel en of Groene Hart. Aan de rand van het plangebied, ten zuiden van deze weide ligt de wandelroute richting het Essche Stroomdal. Nabij deze wandelroute bevindt zich een transparante bomensingel. Aan de achterzijde van het plangebied wordt een poel of wadi gerealiseerd met daaromheen kruidenrijk grasland. In afbeelding 5 is de hierboven beschreven landschappelijk inpassing weergegeven. Het gehele landschappelijk inpassingsplan is in bijlage 4 weergegeven. Tevens is het landschappelijk inpassingsplan met een voorwaardelijke verplichting opgenomen als bijlage 2 bij de regels.



Afbeelding 5: Beoogde landschappelijke inpassing

Kwaliteitsverbetering

De vier nieuwe woningen worden in een landelijke setting gesitueerd middels een soort 'knooperf'. Knooperven zijn boerenerven die door middel van paden en beplanting met elkaar verbonden zijn. Het knooperf organiseert als het ware het landschap met zijn tentakels van routes en beplantingen, en vormt op die manier het ordenend principe voor het buitengebied. Hierdoor vormen de vier woningen, samen met de bestaande woning en erfbeplanting één samenhangend ensemble. Deze invulling van het plangebied is passend bij de andere 'vergrootte erven' in het gebied (zie Gebiedsvisie buitengebied Theereheide). De woningen, uitgevoerd in landelijke stijl, bestaan uit 1 laag met kap.

De sanering van de intensieve veehouderij draagt bij aan de doelen van de Gebiedsvisie buitengebied Theereheide (paragraaf 3.3.1) en Groenblauwe mantel (3.2.3), zorgt voor een forse ontstening in het plangebied en een verkleining van de visuele impact op het landschap. Daarnaast zal er minder logistiek verkeer op de smalle wegen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn en is er sprake van een stop van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Uiteindelijk wordt het omliggende landschap versterkt door onder andere de aanplant van gebiedseigen beplanting in het plangebied, de aanleg van een (recreatief) pad, een weide, boomgaard en een wadi/poel. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de bescherming van de oude keerdijk maar bovenal wordt hierdoor de beleving ervan vergroot door bijvoorbeeld de aanleg van een recreatief pad (ontbrekende schakel in route verbinding dorp met beekdal). Om de kwaliteit in en om het plangebied te verbeteren staat de initiatiefnemer ervoor open om samen met de natuurgroep Gestel te kijken naar een optimale invulling en inpassing van het plangebied in de omgeving.

Recreatie

In de nabijheid van het plangebied ligt het Van Gogh Nationaal Park (Van Gogh NP), wat momenteel nog in ontwikkeling is. Dit is het gebied, gelegen tussen de Brabantse steden Eindhoven- 's Hertogenbosch-Tilburg, dat als een groene binnentuin gekoesterd en verzorgd wordt. Veel partijen werken hier al jaren aan versterking van de prachtige natuur, het rijke, Brabantse cultuurlandschap en het erfgoed van Van Gogh. Met die waarden in het achterhoofd ontwikkelen Brabantse partners (overheden, bedrijven, organisaties en particulieren) het landschap en de cultuur verder.

Het authentieke Brabantse landschap met unieke natuur, kleinschalig agrarisch beken- en cultuurlandschap en cultuurhistorische parels is een cruciale vestigingsfactor in het economische hart van Brabant, dat behouden en versterkt moet worden. Ontwikkelen op lokaal en regionaal niveau alléén is in de toekomst niet meer voldoende. Van belang is dat het landschap geconserveerd wordt maar tegelijkertijd ook ontwikkeld wordt. Cultuur, landschap en economie moeten met elkaar verbonden worden en hierdoor zijn stad en land op elkaar aangewezen.

Blijvend investeren in de kwaliteit van natuur en landschap, zoals Van Gogh NP ambieert, levert waardevolle en verrassende kansen op voor inwoners, bedrijven, agrarisch ondernemers en toeristen uit binnen- en buitenland. Dit ligt allemaal binnen handbereik:

- versterking van een gezonde en aantrekkelijke woon- en werkomgeving die trots maakt;
- een aantrekkelijk, internationaal vestigingsklimaat voor kenniswerkers, hun families en innovatieve bedrijven (dankzij 'natuur om de hoek', een fraaie woonomgeving en topcultuur);
- hoogwaardig duurzaam toerisme met mogelijkheden voor een meerdaags verblijf, spreiding van toeristische druk en afleiding van kwetsbare natuur;
- nieuwe perspectieven voor cultureel erfgoed, omdat Van Gogh NP nadrukkelijk een landschap wil zijn waar cultuur en historie integraal beleefd kunnen worden.
- een toekomstbestendige land- en tuinbouw (boeren máken het landschap en zijn als grondeigenaren de ondernemers met behoefte aan grond belangrijke partners in Van Gogh NP);
- oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken (zoals de energietransitie, klimaatadaptie , een circulaire economie).

Daarnaast zal "een van de" poorten van het Van Gogh NP straks op een paar honderd meter van de B&B komen te liggen, namelijk op Out Herlaer. Hierdoor is de beoogde B&B de dichtstbijzijnde plek om te overnachten bij dit deel van het toekomstige park. Tevens ligt het plangebied kort nabij de 'Van Gogh fietsroute 's Hertogenbosch'.

De ontwikkeling van de beoogde B&B, met hoogwaardige afwerking en wat luxere en ruime kamers, sluit naadloos aan bij bovengenoemde derde ambitie, namelijk het creëren van hoogwaardig duurzaam toerisme met mogelijkheden voor een meerdaags verblijf. In aansluiting hierop zal in de beoogde situatie de bestaande schuur van circa 390 m² worden herbouwd tot circa 280 m² en dienst doen als B&B horende bij de bestaande woning, zoals op basis van artikel 23.1 uit het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Er wordt ruimte geboden aan maximaal 5 ruime slaapverblijven voor maximaal 10 personen. De B&B zal zodanig worden gesitueerd dat er een open zicht is op beekdal en landgoed Bleyendijk, met op de achtergrond het historische dorpje Halder, kasteel Haanwijk, kasteel Maurick en Out-Herlaer. Tevens is het gelegen in de nabije omgeving van landgoed Sterrenbos en Bossche Broek.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake zal zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse en tevens een versterking van het recreatieve aanbod in de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan is weergegeven in bijlage 9.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI. Uit de toetsing in hoofdstuk 3 van deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de kenmerken en uitgangspunten van het gebied. Uit de toetsing in hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten zal hebben op de waarden in de omgeving. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling de belangen van de NOVI ook goed afgewogen zijn.

3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder is onder andere van toepassing op plannen voor wonen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie blijkt echter dat de realisatie van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in het Bro. Dit betekent

dat in onderhavig plan niet verder aan de Ladder hoeft te worden getoetst, aangezien het hier gaat om de herbestemming van een reeds bestaande woning en het toevoegen van 4 nieuwe woningen ter plaatse van de huidige varkensstallen.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpde aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door de afname van emissies (vanwege de beëindiging van de varkenstak) en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied met de beoogde woonbestemming wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 6,

is onderhavig plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.



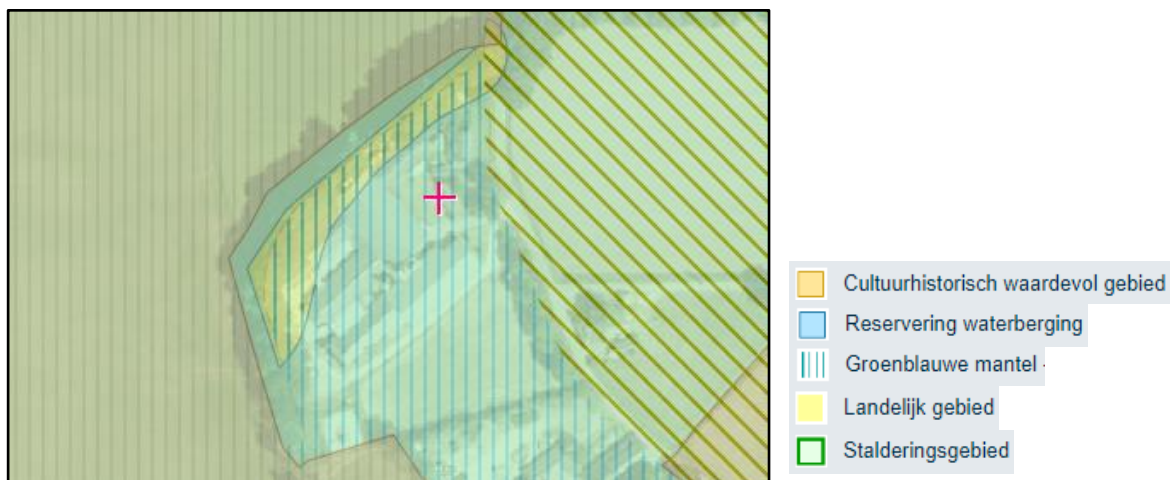
Afbeelding 6: Uitsnede Srvo

3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 27 november 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 5 december 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de werkingsgebieden 'Landelijk gebied', 'Groenblauwe mantel', 'Reservering waterberging', 'Stalderingsgebied' en 'Cultuurhistorisch waardevol gebied', zie afbeelding 7.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart werkingsgebieden Interim omgevingsverordening (Iov)

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op het landelijk gebied. Met het initiatief wordt onder andere een bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Er zal derhalve worden getoetst aan artikel 3.69 'Afwijkende regels (burger)woningen'. Verder bevat artikel 3.80 regels omtrent het toevoegen van ruimte-voor-ruimte kavels en artikel 3.73 omtrent het toevoegen van een niet-agrarische functie (B&B) in het landelijk gebied.

Vervolgens worden in artikel 3.29 de regels beschreven omtrent het werkingsgebied 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Deze regels hebben betrekking op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. In de beoogde situatie wordt de intensieve veehouderij gestaakt en hierdoor wordt ruimte geboden aan de functie wonen. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op cultuurhistorische waarden en kenmerken in en om het plangebied en zal deze zelfs eerder versterken.

Artikel 3.36 bevat regels ten behoeve van de reservering waterberging ten behoeve van het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. In de beoogde situatie is sprake van een flinke afname van verhard oppervlak door de sloop van de varkensstallen en het verwijderen van aanwezige erfverharding. Tevens wordt in het plangebied ruimte geboden aan de realisatie van een poel of wadi. Op basis hiervan wordt duidelijk dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen, en zelf eerder positieve gevolgen heeft, ten aanzien van de reservering waterberging.

Ten slotte bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het 'stalderingsgebied'. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Met het initiatief wordt de veehouderij ter plaatse gesaneerd. De regels met betrekking tot het 'stalderingsgebied' zijn derhalve niet van toepassing. Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaarderecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In de beoogde situatie is sprake van een bestaand ruimtebeslag, aangezien er sprake is van een bestaand bouwperceel. Er vindt daarnaast geen uitbreiding, maar vermindering plaats van de bebouwde oppervlakte in het bouwvlak. Er wordt derhalve voldaan aan het bepaalde in artikel 3.6.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de bestemmingswijziging te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is er sprake van een afname van de emissies en bebouwd oppervlak waardoor ook het leefmilieu in de omgeving wordt verbeterd.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

In onderhavige situatie wordt kwaliteitsverbetering behaald door de afname van de emissies en bebouwd oppervlak doordat de bestaande intensieve veehouderij gesaneerd wordt. Tevens wordt het plangebied landschappelijk ingepast in de omgeving. Op basis van de sanering en de landschappelijke inpassing wordt geconcludeerd dat in de beoogde situatie sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.9 Iov.

Ontwikkeling van niet agrarische functies (paragraaf 3.6.7) Paragraaf 3.6.7 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet agrarische functies in het landelijk gebied. Het initiatief moet getoetst worden aan artikel 3.68 en 3.69 ten aanzien van Wonen in Landelijk gebied.

Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68 & 3.69)

In artikel 3.68 van de Iov is opgenomen dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan (artikel 3.69) kan het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk worden gemaakt als is verzekerd dat:

1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar één burgerwoning.
2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
Zoals reeds uiteen is gezet wordt de overtollige bebouwing, welke in het verleden in gebruik was als agrarische bebouwing, gesaneerd. Ten behoeve van de woonfunctie en recreatieve functie wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd. Deze bebouwing wordt voor een duidelijk functie ingezet. De omvang van de gebouwen zijn, gelet op de toekomstige functie, acceptabel. Derhalve kan worden geconcludeerd dat in de toekomst geen sprake zal zijn van overtollige bebouwing. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de regels voor Wonen in het landelijk gebied.

Ruimte-voor-Ruimte woningen (artikel 3.80)

In artikel 3.80 zijn, in afwijking van het verbod op nieuwvestiging, regels opgenomen die een ruimte-voor-ruimte kavel mogelijk maken ten behoeve van één woning. Dit is mogelijk indien:

- a. *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.*
In onderstaande toetsing wordt aangetoond dat sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.
- b. *de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat in het vigerende bestemmingsplan is aangeduid als bebouwingsconcentratie. Ook in de gemeentelijke structuurvisie is het gebied in eerste instantie niet als bebouwingsconcentratie aangeduid. Desalniettemin heeft de gemeente Sint-Michielsgestel aangegeven medewerking te willen verlenen aan de sanering van de intensive veehouderij in ruil voor de realisatie van 4 ruimte-voor-ruimte kavels en het herbestemmen van de huidige bedrijfswoning naar een woonbestemming. Als aanvulling op de structuurvisie geldt voor het gebied de 'Gebiedsvisie buitengebied Theereheide'. Deze gebiedsvisie geldt als een aanvulling op de structuurvisie buitengebied. In de 'Gebiedsvisie buitengebied Theereheide' is aangegeven dat rondom de Halderse Akkers sprake is van een bebouwingsconcentratie. Hierin is onderhavige locatie aangeduid als 'zoekgebied Ruimte voor Ruimte'. Hierin is aangegeven dat, indien sprake is van bedrijfsbeëindiging en sanering van opstallen, de locatie in aanmerking komt voor het realiseren van Ruimte-voor-Ruimte woningen. Aangezien hiervan sprake is, geldt dat de ontwikkeling passend is binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In paragraaf 3.3.1 van onderhavige toelichting wordt dieper ingegaan op de 'Gebiedsvisie buitengebied Theereheide' waarin wordt aangegeven dat sprake is van een bebouwingsconcentratie.
- c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, zoals blijkt uit de bijlage bij deze toelichting.
- d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
De realisatie van vier ruimte-voor-ruimte woningen, in de vorm van een boerenerf, brengt geen (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling met zich mee, mede gezien het feit dat er sprake is van een aanzienlijk afname van bebouwd oppervlak door de sloop van de aanwezige varkensstallen.

Het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte kavel kan door middel van het saneren van het eigen bedrijf waardoor een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit wordt behaald (Artikel 3.80 lid 2), of op basis van het aankopen van een Ruimte-voor-Ruimte titel (Artikel 3.80 lid 3). Met het aankopen van een Ruimte-voor-Ruimte titel is gewaarborgd dat elders binnen de provincie een intensieve veehouderij is gesaneerd waardoor een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit is behaald. Initiatiefnemer heeft op basis van Artikel 3.80 lid 3 Ruimte-voor-Ruimte titels aangekocht bij de

ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. Deze titels zijn geanonimiseerd en als bijlage 15 opgenomen bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aan de Halderse Akkers 5A te Sint-Michielsgestel naar een woonbestemming (en daarmee de beëindiging van de intensive veehouderij aldaar) en de realisatie van de vier gewenste ruimte-voor-ruimte woningen passen binnen de regels van de Iov. De beoogde ontwikkeling past derhalve binnen het provinciale beleidskader.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73)

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - a. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*

De beoogde ontwikkeling betreft het herbouwen van de bestaande schuur ten behoeve van de realisatie van 5 B&B appartementen (280 m²). De oppervlakte zal na herbouw kleiner zijn dan de huidige omvang van circa 400 m². Er wordt gekozen voor herbouw aangezien de huidige staat van het gebouw niet toereikend is om 5 hoogwaardige Bed&Breakfast appartementen te realiseren.

De laatste jaren is de omgeving van het plangebied in transitie. Meerdere agrarische bedrijven zijn de afgelopen jaren reeds gestopt. Hiervoor in de plaats zijn woningen en bedrijven met een niet-agrarische functie teruggekomen, waaronder recreatieve functies. Gelet op de transitie die het gebied ondervindt, is de recreatieve functie beter passend in de omgeving dan een agrarisch bedrijf, wat meer geluid-, geur-, en stofhinder met zich mee kan brengen. Dat de functie past binnen de omgeving blijkt tevens uit de toetsing aan de gemeentelijke structuurvisie, zie paragraaf 3.3.1 van deze toelichting.
 - b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*

De ontwikkeling heeft positieve gevolgen voor de leefbaarheid en leegstand ter plaatse van het plangebied. Door het wegbestemmen van de agrarische bestemming zal de leefbaarheid in de omgeving verbeteren. Eventuele emissies en geluidhinder als gevolg van een agrarisch bedrijf zullen in de beoogde situatie komen te vervallen. De eventuele gevolgen voor de milieuhygiënische aspecten zijn in hoofdstuk 4 van deze toelichting omschreven. Ten slotte heeft de beoogde B&B ook geen negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand van in de omgeving gelegen vakantieparken en campings. De kleinschaligheid, de ruime landschappelijke inpassing en de unieke ligging nabij het beekdal van de Essche stroom van de B&B zijn onderscheidende waarden ten opzichte van andere recreatiebedrijven in de omgeving.
 - c. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

De bestaande schuur wordt, na herbouw, ingezet ten behoeve van de recreatieve functie. Herbouw is noodzakelijk aangezien de huidige schuur niet toereikend genoeg is om vijf hoogwaardige Bed&Breakfast appartementen te realiseren. Herbouw zorgt er tevens voor dat het gebouw na herbouw, qua omvang en uiterlijk, beter passend is binnen de omgevingskwaliteit. Tevens wordt de omgevingskwaliteit van het gebied versterkt door de ontwikkeling aangezien de laatste jaren meerdere agrarische bedrijven zijn gestopt en daarvoor in de plaats woningen en recreatieve functies voor zijn teruggekomen. Een volwaardig agrarisch bedrijf is om deze reden niet meer passend in het gebied. De kleinschalige recreatieve functie is beter passend binnen het gebied dan een intensieve veehouderij. Bovendien levert de beoogde ontwikkeling door de landschappelijke inpassing een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit.
- 2. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*

Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel.
- 3. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Overtollige bebouwing, in dit geval de varkensstallen worden gesloopt. De bestaande schuur van circa 400 m² wordt in het kader van de recreatieve nevenfunctie als B&B herbouwd. De nieuwe herbouwde schuur, waarin vijf Bed&Breakfast appartementen voor maximaal 10 personen in worden gerealiseerd, zal een totale omvang hebben van circa 280 m². Deze omvang wordt als reëel geacht voor het exploiteren van een kleinschalige Bed&Breakfast. Gelet op de afname in bebouwing en de beoogde recreatieve functie die het gebouw gaat bekleden, is geen sprake van overtollige bebouwing.

4. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
 - a. *een kantoor met baliefunctie;*
 - b. *lawaaisport;*
 - c. *mestbewerking.*

Allen niet van toepassing. Dat de beoogde ontwikkeling geen betrekking heeft op de vestiging van bovenstaande functies wordt geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*

Er wordt aan lid 3 getoetst om te kunnen beoordelen of de recreatiefunctie een bij de omgeving passend omvang heeft. De publieksaantrekkende werking is nader toegelicht in paragraaf 4.11 van deze toelichting.
- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*

In de beoogde situatie gaat het om de verhuur van 5 B&B appartementen. Dit wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan.
- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*

Er zal geen buitenopslag plaatsvinden in het plangebied. Opslag ten behoeve van de recreatieve functie zal plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing.
- d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Initiatiefnemer wenst in de toekomst geen grootschalige recreatieve functie te exploiteren en het is dus niet de bedoeling om de recreatiefunctie in de toekomst nog uit te breiden. Indien onderhavige locatie niet meer zou volstaan dan zal de initiatiefnemer uitwijken naar een andere locatie.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*

Het gaat om een bestaand bouwperceel en een bestaand gebouw (weliswaar te herbouwen naar de hedendaagse kwaliteitsnormen en bouwregels). Het is niet wenselijk om deze te exploiteren op een bedrijventerrein. Daarnaast is een bedrijventerrein ook niet geschikt voor het vestigen van een recreatieve verblijfsfunctie gezien de (grootschalige) milieubelastende bedrijven die op een dergelijk terrein aanwezig zijn. Gezien de kleinschaligheid (5 B&B appartementen binnen 1 bouwwerk) van de beoogde ontwikkeling is deze passend binnen de gemengde functionele structuur van de omgeving.
- b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*

Niet van toepassing.
- c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Niet van toepassing, de bebouwing heeft een omvang van circa 280 m².

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor de vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

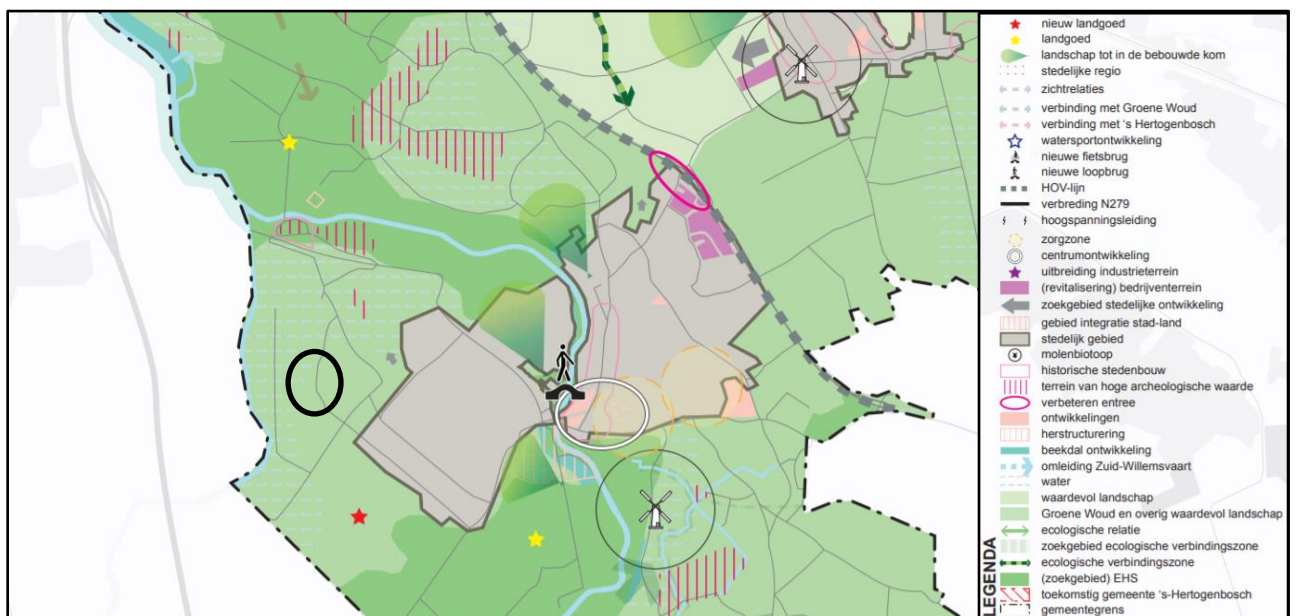
3.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1. Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'

In de structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025', welke op 8 december 2011 is vastgesteld, worden onder andere de belangrijkste opgaven en plannen voor het buitengebied kenbaar gemaakt. Uit de structuurvisie komt naar voren dat landbouw, recreatie, natuur en water(berging) de belangrijkste hoofdfuncties zijn in het buitengebied. Het gemeentelijk beleid is daarom ook gericht op de ontwikkeling en het versterken van deze functies. Echter ziet de gemeente wel kansen voor het vestigen van niet-agrarische functies op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied buiten de bebouwingsconcentraties. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid tot het oprichten van nieuwe economische activiteiten. Echter geldt dat binnen de bebouwingsconcentraties hier meer ruimte voor beschikbaar wordt gesteld dan in het overige buitengebied. De visie van de bebouwingsconcentraties is erop gericht om ruimte te bieden aan nieuwe bedrijvigheid. Tevens wordt nadrukkelijk aangegeven dat binnen de bebouwingsconcentraties de mogelijkheid wordt geboden tot het realiseren van Ruimte-voor-Ruimte woningen.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025', locatie globaal aangegeven met zwarte cirkel

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat onderhavige locatie niet is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie dan wel een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is, volgens de structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025', het niet mogelijk om ter plaatse Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren.

3.3.2. Gebiedsvisie buitengebied Theereheide

Naast de structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025' gelden voor onderhavige locaties meerdere visies zoals de op 10 december 2020 door de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel vastgestelde 'Gebiedsvisie buitengebied Theereheide'. Deze gebiedsvisie wordt gezien als een aanvulling op de structuurvisie 'Sint Michielsgestel 2025'. In deze gebiedsvisie wordt de visie van de gemeente weergegeven op de ruimtelijke ontwikkeling. Het doel van de visie is drieledig: koesteren en versterken van de landschappelijke kwaliteiten, richting geven aan wonen en ondernemen en richting geven aan

ontwikkelingen in de dorpsrand (o.a. Heidelust). De structuurvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het gebied de Halderse Akkers is van oudsher bewoond door verspreid liggende erven. Deze erven hebben zich op een aantal plekken ontwikkeld tot vergrote erven. Verschillende erven zijn ontwikkeld met meerdere wooneenheden bij elkaar, een aantal zijn vooral vergroot met opstallen vanuit een bedrijfsmatig perspectief. Sommige van deze ondernemingen passen niet meer bij de koers van het gebied met betrekking tot het behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Om de doelen van het gebied te behalen is het wenselijk dat de grote hoeveelheid opstallen die momenteel op de erven staan worden gesaneerd en het enkele bedrijven mogelijk wordt gemaakt om te stoppen. Gezien de historische ontwikkeling van het landschap en erven, de karakteristiek van de vergrote erven met meerdere woningen in het deelgebied de Halderse Akkers is het voorstelbaar om het deelgebied Halderse Akkers te behandelen als bebouwingsconcentratie, zoals beschreven in de structuurvisie buitengebied (2011). Wanneer enkele grotere ondernemingen stoppen is het enkel op die plek voorstelbaar om de opstallen te slopen in ruil voor Ruimte voor Ruimte-woningen. Het plangebied aan de Halderse Akkers 5A is aangemerkt als zoekgebied voor ruimte-voor-ruimte, zie afbeelding 9.



Afbeelding 9: Plangebied met als zoeklocatie 'Zoekgebied Ruimte-voor-Ruimte'

Daarnaast is in de structuurvisie opgenomen dat er ruimte wordt geboden voor functieverandering. Wanneer een ondernemer zijn bedrijfsactiviteiten stopt, is het mogelijk dat hij andere bedrijfsactiviteiten op het erf start. Dit mag echter niet leiden tot meer overlast (verkeer, milieu) of toename van bebouwing in oppervlakte of hoogte. Voor eventuele vervangende nieuwbouw (voor het onderbrengen van de nieuwe functie) is een goede landschappelijke inpassing vereist. Mogelijke nieuwe functie is onder andere kleinschalige inpandige recreatieve activiteiten, zowel dag- als verblijfsrecreatie: max. 265 m², max. 5 kamers voor 10 personen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling aangaande de beëindiging van de intensieve veehouderij, herbestemming naar wonen en het toevoegen van vier ruimte-voor-ruimte kavels en het toevoegen van een B&B van circa 280 m² ten behoeve van 5 kamers voor maximaal 10 personen is in lijn met de 'Structuurvisie Gebiedsvisie buitengebied Theereheide'.

3.3.3. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, herstelplan', vastgesteld op 14 september 2017 van toepassing. Hierin heeft het plangebied de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'Intensieve veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Beekdal';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Besloten gebied';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Historisch landschappelijk gebied';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Leefgebied van dassen'.

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' om te zetten naar een woonbestemming. Om de beoogde herbestemming naar 'Wonen' mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Artikel 23 van het vigerende bestemmingsplan geeft aan welke kaders er (kunnen) gelden bij een woonbestemming en een B&B accommodatie voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers. In onderliggende herziening zal aan de gestelde regels in het bestemmingsplan worden voldaan. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan en de regels zoals deze gelden ten aanzien van ruimte-voor-ruimte woningen.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat er met de beoogde ontwikkeling geen effecten voor beschermde soorten en vogels te verwachten zijn.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

Het initiatief betreft de bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Hierdoor wordt de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik genomen en worden ter plaatse van de te slopen stallen vier ruimte-voor-ruimte kavels gesitueerd. Dergelijke ontwikkelingen komen niet voor in de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r.. Het gaat om een functiewijziging, die verder geen milieuhygiënische effecten heeft op de omgeving. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voor het initiatief geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1. Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen

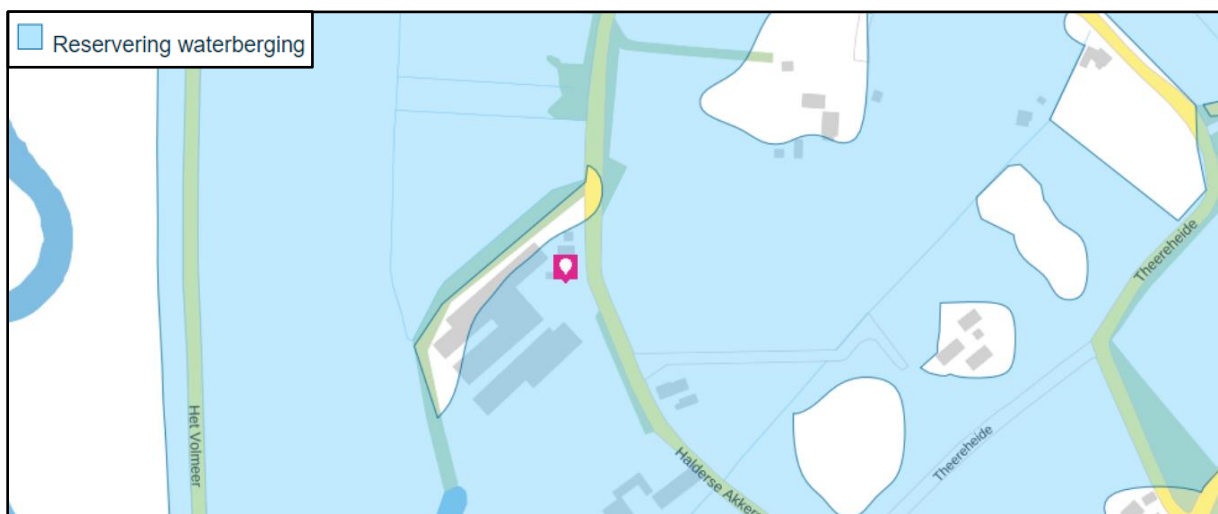
het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

Uit de Iov blijkt dat de locatie gedeeltelijk gelegen is binnen het werkingsgebied 'reservering waterberging', zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart 'reservering waterberging' Iov

Artikel 3.36 bevat regels ten behoeve van de reservering waterberging ten behoeve van het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. In de huidige situatie is 4.700 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning. In de beoogde situatie zal sprake zijn van een flinke afname van verhard oppervlak door de sloop van de varkensstallen en het verwijderen van aanwezige erfverharding. Per Ruimte-voor-Ruimte perceel wordt de mogelijkheid geboden om circa 300 m² aan gebouwen te realiseren. In combinatie met de toekomstige Bed&Breakfast, zal in totaal circa 1.500 m² aan gebouwen worden gerealiseerd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake zal zijn van een afname van circa 3.200 m² aan verhard oppervlakte. Tevens wordt in het plangebied ruimte geboden aan de realisatie van een poel of wadi. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan bij draagt aan het minder versneld afvoeren van regenwater.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;

- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. Het PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Zoals weergegeven is in afbeelding 11 heeft de planlocatie in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor de groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'groenblauwe mantel' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.



Afbeelding 11: Uitsnede PMWP-kaart

Op de kaart 2 en 3 behorende bij het PMWP heeft de planlocatie geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van het PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen de planlocatie. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van het PMWP.

Waterschap

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

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

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

gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige 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. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geïnfiltreerd in de bodem en/of geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen infiltreren in de bodem of worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde waterhuishoudkundige situatie zal het huishoudelijke afvalwater afkomstig van de huidige bedrijfswoning, de vier ruimte-voor-ruimte woningen en de B&B worden geloosd op het gemeentelijk vuilwaterriool. Hemelwater afkomstig van locatie zal niet op het riool worden geloosd, maar wordt geloosd op omliggende gronden en de nieuw aan te leggen waterberging.

Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Verder zullen de beschermingszones ten opzichte van omliggende watergangen in acht worden genomen. Ter plaatse van de watergangen worden geen nieuwe obstakels, zijnde bebouwing, mogelijk gemaakt, zie afbeelding 12.



Afbeelding 12: Overzicht watergangen

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Dommel welke in

werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Het plangebied waar de woningen gerealiseerd worden is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Enkel de omliggende dijk is in de Iov opgenomen als zijnde 'attentiezone waterhuishouding'.

In de beoogde situatie zal er geen toename in het totale verharde oppervlak met meer dan 500 m² plaatsvinden. Aangezien de voormalige agrarische bebouwing (4.700 m²) wordt gesloopt is er zelfs sprake van een afname van verhard oppervlak. De bedrijfswoning blijft als zodanig bestaan, deze wordt enkel herbestemd naar 'Wonen'. De toevoeging van 4 ruimte-voor-ruimte woningen met bijgebouw heeft in totaliteit een oppervlakte van circa 1200 m² aan verhard oppervlak (circa 300 m² per ruimte-voor-ruimte woning) in combinatie met het nieuw op te richten Bed&Breakfast gebouw van 280 m², leidt dit tot nieuwvestiging van circa 1.500 m² aan gebouwen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er in de beoogde situatie binnen het plangebied sprake is van een afname van verhard oppervlak van circa 3.200 m². Op basis hiervan behoeft er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

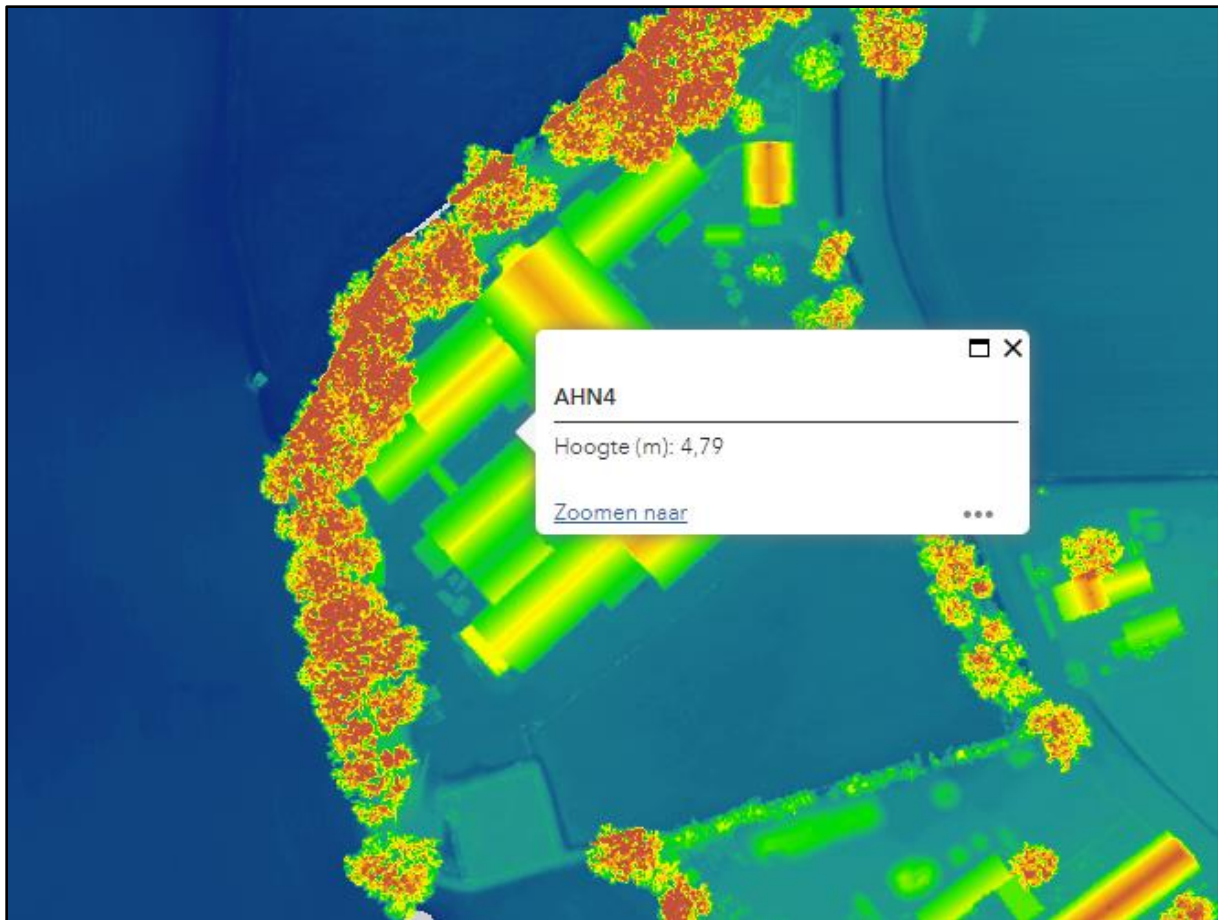
Het gemeentelijk regenwaterbeleid (vGRP 2020-2024) stelt het volgende "Gezien de geohydrologische omstandigheden binnen de gemeente is het uitgangspunt dat perceeleigenaren in nieuw-, her- en verbouw situaties bij zowel in- als uitbreidingen hun hemelwater altijd redelijkerwijs zelf verwerken." Het vGRP stelt als ondergrens dat bij een toename van 250m² aan verhard oppervlak, mitigerende maatregelen toegepast moeten worden. Gelet op het feit dat er een afname plaatsvindt van het verhard oppervlak, is een compenserende maatregel op basis van het vGRP niet noodzakelijk. Wel zal het hemelwater afkomstig van eigen terrein worden geloosd op de omliggende gronden en de nieuw aan te leggen waterberging.

Verder zal sprake zijn van het ophogen van het maaiveld. De gronden ter plaatse van de nieuwe woonkavels zullen met 0,6 meter worden opgehoogd. Omdat het plangebied grotendeels is gelegen binnen de aanduiding 'reservering waterberging', zie afbeelding 10, leidt het ophogen van het maaiveld tot afname van het waterbergend vermogen van het gebied indien de omliggende beken overstromen. Deze afname in waterbergend vermogen dient te worden gecompenseerd binnen het plangebied. De totale afname aan waterbergend vermogen bedraagt in totaal 2.451 m². Deze is berekend op basis van het totale bouwvlak dat binnen de aanduiding 'reservering waterberging' is gelegen in combinatie met de functieaanduiding 'Bed & Breakfast' waarbinnen een gebouw voor het gebruik van een Bed & Breakfast wordt gerealiseerd. De bestaande voormalige bedrijfswoning inclusief het bijbehorend bijgebouw is hierin niet meegenomen evenals het omliggende toekomstige bouwvlak rondom deze gebouwen aangezien dit als bestaand wordt gezien. Verdere nieuwbouw vindt hierbinnen niet plaats. In de onderstaande afbeelding is de oppervlakte van het te compenseren waterbergend vermogen weergegeven.



Afbeelding 13: Overzicht oppervlakte te compenseren waterbergend vermogen (rood), aanduiding 'reservering waterberging' weergegeven met golvende lijnen

Binnen de in het rood aangewezen gebieden geldt dat de gronden met 60 cm worden opgehoogd. Hiermee zal het waterbergend vermogen ter plaatse afnemen. De hoogte van de gronden rondom de (voormalige) stallen bedraagt 4,8 meter +NAP, zie afbeelding 14. Door het ophogen van de gronden zal ter plaatse van het toekomstige bouwvlak de hoogte circa 5,4 m +NAP bedragen. Deze ophoging is net voldoende om wateroverlast te voorkomen bij een hoogwatersituatie in de Essche Stroom (hoogwaterpeil maximaal 5,38 m +NAP).



Afbeelding 14: Hoogtekaart binnen het plangebied. (Bron: <https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/>)

In de navolgende paragrafen wordt de compensatie van het waterbergend vermogen nader toegelicht.

4.2.3.1. Berekening compensatie waterberging

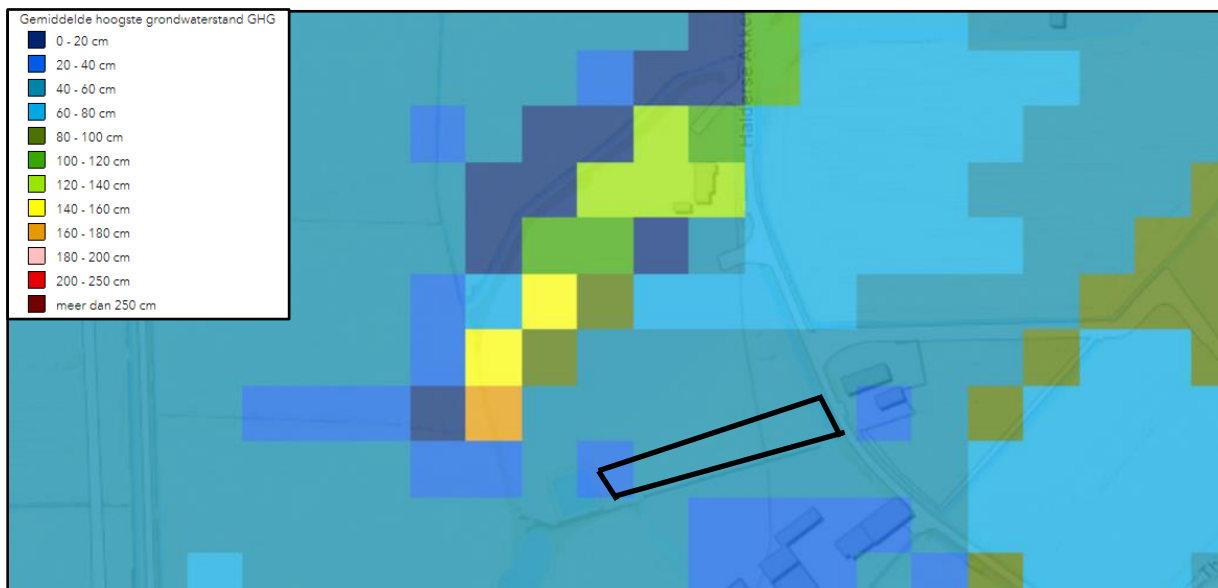
De benodigde compensatie is afhankelijk van het te compenseren waterbergend vermogen binnen het plangebied. Doordat het perceel ter plaatse van het bouwvlak zal worden opgehoogd, leidt dit tot een verminderend waterbergend vermogen. De totale afname aan waterbergend vermogen bedraagt in totaal 2.451 m². Deze is berekend op basis van het totale bouwvlak dat binnen de aanduiding 'reservering waterberging' is gelegen in combinatie met de functieaanduiding 'Bed & Breakfast' waarbinnen een gebouw voor het gebruik van een Bed & Breakfast wordt gerealiseerd. De bestaande voormalige bedrijfswoning inclusief het bijbehorend bijgebouw is hierin niet meegenomen evenals het omliggende toekomstige bouwvlak rondom deze gebouwen aangezien dit als bestaand wordt gezien. Verdere nieuwbouw vindt hierbinnen niet plaats. In afbeelding 13 zijn de te compenseren gebieden weergegeven.

Het bepalen van de noodzakelijke compensatie is als volgt berekend. De aangewezen gebieden in afbeelding 13 worden opgehoogd met 60 cm. Daarmee blijft de toekomstige terreinhoogte onder het hoogwaterpeil waarop de begrenzing van het reserveringsgebied is gebaseerd (5,85 m +NAP). De totale oppervlakte, zoals weergegeven in afbeelding 13, welke dient te worden gecompenseerd bedraagt in totaal 2.451 m². Deze oppervlakte wordt verhoogd met 60 cm. De benodigde compensatie is als volgt;

$$\text{Benodigde compensatie} = 2.451 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^1 = 1.471 \text{ m}^3$$

Bij de uitwerking van de compenserende maatregelen zal ook rekening gehouden moeten worden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De voorziening mag namelijk niet dieper worden afgegraven dan de GHG ter plaatse. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is af te leiden uit de gedetailleerde bodematlas van de provincie Noord-Brabant. Zoals uit afbeelding 15 blijkt dat, ter plaatse

van de beoogde retentievoorziening, de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 60 cm bedraagt.



Afbeelding 15: Uitsnede grondwatertrappenkaart, locatie retentievoorziening met zwarte lijn aangeduid.

Zoals aangegeven zal aan de zuidzijde van het plangebied de te compenseren waterberging worden gerealiseerd. Gelet op de gemiddelde hoogste grondwaterstand van 40 cm onder het maaiveld, geldt dat de waterberging niet dieper mag zijn dan 40 cm. De omvang dient derhalve minimaal 3.678 m² (1.471 m³ / 0,4 m) te bedragen. De aanleg en instandhouding van deze waterberging wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De ruimte die beschikbaar is gesteld als aanduiding 'Waterberging' bedraagt in totaal 3.744 m². Ruim voldoende om de afname in het waterbergend vermogen binnen het plangebied te compenseren.

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook

de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Natuur Netwerk Brabant' van de Iov is ter plaatse van de te ontwikkelen ruimte-voor-ruimte woningen geen NNB aanwezig. Enkel de omliggende dijk is aangeduid als zijnde NNB, zie afbeelding 16. De beoogde realisatie van de vier ruimte-voor-ruimte woningen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



 Natuur Netwerk Brabant

Afbeelding 16: Uitsnede kaart 'Natuur Netwerk Brabant'

De initiatiefnemer is voornemens om het te herbouwen bouwwerk ten behoeve van de B&B te realiseren nabij de dijk.

4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is

al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Langstraat, Biesbosch, Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen en Ulvenhoutse Bos. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek, dat op een afstand van circa 5,7 kilometer ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt, gedurende de bouw- en gebruikersfase, is middels het rekenprogramma AERIUS een berekening gemaakt voor de bouw- en de gebruiksfase van het initiatief. In bijlage 1 en 2 zijn de rekenresultaten van deze berekening opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als in de gebruiksfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Bovendien zullen de emissies van het bestaande agrarische bedrijf komen te vervallen. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Langstraat leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Halderse Akkers 5A te Sint-Michielsgestel, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bebouwing, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Tevens is in het vigerende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Overige zone – leefgebied van dassen' opgenomen. Op basis van de voorgenomen sloop en bovengenoemde gebiedsaanduiding is een onderzoek aangaande flora en fauna uitgevoerd. Het gehele onderzoek is als bijlage opgenomen, hieronder volgt enkel de conclusie van het onderzoek.

Conclusie

Voorafgaand aan dit rapport is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Regelink Ecologie en Landschap vanuit het wettelijk kader van de Wet natuurbescherming. Dit naar aanleiding van de ontwikkeling aan de Halderse Akkers 5A, te Sint-Michielsgestel.

Het bedrijf is aangemeld bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) voor de saneringsregeling varkenshouderij 2020. Daardoor zullen de aanwezige varkensstallen met tussenbouw, mestopslag en luchtwassers worden gesloopt en zullen de huidige agrarische gronden gedeeltelijk worden omgezet naar wonen. De op het perceel gevestigde intensieve varkenshouderij zal volledig verdwijnen waardoor er een verbetering van de milieukwaliteit zal plaatsvinden door het definitief vervallen van geurhinder, ammoniakemissie en fijnstof.

Op basis van voornoemde quickscan naar natuurwaarden is er geadviseerd om aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar het potentieel voorkomen van huismus- kerkuil- en steenuil- en vleermuisverblijfplaatsen en de functie van het plangebied voor deze soort(groep)en. Deze rapportage is een verslaglegging van het gedane onderzoek met te verwachten effecten en kan als addendum van de quickscan worden gebruikt.

Het doel van het aanvullend onderzoek is te onderzoeken of het plangebied deel uitmaakt van het functionele leefgebied van huismussen, steenuilen, kerkuilen en of vleermuizen en zo ja, voor welke soorten en met welke functie.

Uitgevoerd onderzoek van februari tot en met september 2021 leidt tot de conclusie dat er geen vleermuis-, huismus- of uilenverblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Er zijn waarnemingen van twee vleermuissoorten, namelijk de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de Rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*). Van de genoemde soorten is de gewone dwergvleermuis minimaal foeragerend en eenmalig baltzend in de omgeving en is de Rosse vleermuis overvliegend waargenomen. Het plangebied is geen essentieel habitat van genoemde soorten.

Op basis van uitgevoerd veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op huismussen, kerkuilen, steenuilen en vleermuizen. De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen overtreding van de Wet Natuurbescherming. Er is geen ontheffingsaanvraag nodig.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde recreatiebestemming moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie in een gebied ligt met cultuurhistorische waarden, zie afbeelding 17. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. In de beoogde situatie zal de aanwezige agrarische bebouwing worden gesloopt ten behoeve van de bouw van 4 woningen en de ontwikkeling van een recreatieve nevenactiviteit bij de bestaande bedrijfswoning. Deze nieuwe ontwikkeling zal in samenhang worden ontwikkeld en landschappelijk worden ingepast waarbij recht wordt gedaan en rekening wordt gehouden met de omgeving van het landschap en de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden van het landschap. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

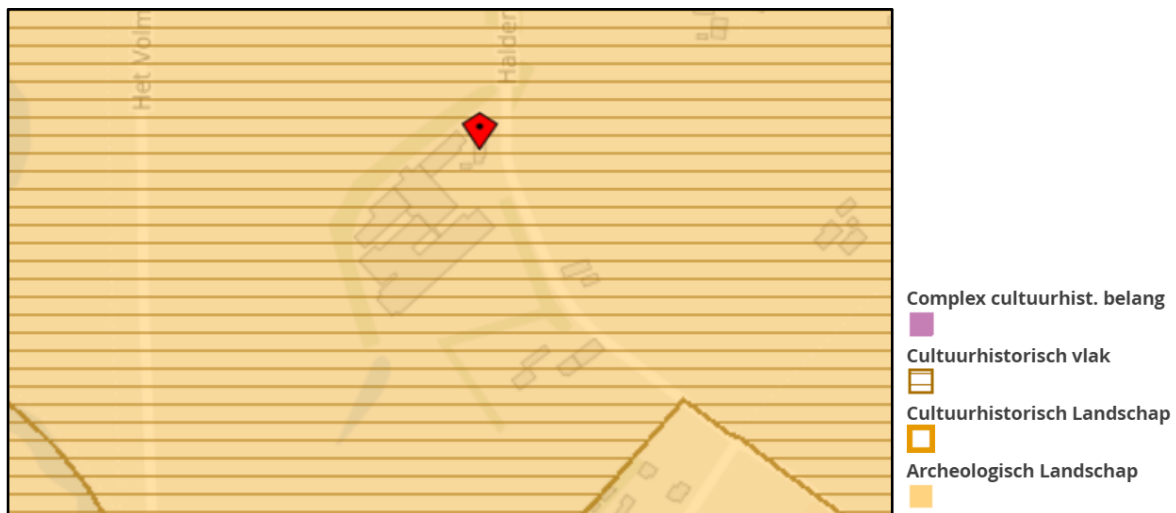


Afbeelding 17: Uitsnede kaart 'Aardkundige en cultuurhistorische waarden' Iov

4.4.2. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

Uit de provinciaal historische waardenkaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied aangeduid als archeologisch landschap, zie afbeelding 18.



Afbeelding 18: Uitsnede kaart 'Provinciaal historische waardenkaart'

Deze aanduiding, archeologisch landschap, heeft zijn doorvertaling gekregen in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Dit houdt in dat bij bodemverstoringen met een grotere oppervlakte dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter er een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Echter de beoogde ontwikkeling wordt gesitueerd ter plaatse van de te slopen agrarische bebouwing. Aangezien de bodem hier al geroerd is kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt ten aanzien van het aspect archeologie. Desalniettemin is een QuickScan archeologie uitgevoerd om te onderzoeken of er archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd worden dat tijdens de bouw en sloop van de agrarische gebouwen, de gronden dusdanig zijn verroerd dat ter plaatse van de agrarische gebouwen geen archeologische resten meer aanwezig zijn. Aangezien de nieuwbouw binnen de contouren van de agrarische gebouwen zullen plaatsvinden, wordt geadviseerd om dit deel vrij te geven. Voor de gronden die buiten de gebouwcontouren valt, geldt dat deze niet zijn verroerd en nog steeds archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Geadviseerd wordt om ter plaatse van de gebouwcontouren de dubbelbestemming archeologie te laten vervallen. Voor het overige geldt dat de dubbelbestemming nog aanwezig blijft op het plangebied. Het aspect archeologie geen belemmering vormt ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Het volledige rapport is als bijlage 10 bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Mocht bij toeval een archeologische vondst worden gedaan gedurende de bouwwerkzaamheden, dan is men op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet verplicht om een (toeval)vondst aan het bevoegd gezag te melden.

4.5. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. In de beoogde situatie wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' en worden bouwwerken gerealiseerd waarin mensen langer dan 2 uur verblijven. Op basis van dit gegeven is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek beschreven. Het gehele onderzoek is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. Naar aanleiding van het eerste bodemonderzoek heeft een aanvulling op het onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage 14 opgenomen.

Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,3 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen en puin) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. Op onderhavige locatie zijn twee asbestverdachte objecten (puinpad & asbestdak zonder goot) aanwezig.

Grond

In de grondmengmonsters MM1, MM2, MM3 (bovengrond), MM4 en MM5 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogde concentraties met barium en kwik aangetoond. In het grondwater uit peilbuis B02 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in het grondwater, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. Onderhavige locatie dient aanvullend onderzocht te worden op asbest in bodem.

Asbest

Tevens heeft er een asbestinventarisatie plaatsgevonden om te beoordelen of de gronden geschikt zijn voor de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van de sloopmelding. Uit onderzoek is gebleken dat er asbesthoudende en asbestverdachte materialen aanwezig zijn binnen het plangebied. Deze asbesthoudende materialen dienen voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden te worden gesaneerd. De gemeente heeft op 16 november 2021 een sloopmelding voor het saneren van asbest en de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen geaccepteerd, waarna het asbest is gesaneerd en de gebouwen zijn gesloopt. Het asbestinventarisatierapport is als bijlage 11 opgenomen bij de toelichting.

4.6. Spuitzones

In de volleggronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening

moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De planlocatie ligt direct aansluitend aan landbouwgronden. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van de planlocatie komen geen boomgaarden voor.

Daarnaast wordt in Nederland doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze worden spuitdoppen getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande zal in de beoogde situatie niet gespoten worden bij een windsnelheid van 5 m/s op spuithoogte. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor de ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid.

Bovendien is de landschappelijke inpassing wintergroen en daarmee jaarrond beschermend. In het onderzoek 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen' van de Wageningen UR van mei 2015 (PRI-rapport 609), wordt aangegeven welke gepaste voorzieningen doeltreffend zijn om voldoende bescherming te geven aan drift bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Uit dit rapport blijkt het volgende:

"Wordt van de toekomstige situatie uitgegaan dat een minimaal DRT75 techniek op het perceel gebruikt moet worden dan is de benodigde afstand vanaf de laatste bomenrij 30 m in de kale boom situatie en 20 m in de volblad situatie. Deze afstand kan verkleind worden tot 20 m en 5 m voor respectievelijk de kale boom en volblad situatie door de aanwezigheid van een windhaag. Wordt een dubbele windhaag of houtwal of een wintergroene windhaag geplaatst dan is er zowel in de kale boom als in de volblad situatie direct achter de haag of houtwal geen overschrijding van de huidblootstelling."

De wintergroene landschappelijke inpassing wordt juridisch verzekerd door de opname van het landschappelijk inpassingsplan in de regels van het bestemmingsplan. Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat er, voor wat betreft de spuitzones, een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden binnen het plangebied.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende

richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt in omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

4.7.1. Omliggende woningen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is een B&B niet als zodanig aangemerkt. De meest vergelijkbare categorie is aangemerkt als 'Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra' (SBI-code 5510) en hierbij geldt milieucategorie 1. Voor dergelijke bedrijven geldt de grootste richtafstand van 10 meter, ook in gemengd gebied. Uitgangspunt is dat de bestaande vergunde rechten gerespecteerd blijven. De afstand dient daarom gemeten te worden tussen de bouwvlakken. Eigenaren hebben namelijk het recht om binnen een bouwvlak te bouwen. De vier nieuwe woonbestemmingen aan de Halderse Akkers 5A zijn de dichtstbij gelegen woonbestemming. De huidige bedrijfswoning aan de Halderse Akkers 5A wordt buiten beschouwing gelaten aangezien de beoogde B&B als nevenactiviteit ontplooit wordt horende bij de huidige bedrijfswoning aan de Halderse Akkers 5A. De nieuwe woonbestemmingen (bouwvlak) in het plangebied zullen op een afstand van minimaal 10 meter van de B&B (bouwvlak) worden gesitueerd.

De realisatie van de B&B zal naar verwachting slechts een zeer geringe toename voor wat betreft het aspect geluid tot gevolg hebben. Door de beëindiging van de agrarische hoofdactiviteit zal het continueren van de kleinschalige recreatieve nevenfunctie bijdragen aan de omgevingskwaliteit en zullen omwonenden naar verwachting minder last van geur, geluid en stof ervaren.

4.7.2. Omliggende bedrijven

Tevens dient te worden onderzocht of omliggende bedrijven geen hinder ondervinden of beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van de beoogde functie(s). Indien aan de vastgestelde richtafstand kan worden voldaan, mag aangenomen worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat een bedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Zoals bekend is het plangebied gelegen in een gebied dat wordt aangemerkt als 'rustig buitengebied'.

Het toetsingskader voor geluid bestaat uit 4 stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee ook het belang van onderzoeks- en motiveringsplicht. Onderstaand worden de stappen kort omschreven.

- Stap 1: Hierin wordt getoetst aan de richtafstand met betrekking tot geluid. Indien hieraan kan worden voldaan is een nadere onderbouwing niet noodzakelijk;
- Stap 2: Indien aan de richtafstanden niet kan worden voldaan, is een onderzoek naar de geluidsbelasting noodzakelijk waarbij dient te worden voldaan aan de volgende richtwaarden;

Etmaalperiode	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	Maximaal geluidniveau
Dag	45 dB(A)	65 dB(A)
Avond	40 dB(A)	60 dB(A)
Nacht	35 dB(A)	55 dB(A)

Afbeelding 19: Richtwaarden geluidsbelasting stap 2

- Stap 3: Indien niet aan de richtwaarden van stap 2 kan worden voldaan, kan op basis van motivering een geluidsbelasting worden toegestaan van;

Etmaalperiode	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	Maximaal geluidniveau
Dag	50 dB(A)	70 dB(A)
Avond	45 dB(A)	65 dB(A)
Nacht	40 dB(A)	60 dB(A)

Afbeelding 20: Richtwaarden geluidsbelasting stap 2

- Stap 4: Bij grotere geluidsbelastingen dan aangegeven in stap 3, is het in de regel niet mogelijk om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen positief te bestemmen. Indien men van mening is dat dit wel mogelijk is, dient op basis van een cumulatief onderzoek te worden aangetoond/gemotiveerd dat het positief bestemmen aanvaardbaar is.

Op basis van het bovenstaande dient te worden uitgegaan of ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat heerst. Tevens wordt onderzocht of de ontwikkeling leidt tot ontwikkelingsbeperkingen voor naastgelegen bedrijven.

4.7.2.1. Resultaat

Er zijn enkele voormalige agrarische bedrijven in de omgeving gelegen (Halderse Akkers 4 en Schuilenburg 4). Voor omliggende agrarische bedrijven is het aspect geur een belangrijk item als het gaat om beperkingen. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn de (bedrijfs)woning gelegen aan de Halderse Akkers 5A en de vier beoogde burgerwoningen een geurgevoelig object. Echter, maakt de locatie deel uit van een (voormalige veehouderij) dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Hierdoor gelden in het kader van geur enkel vaste afstanden. Het dichtstbijzijnde actieve agrarische bedrijf is gelegen aan de Bleijendijk 5 te Vught. Het bouwvlak van deze locatie gelegen is op circa 550 meter van het bouwvlak/bestemmingsvlak van initiatiefnemer. Aangezien enkel de vaste afstanden gelden, en conform de Wgv de afstand tussen een emissiepunt en geurgevoelig object niet minder mag bedragen dan 50 meter, zijn derhalve geen belemmeringen voor deze locatie te verwachten.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich aan de Halderse Akkers 7 het dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijf. Het betreft een grondverzet- en loonbedrijf. Conform de Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten betreft dit een 'loonbedrijf' (SBI-code 016) groter dan 500 m² met milieucategorie 3.1. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand tussen het bouwvlak van het loonbedrijf aan de Halderse Akkers 7 en het bouwvlak van het plangebied bedraagt circa 35 meter. Hiermee kan niet direct worden voldaan aan stap 1. Derhalve heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden om te onderzoeken of kan worden voldaan aan de gestelde geluidswaarden conform de VNG-brochure.

Op 4 van de 16 toetsingspunten blijkt de geluidsbelasting ten hoogste 48 dB (A) etmaalwaarde te bedragen. Voor de overige punten geldt een maximale etmaalwaarde van ten hoogste 44 dB (A). Dit betekent dat voor toetsingspunten 1 t/m 4 niet direct kan worden voldaan aan stap 2 van de VNG-publicatie. Aan stap 3 wordt echter wel voldaan, aangezien de maximale etmaalwaarde niet meer dan 50 dB (A) bedraagt. Voor de overige toetsingspunten geldt dat wel kan worden voldaan aan stap 2.

Voor de maximale geluidsniveaus geldt dat deze onder de dag-, avond- en nachtperiode van maximaal 65, 60 en 55 dB (A) bedragen. Hierbij wordt wel direct voldaan aan de VNG-brochure.

Geconcludeerd kan worden dat kan worden voldaan aan de bedrijven en milieuzonering en dat kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting.

Gelet op het bovenstaande kan worden voldaan aan de bedrijven en milieuzonering.

4.8. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- b. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

4.8.1. Omgekeerde werking

Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe geurgevoelige objecten opgericht, namelijk de vier woningen. De bedrijfswoning is en blijft een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

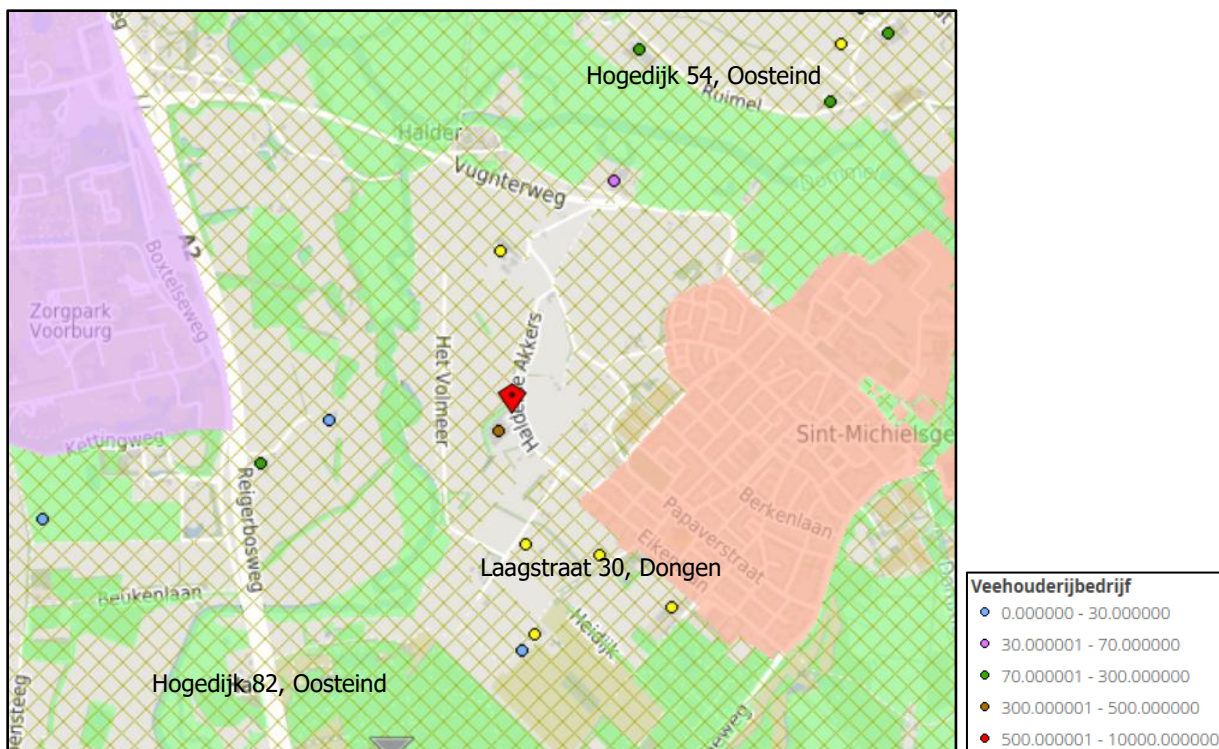
Op grond van artikel 3, tweede lid, van de Wgv moet de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij, ten minste 50 meter bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt. Deze afstand moeten veehouderijen in de omgeving in de bestaande situatie dus al in acht nemen en dat blijft in de beoogde situatie het geval. Daar de bedrijfswoning met het initiatief niet dicht bij veehouderijen in de omgeving wordt gesitueerd, verandert de toetsingsafstand voor die veehouderijen niet. Door het toevoegen van de vier woningen verandert de toetsingsafstand wel.

De planlocatie ligt buiten de bebouwde kom. Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie liggen geen veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte de planlocatie ligt aan de Bleijendijk 5 te Vught. De afstand tot dit bouwvlak bedraagt circa 550 meter. Hiermee wordt dus voldaan aan de gestelde vaste afstanden in de Wgv.

4.8.2. Woon- en leefklimaat

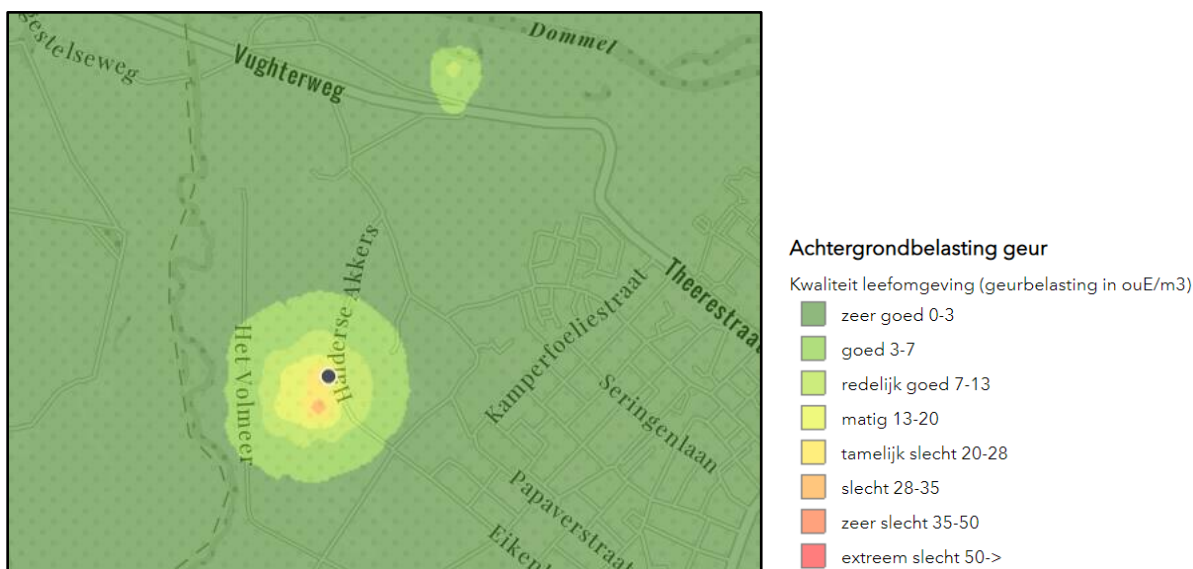
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Bleijendijk 5 te Vught. Dit betreft een rundveehouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter. De rundveehouderij ligt op een afstand van circa 550 meter ten opzichte van de planlocatie.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen, zoals varkens- of pluimveehouderijen. Voor deze bedrijfstypes geldt een richtafstand van 200 meter. Binnen 200 meter van het plangebied zijn met zekerheid geen intensieve veehouderijen gelegen. De dichtstbij gelegen intensieve veehouderij bevindt zich aan de Ruimel 7 te Sint-Michielsgestel. Deze intensieve veehouderij is op een afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied gelegen. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.



Afbeelding 21: Uitsnede kaart 'Veehouderijen – Kaartbank Brabant'

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van het plangebied nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de Achtergrond geurbelastingkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Als bronnenbestand is een export van het Bestand Veehouderijen Brabant opgenomen met als peildatum februari 2021 en de kaart kan daartoe als recentelijk en accuraat worden beschouwd. Uit afbeelding 22 blijkt dat in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving tamelijk slecht (20 tot 28 ouE/m³) tot slecht (28 tot 35 ouE/m³) is. Doordat in de beoogde situatie de intensieve veehouderij in het plangebied wordt beëindigd zal de kwaliteit van de leefomgeving hier aanzienlijk verbeteren en kan er vanuit gegaan worden dat deze gezien de naaste omgeving van het plangebied als 'zeer goed' kan worden bestempeld. Hierdoor kan in de beoogde situatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.



Afbeelding 22: Uitsnede kaart 'Achtergrond geurbelastingkaart ODZOB', plangebied aangeduid met zwarte stip

Conclusie

Gezien hetgeen hierboven beschreven, is aangetoond dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonbestemming aanvaardbaar zal zijn. Daarnaast is aangetoond dat omgekeerd de woonbestemming niet belemmerend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen veehouderijen.

4.9. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.9.1. Niet in betekende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Er is dus geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Voor de beoogde ontwikkeling dient bepaald te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting invloed heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hier in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Om de verkeersaantrekkende werking van de beoogde woonfunctie en B&B te bepalen kan worden aangesloten bij de CROW. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied wordt een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning voorgeschreven. Voor een B&B (kamerverhuur, zelfstandig) wordt in het buitengebied een verkeersgeneratie van minimaal 1,8 en maximaal 2,4 per kamer voorgeschreven.

Uitgaande van 4 woningen en 5 B&B kamers resulteert dit in een weekdaggemiddelde van minimaal 34 verkeersbewegingen van en naar de locatie aan de Halderse Akkers 5A te Sint- Michielsgestel. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat bij een toename met dit aantal de bijdrage aan de fijnstofconcentratie NIBM is. Bovendien vinden er in de bestaande planologische situatie zware verkeersbewegingen van en naar een agrarisch bedrijf plaats die in de beoogde situatie komen te vervallen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	34
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

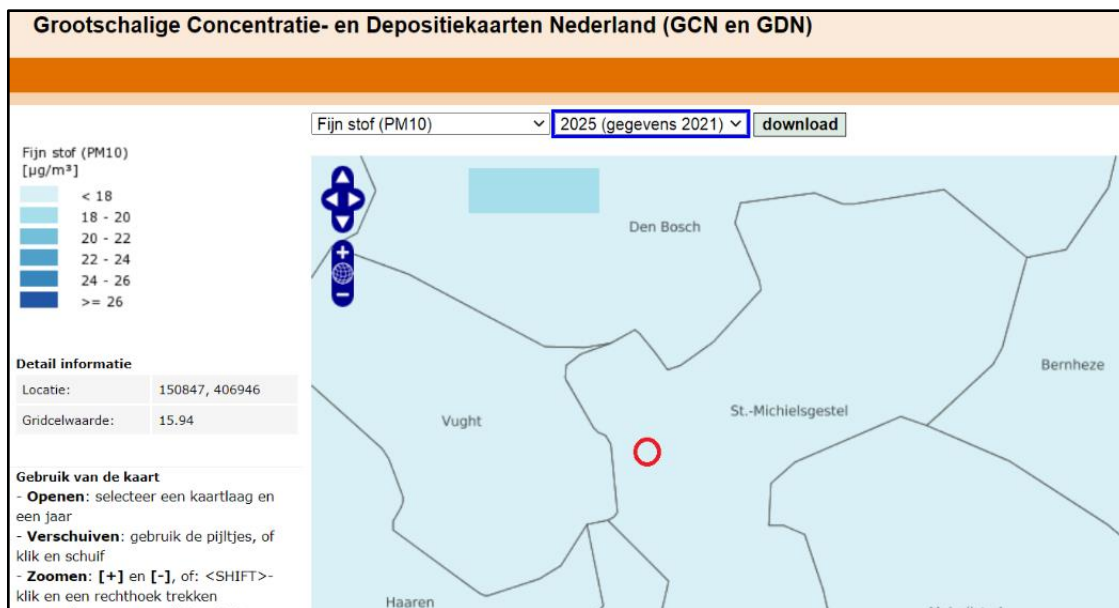
Afbeelding 23: Uitsnede NIBM-rekentool

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

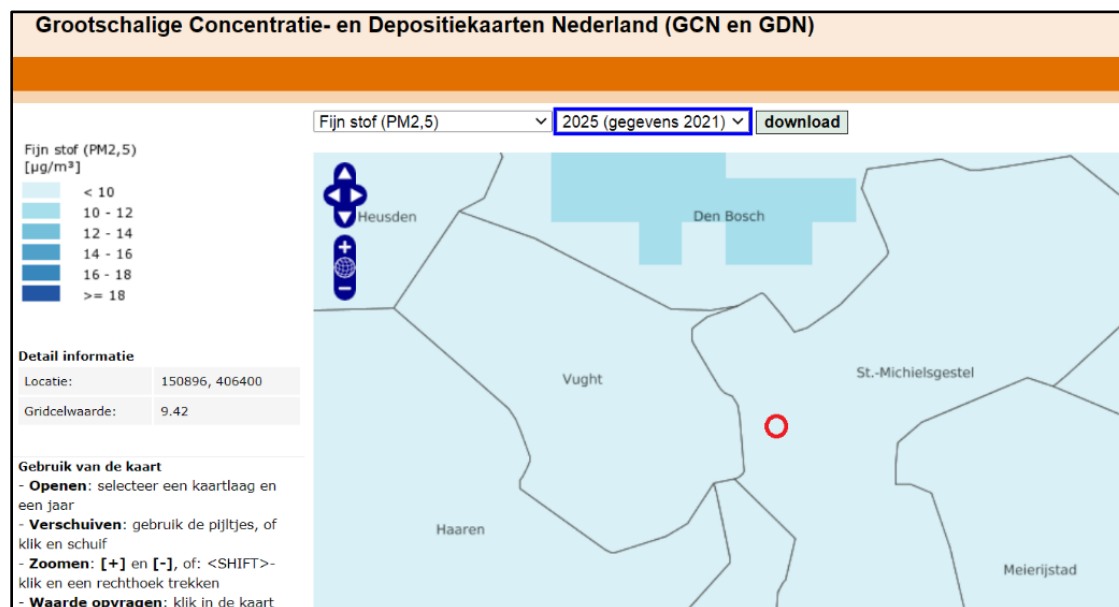
4.9.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor NO₂ geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

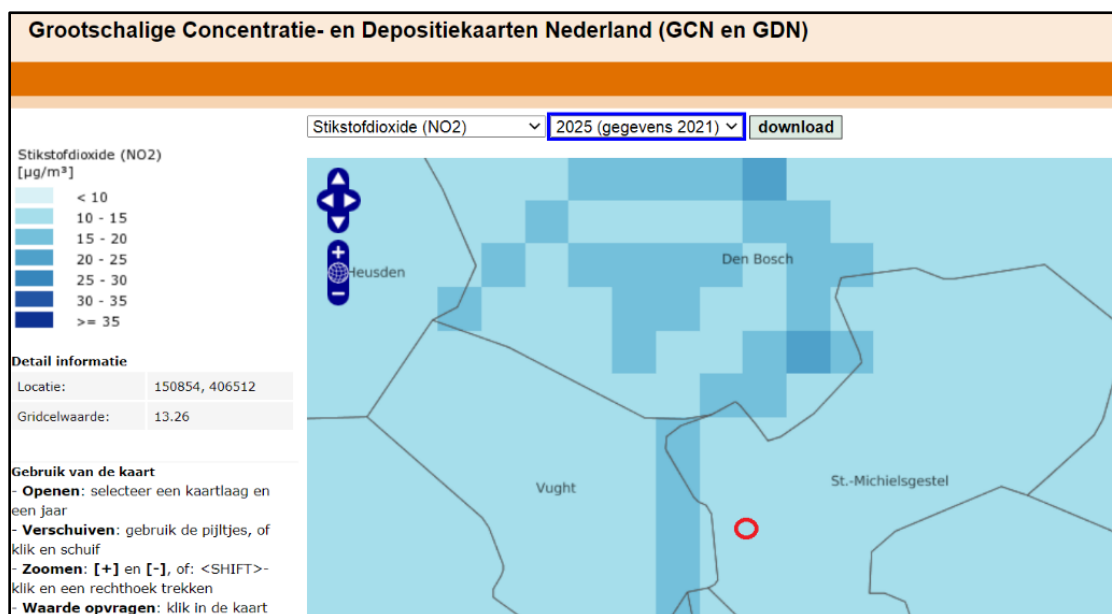
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 15,94 µg/m³, voor PM_{2,5} 9,42 µg/m³ en voor NO₂ 13,26 µg/m³, zie afbeelding 24, 25 en 26. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 24: Uitsnede GCN-kaart PM_{10}



Afbeelding 25: Uitsnede GCN-kaart $\text{PM}_{2,5}$



Afbeelding 26: Uitsnede GCN-kaart NO₂

4.10. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Er hoeft derhalve geen onderzoek te worden gedaan naar de geluidsinval van industrieterreinen in de omgeving of omliggende wegen en spoorlijnen op geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht. De bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet. De vier nieuwe vrijstaande woningen zijn wel nieuwe geluidsgevoelige objecten. De recreatieve verblijfsvoorziening (B&B) hoeft niet betrokken te worden in de besluitvorming. Vaste jurisprudentie hierover is dat recreatieverblijven geen geluidsgevoelige objecten zijn, zie ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1 (ECLI: NL.RVS.2004.AO5659).

Omgekeerd heeft de recreatieve functie een geluidsuitstraling op de omgeving. In paragraaf 4.7 van deze toelichting is reeds getoetst aan de richtafstand uit de VNG-handleiding. Zoals reeds benoemd bevinden omliggende woonbestemmingen zich op voldoende afstand van de B&B.

4.10.1. Wegverkeerslawaai

Aangezien er vier nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van nieuw te realiseren woningen nergens wordt overschreden. Het vaststellen van hogere waarden is dan ook niet noodzakelijk.

4.10.2. Industrielawaai

Tevens dient te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt in de regel gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009. Toetsing hieraan heeft plaatsgevonden in paragraaf 4.7.2. Hieruit blijkt dat niet direct aan de gestelde richtafstanden kan worden voldaan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, op 4 toetsingspunten na, kan worden voldaan aan stap 2 van de VNG-brochure. Voor de overige 4 toetsingspunten die niet aan stap 2 voldoen, voldoen wel aan stap 3.

4.10.3. Woon- en leefklimaat

In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is de cumulatieve geluidsbelasting in kaart gebracht. Hierbij is rekening gehouden met de relevante wegen, de bedrijfsactiviteiten aan de Halderse Akkers 7/7a en de Bed & Breakfast. Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en tuinen, wordt gebruik gemaakt van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De classificering van de milieukwaliteit is hieronder weergegeven.

L _{den} cumulatief	Milieukwaliteit
< 45 dB	Zeer goed
46 - 50 dB	Goed
51 – 55 dB	Redelijk
56 – 60 dB	Matig
61 – 65 dB	Slecht
> 65	Zeer slecht

Afbeelding 27: Milieukwaliteit (L_{den})

Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied ten hoogste 50 dB bedraagt. Voor de overige toetsingspunten geldt dat deze lager zijn. Dit betekent dat op basis van de classificering van de milieukwaliteit, sprake is van een 'Zeer goed' tot 'Goed' woon- en leefklimaat.

4.10.4. Conclusie

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de grenswaarden in het kader van wegverkeerslawaai.

In het kader van industrielawaai heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden om te bepalen of kan worden voldaan aan de VNG-publicatie. Toetsing hieraan heeft tevens in paragraaf 4.7 plaatsgevonden. Uit toetsing blijkt dat grotendeels kan worden voldaan aan de grenswaarden van stap 2. Voor 4 van de 16 punten geldt dat daaraan niet kan worden voldaan, maar wel aan de grenswaarden van stap 3.

Tot slot is de gecumuleerde geluidsbelasting in kaart gebracht om te bepalen of ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst. Uit onderzoek blijkt dat sprake is van een 'Zeer goed' tot 'Goed' woon- en leefklimaat heerst.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Het akoestisch onderzoek dat heeft plaatsgevonden is te vinden in bijlage 3 van deze toelichting.

4.11. Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De planlocatie ligt aan de Halderse Akkers 5A te Sint- Michielsgestel. Een verharde weg die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmings- en sluisverkeer. De weg wordt in noordelijke richting ontsloten op de Vughterweg en in zuidelijke richting (via de Eikenlaan) op de Esscheweg. Deze ontsluitingsroute beschikt over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. Er zullen de beoogde situatie namelijk voornamelijk personenvervoersmiddelen van en naar de inrichting bewegen. De verkeersbewegingen van en naar de woningen en B&B. De zware verkeersbewegingen van en naar de agrarische bestemming zullen komen te vervallen. De doorstroming van de verkeersbewegingen van en naar de locatie zal niet belemmerd worden, doordat de toename in lichte verkeersbewegingen gepaard gaat met de afname in zware verkeersbewegingen van het reeds

beëindigde agrarische bedrijf. De nieuwe inrit zal bovendien zorgen voor een goede afwikkeling van de verkeersbewegingen.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeernormen van het CROW. Voor de B&B (kamerverhuur, zelfstandig) geldt in het buitengebied een parkeernorm van 0,8 per kamer. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. In de beoogde situatie is ter plaatse van de woningen voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te creëren. Ten behoeve van de B&B dienen minimaal 4 parkeerplaatsen (0,8 x 5 kamers) te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein, kort nabij de B&B en worden ontsloten op de reeds bestaande inrit horende bij de huidige bedrijfswoning.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.12. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.12.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

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

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

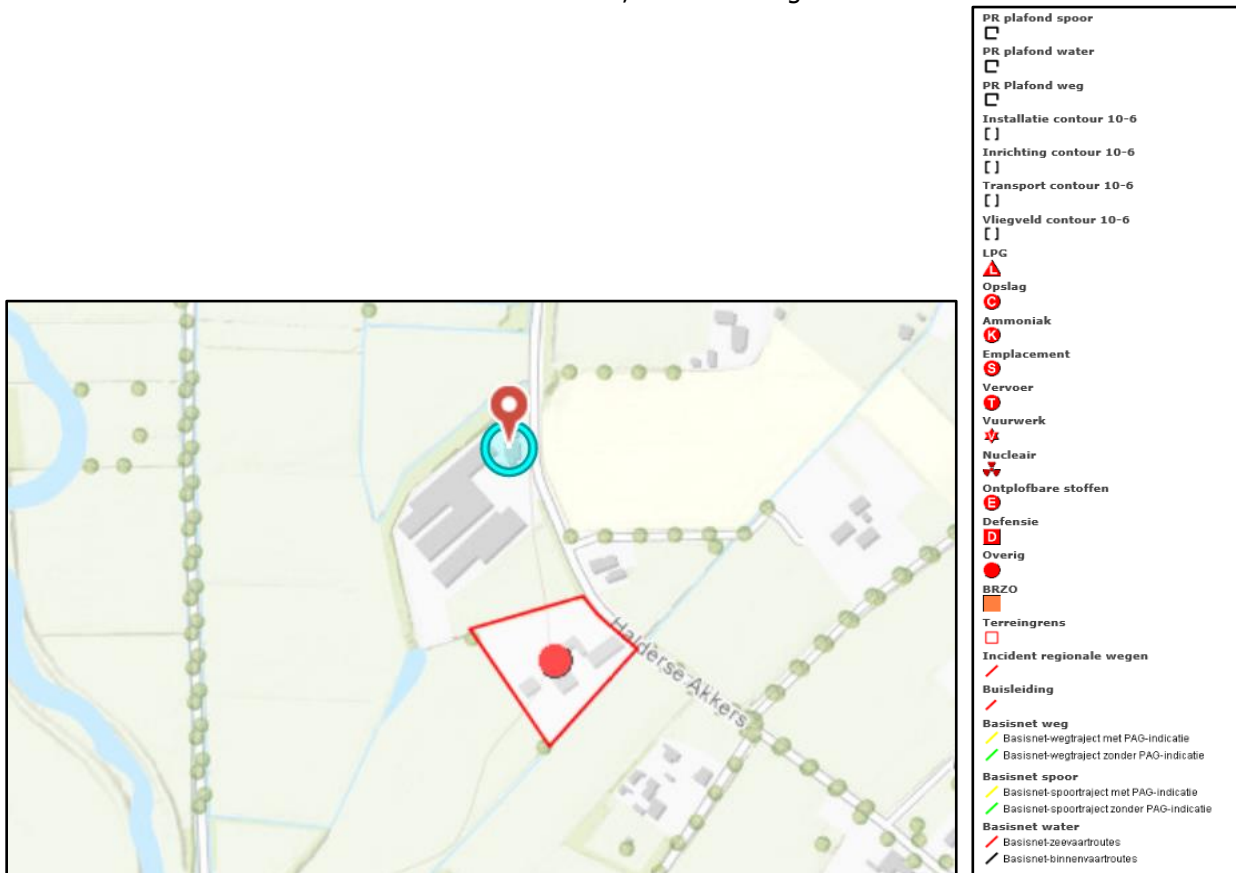
Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.12.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de Risicokaart Nederland, zie afbeelding 28.



Afbeelding 28: Uitsnede Risicokaart Nederland

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (wonen en recreatie) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn in het plangebied. Ten zuiden van het plangebied (Halderse Akkers 7/7a) vindt opslag van gevaarlijke stoffen plaats ten behoeve van het daar gevestigde grondverzet- en loonbedrijf. Op het perceel is een propaantank gevestigd. Onderhavige locatie is gelegen buiten de invloeds sfeer van deze propaantank. Echter ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied, behorende bij een tankauto en de 35 KW/m² warmtestralingscontour (100% letaal) welke van toepassing is bij een 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' (BLEVE) van een tankauto. De 1% letaliteitsafstand (de afstand waar bij een incident met gevaarlijke stoffen 1% van de slachtoffers nog overlijdt) van de BLEVE van de tankauto ligt op 190

meter. Het plangebied is gelegen op circa 105 meter afstand van het invloedsgebied. Daarmee ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied van de 1% letaliteitsafstand van de propaantank.

Wanneer een plan in het gebied tussen de 100% en 1% letaliteitszone ligt, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is onder andere de zelfredzaamheid van de bewoners en bezoekers binnen het plangebied van belang. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om slachtoffers bij een incident te voorkomen. De beoogde gewenste functie is niet gericht op de verzorging of opvang van kwetsbare personen welke niet zelfredzaam zijn. Gelet op de beoogde functie (wonen en recreatie) kan worden verondersteld dat het hierbij gaat om zelfredzame personen.

Tevens dienen er voldoende mogelijkheden te zijn voor de zelfredzaamheid. Deze faciliteiten bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en het ontvluchten van het plangebied. Gelet op de toekomstige functies binnen het plangebied, zijn er voldoende mogelijkheden hiertoe. Binnen het plangebied zijn voldoende gebouwen aanwezig waarin bij een eventuele calamiteit kan worden geschild. Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid inrichtingen.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De dichtstbijzijnde snelweg, de A2, is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Volgens de ontwerpwetgeving Omgevingswet wordt voor de A2 een toxisch aandachtsgebied van 1.500 meter aangehouden. Het plan valt binnen het aandachtsgebied. Bij een eventuele toxische calamiteit vanaf de A2 dienen ramen en deuren gesloten te worden en de eventueel aanwezige mechanische ventilatie met 1 knop kan worden afgezet. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt het standaardadvies van de brandweer, welke als bijlage 8 is bijgevoegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]’ opgenomen. Er is derhalve geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. De ontwikkeling ligt buiten de invloedsfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.13. Technische infrastructuur

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 28). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

4.14. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniaksecundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor

blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxine waarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

In paragraaf 4.8 is reeds uiteen gezet dat de dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Bleijendijk 5 te Vught. De afstand tot dit bouwvlak bedraagt circa 550 meter. Dit betreft een rundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de grote afstand van de planlocatie tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1. Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden';
- Enkelbestemming 'Wonen';
- Enkelbestemming 'Tuin';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'Parkeergarage';
- Functieaanduiding 'Silo';
- Functieaanduiding 'bed & breakfast';
- Functieaanduiding 'waterberging';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Beekdal';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Besloten gebied';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Historisch landschappelijk gebied';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Leefgebied van dassen';
- Maatvoeringaanduiding 'Maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'
- Maatvoeringaanduiding 'Maximum oppervlakte bijgebouwen (m²)'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, herstelplan', vastgesteld op 14 september 2017. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Om de beoogde woonfunctie als hoofdfunctie op de locatie aan de Halderse Akkers 5A te Sint-Michielsgestel mogelijk te maken is voor een gedeelte van het plangebied de bestemming gewijzigd van

'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Binnen het bouwvlak wordt de mogelijkheid geboden tot het realiseren van vier ruimte-voor-ruimte woningen. Tevens is ter plaatse van de functieaanduiding 'Bed & Breakfast' mogelijk om een Bed & Breakfast op te richten en te exploiteren. Tevens zijn binnen het plangebied nog aanduidingen opgenomen om een parkeergarage te realiseren, de voormalige voersilo's te verfraaien en het aanleggen van een waterberging. Tot slot zal een deel van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' worden gewijzigd in de bestemming 'Tuin'.

5.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, herstelplan', vastgesteld op 14 september 2017. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

In de planregels wordt ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen. Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Tevens zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor de aanleg en het in standhouden van de waterberging.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Halderse Akkers 5A te Sint-Michielsgestel betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook zal vooroverleg plaatsvinden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden.

6.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Overige opmerkingen naar aanleiding van dit overleg zullen worden verwerkt in dit bestemmingsplan.

Initiatiefnemer is in overleg getreden met de directe omwonenden. Het verslag van deze omgevingsdialoog is toegevoegd in bijlage 9.

6.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hieronder worden toegelicht.

6.2.2.1. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Halderse Akkers 5A Sint-Michielsgestel' heeft van vrijdag 16 december 2022 tot en met 27 januari 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Bij de gemeente zijn gedurende deze periode van vier zienswijzen ingekomen, waarvan drie zienswijzen inhoudelijk zijn toegelicht. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd;

- Bouwtitelovereenkomst betreft 4 Ruimte- voor-Ruimte titels is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan;
- Compensatie van het waterbergend vermogen wordt beschreven in de toelichting, regels en verbeelding van onderliggend bestemmingsplan.

De nota van zienswijzen is in bijlage 16 opgenomen.

6.2.2.2. Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Aeries berekening aanlegfase

Bijlage 2: Aeries berekening gebruiksfase

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer en industrielawaai

Bijlage 4: Landschappelijke inpassingsplan

Bijlage 5: Bodemonderzoek

Bijlage 6: Onderzoek flora en fauna

Bijlage 7: Standaard advies brandweer

Bijlage 8: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 9: Omgevingsdialoog

Bijlage 10: Archeologische quickscan

Bijlage 11: Asbestinventarisatierapport

Bijlage 12: Certificaat puin

Bijlage 13: Eindcontrole asbest

Bijlage 14: Aanvullende bodemrapportage

Bijlage 15: Ruimte-voor-Ruimte titels

Bijlage 16: Nota van zienswijzen

