

Bestemmingsplan

“Landelijk gebied, wijzigingsplan
Borne 46”

Schijndel, gemeente Meierijstad

NL.IMRO.1948.BPS000WP0012020W-VG01



Langegracht 4b
5091SJ MIDDELBEERS
Telnr. 013-5144175
Email: algemeen@rensadvies.com

'Woonbestemming Borne 46'



Bestaande situatie Agrarisch bedrijf



Gemeente Meierijstad

Ontwerp bestemmingsplan

"Landelijk gebied, wijzigingsplan Borne 46"

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

Id.nr. :NL.IMRO.1948.BGS000WP00120W-VG01

Datum : 11-06-2021, aanpassing versie 28 maart 2023

Naam en adres initiatiefnemer

Naam: Initiatiefnemer
Contactpersoon: Initiatiefnemer
Adres: Borne 46
Gemeente: 5481 XR SCHIJNDEL (gemeente Meierijstad)

Naam en adres locatie

Naam: Initiatiefnemer
Adres: Borne 46
Gemeente: 5481 XR SCHIJNDEL (gemeente Meierijstad)
Telefoonnummer:

Naam en adres bevoegd gezag Ruimtelijke Ordening

Naam: Gemeente Meierijstad
Adres: Stadhuisplein 1
Gemeente: 5461 KN VEGHEL

Datum: Augustus 2019, versie 28 maart 2023

Plaats: Middelbeers, gemeente Oirschot

Naam: Chris Spapens

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	11
1.1	Samenvatting.....	11
1.2	Aanleiding en doel.....	16
1.3	Beschrijving project	17
1.4	Ligging plangebied.....	21
1.3.1.	Inleiding.....	21
1.3.2.	Kenmerken omgeving plangebied	21
1.3.3.	Huidig gebruik plangebied	21
1.3.4.	Ruimtelijke structuur	24
1.3.5.	Functionele structuur.....	25
1.3.6.	Bestaande kwaliteiten	25
1.5	Vigerend bestemmingsplan.....	26
1.6	Opzet van het bestemmingsplan	27
2.	Het initiatief	28
2.1	Bestaande situatie	28
2.2	Nieuwe situatie.....	28
3.	Het beleidskader	29
3.1	Rijksbeleid.....	29
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	29
3.1.2.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	30
3.1.3.	Besluit en ministeriele regeling algemene regels ruimtelijke ordening	32
3.2	Provinciaal beleid	32
3.2.1.	Omgevingsvisie Brabant 2018	33
3.2.2.	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	35
3.2.3.	Ruimte-voor-ruimte Regeling	39
3.3	Gemeentelijk beleid	41
3.3.1	Structuurvisie Plus	41
3.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied.....	42
4	Projectprofiel	45
4.1	Ruimtelijke structuur omgeving plangebied	45
4.2	Huidige situatie plangebied.....	46
4.3	Toekomstige situatie plangebied	47
4.3.1	Inleiding	47
4.3.2	Bouwvolume.....	47

4.3.3	Landschappelijke inpassing	47
4.3.4	Gebruiksfunctie van het project.....	47
4.3.5	Ontsluiting & parkeren	47
4.4	Behoud en versterking karakteristieke en cultuurhistorische waarden.....	48
4.4.1	Inleiding	48
4.4.2	Herbouw langgevelboerderij.....	48
5	Milieu hygiënische- en planologische aspecten	51
5.1	Waterparagraaf	51
5.1.1	Beleidskader	51
5.1.2	Huidige waterhuishoudkundige situatie	52
5.1.3	Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling	53
5.2	Natuur.....	54
5.2.1	Wet Natuurbescherming	55
5.2.2	Gebiedsbescherming	55
5.2.3	Soortenbescherming	56
5.2.4	Beoordeling significante gevolgen Stikstof	56
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	57
5.4	Omgekeerde werking / geurhinder	66
5.4.1	Inleiding	66
5.4.2	Beoordeling woon- en leefklimaat	66
5.5	Geluid	71
5.5.1	Wegverkeerslawaaï	71
5.5.2	Industrielawaai	72
5.6	Bedrijven en milieuzonering.....	72
5.7	Luchtkwaliteit.....	76
5.8	Bodemkwaliteit	79
5.9	Externe veiligheid	80
5.10	Sputzones	83
5.11	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	84
5.12	Kabels, leidingen en straalpaden	89
5.13	Verkeer en parkeren.....	90
5.14	Milieu Effect Rapportage.....	90
6	Beeldkwaliteitsplan	92
6.1	Landschappelijke kwaliteitsinvestering.....	92
6.2	Landschapsplan	94
7	Juridische vormgeving.....	100

7.1	Inleiding	100
7.2	Bestemmingsplan	100
7.3	Toelichting op de regels	100
8	Uitvoerbaarheid	102
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	102
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	102
8.2.1	Vooroverleg ex artikel 1.3.1 Bro.....	102
8.2.2	Ingebrachte zienswijzen	102
9	Bijlagen.....	103

1. Inleiding

1.1 Samenvatting

Na beëindiging van het agrarisch bedrijf, sanering van de varkenshouderij en sloop van varkensstallen, is voor de continuering van het feitelijk gebruik als burger woning, een passende herbestemming noodzakelijk.

Het ontwerp 'Landelijk gebied, wijzigingsplan Borne 46' heeft tot en met 17 januari 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zienswijzen ingediend.

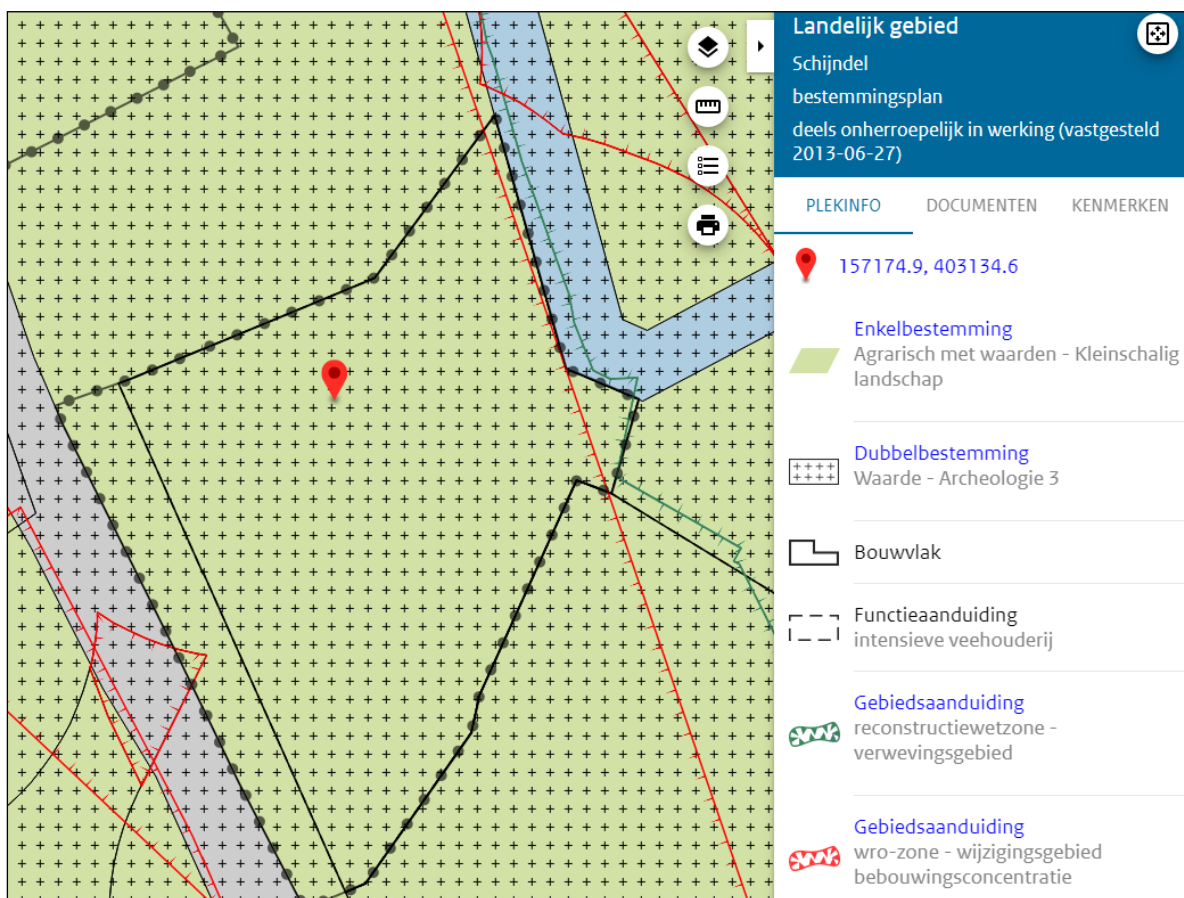
Nadat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen is de boerderij Borne 46 te Schijndel verkocht.

Aangepast plan

De nieuwe eigenaar wil de boerderij Borne 46 niet meer splitsen in 2 zelfstandige wooneenheden, maar wil de boerderij verbouwen tot één woning en het volledig gebruiken van het pand als woning met een totale inhoud van maximaal 2.230 m³.

Het pand is in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied bestemd tot 'Agrarisch met waarden – kleinschalig landschap', met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.



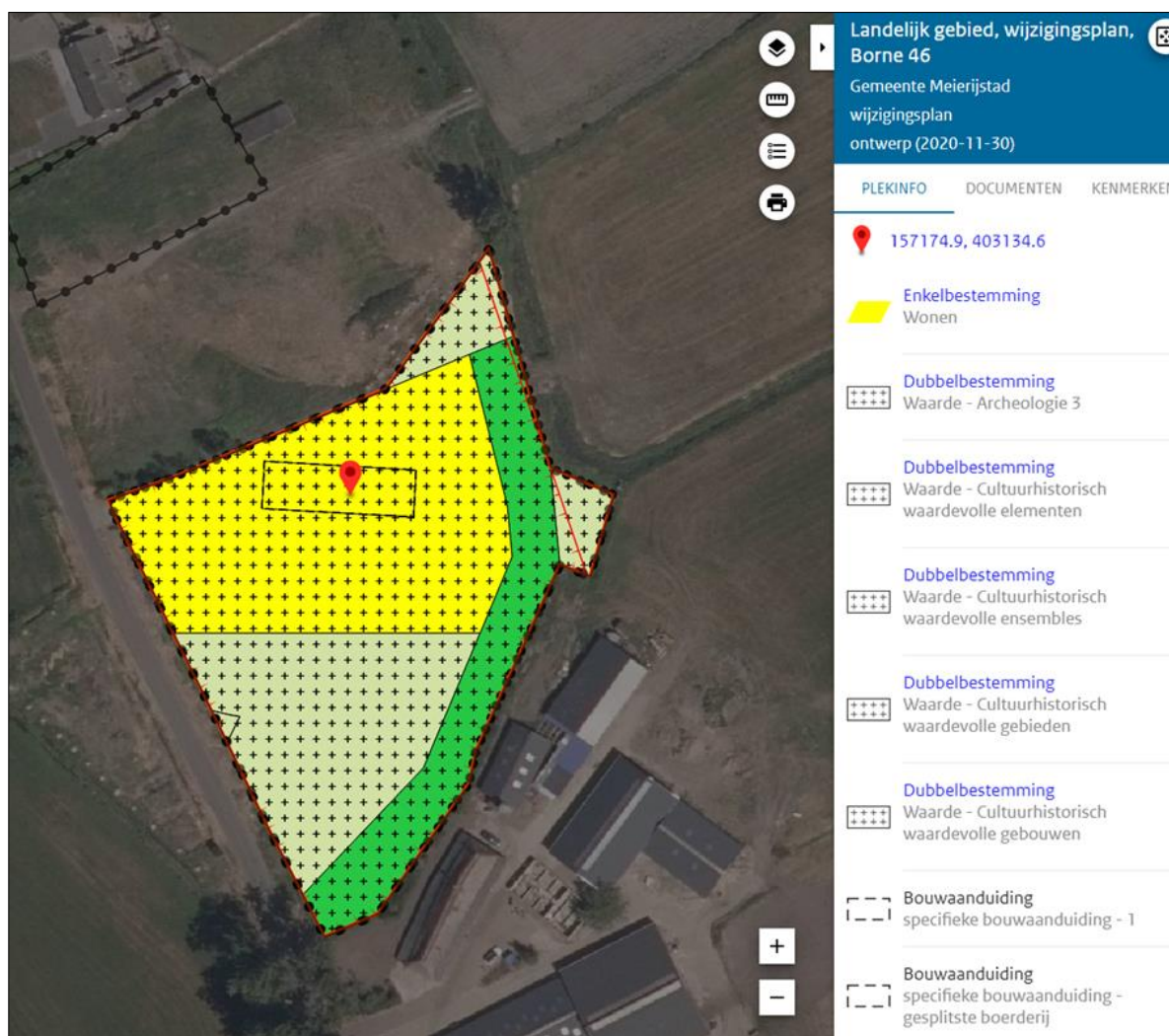
Figuur 1. Verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied

Vanwege de beëindiging van het agrarisch bedrijf, de sanering van de varkenshouderij en sloop van varkensstallen, waarvoor een zogenoemde ruimte-voor-ruimte-titel is verstrekt, moet de agrarische bestemming c.q. moet de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' vervallen.

De aanpassing van de agrarische bestemming naar 'wonen' is ook noodzakelijk, omdat formeel de bouw van een burgerwoning binnen een agrarisch bouwvlak strijdig is met de bestemming. Voor het wijzigen van de agrarisch bestemming naar 'wonen' is een ontwerp van een wijzigingsplan vastgesteld. Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 december 2020 tot 18 januari 2021. In die periode zijn zienswijzen ingediend door de provincie en de eigenaar/bewoner van Borne 50.

In het ontwerp wijzigingsplan is opgenomen:

- Wijzigen van de agrarische bestemming naar 'wonen';
 - Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – 1';
 - Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – gesplitste boerderij'.
- (zie onderstaande figuur)



Figuur 2a. Verbeelding ontwerp-wijzigingsplan december 2020

Wijziging van de plannen

In tegenstelling tot het ontwerp-bestemmingsplan, wenst de nieuwe eigenaar geen splitsing van de boerderij in 2 woningen. De nieuwe eigenaar wil herbouw van de boerderij in de vorm van 1 woning met een inhoudsmaat van maximaal 2.230 m³. Herbouw is nodig, omdat de technische staat van het pand slecht is. Herbouw is verder acceptabel, omdat bij eerdere verbouwingen de originele draagconstructie van de boerderij is gewijzigd c.q. onderdelen zijn verwijderd en vervangen door constructies van andere materialen. Door die technische aanpassingen is de huidige staat van het pand slecht en weegt verbouw/renovatie niet op tegen herbouw van het pand (zie het bijgevoegde rapport van beoordeling door de monumentencommissie, d.d. 15 februari 2022).

Het ontwerp-wijzigingsplan en bijbehorende planregels zijn hierop aangepast.

Aanpassingen n.a.v. zienswijzen:

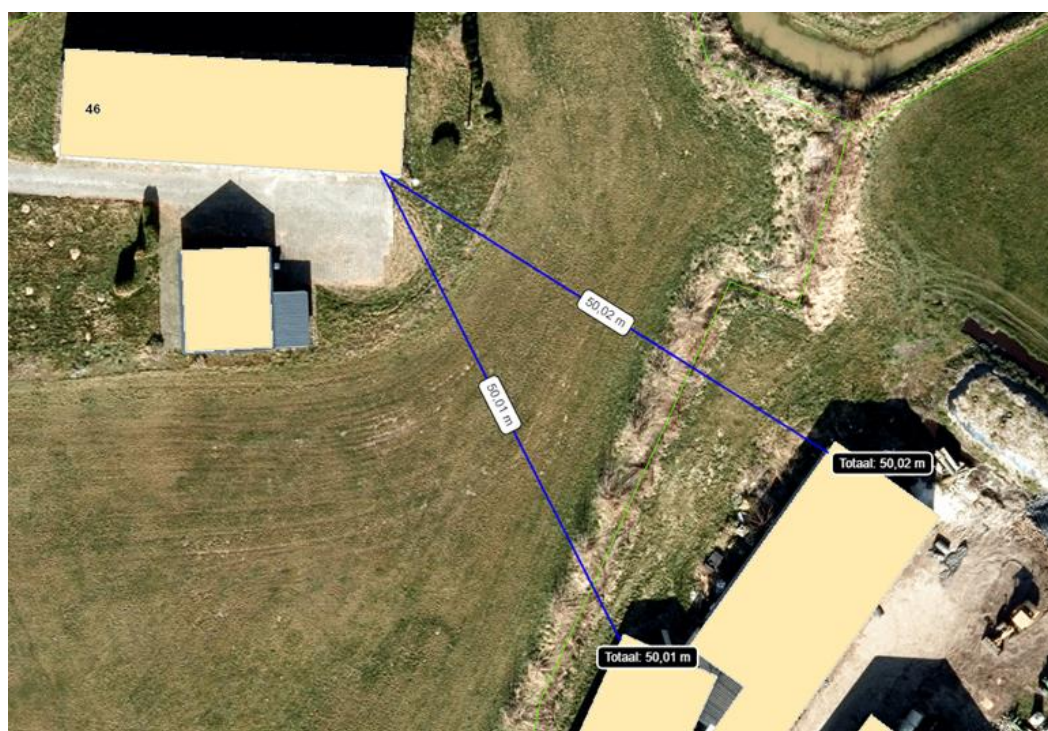
- Provincie Noord-Brabant
 - . Er is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Niet inzichtelijk is welke aspecten cultuurhistorisch waardevol zijn en welke waarden behouden blijven en hersteld dan wel gereconstrueerd worden. Tevens ontbreekt inzage van het erf in relatie tot de woningsplitsing.

Nu het plan wordt aangepast zodat de langgevelboerderij niet meer wordt gesplitst is inzicht in de specifiek te behouden cultuurhistorische waarden niet meer van belang. Aan de hand van het advies van het Monumentenhuis en een beoordeling door de monumentencommissie is door de gecombineerde commissie van monumenten en welstand op 10 februari 2022 komen vast te staan dat de langgevelboerderij te slecht is om deze te renoveren (zie bijlagen 5 en 6).

Met behoud van de cultuurhistorische waarden betreft het pand en erf wordt op de zelfde plaats een nieuwe langgevelboerderij gebouwd die geheel als woonruimte wordt gebruikt / ingericht. In de toelichting worden deze adviezen en motivering nader uitgewerkt onder het thema cultuurhistorische waarden. Tevens worden deze waarden benoemd in de planregels zodat het behoud van deze waarden planologisch worden geborgd.

- Bewoner locatie Borne 50 te Schijndel
 - Op deze locatie is een melkveebedrijf gevestigd waarvoor een hindercirkel van 50 meter van toepassing is.
 - . Het genoemde aantal melkkoeien in deze toelichting is verwijderd daar het aantal er niet toe doet als het gaat om de hindercirkel;
 - . Als gevolg van de splitsing van de woning (extra woning) worden extra bezwaren verwacht van de nieuwe bewoners. De mogelijkheid tot splitsing van de boerderij is uit het definitieve plan gehaald.
 - . Daarnaast is op de verbeelding een aanduiding 'bouwvlak' opgenomen ten behoeve van het hoofdgebouw (ongewijzigd ten opzichte van de bestaande bebouwingscontour van de bestaande langgevelboerderij).

Doordat de functie Wonen enkel mogelijk is in het hoofdgebouw (de woning / langgevelboerderij) binnen de aanduiding van het bouwvlak, is het planologisch volledig geborgd dat de afstand tussen de melkveehouderij Borne 50 en de woonfunctie Borne 46 niet kleiner wordt. De . De afstand van de bestaande langgevelboerderij tot de stallen op het perceel Borne 50 bedraagt nu circa 50 meter (zie onderstaande figuur) en de afstand tot de emissiepunten is groter dan 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit en Wet geurhinder en veehouderij. Het rundveebedrijf wordt niet belemmerd / beperkt in de bedrijfsvoering.



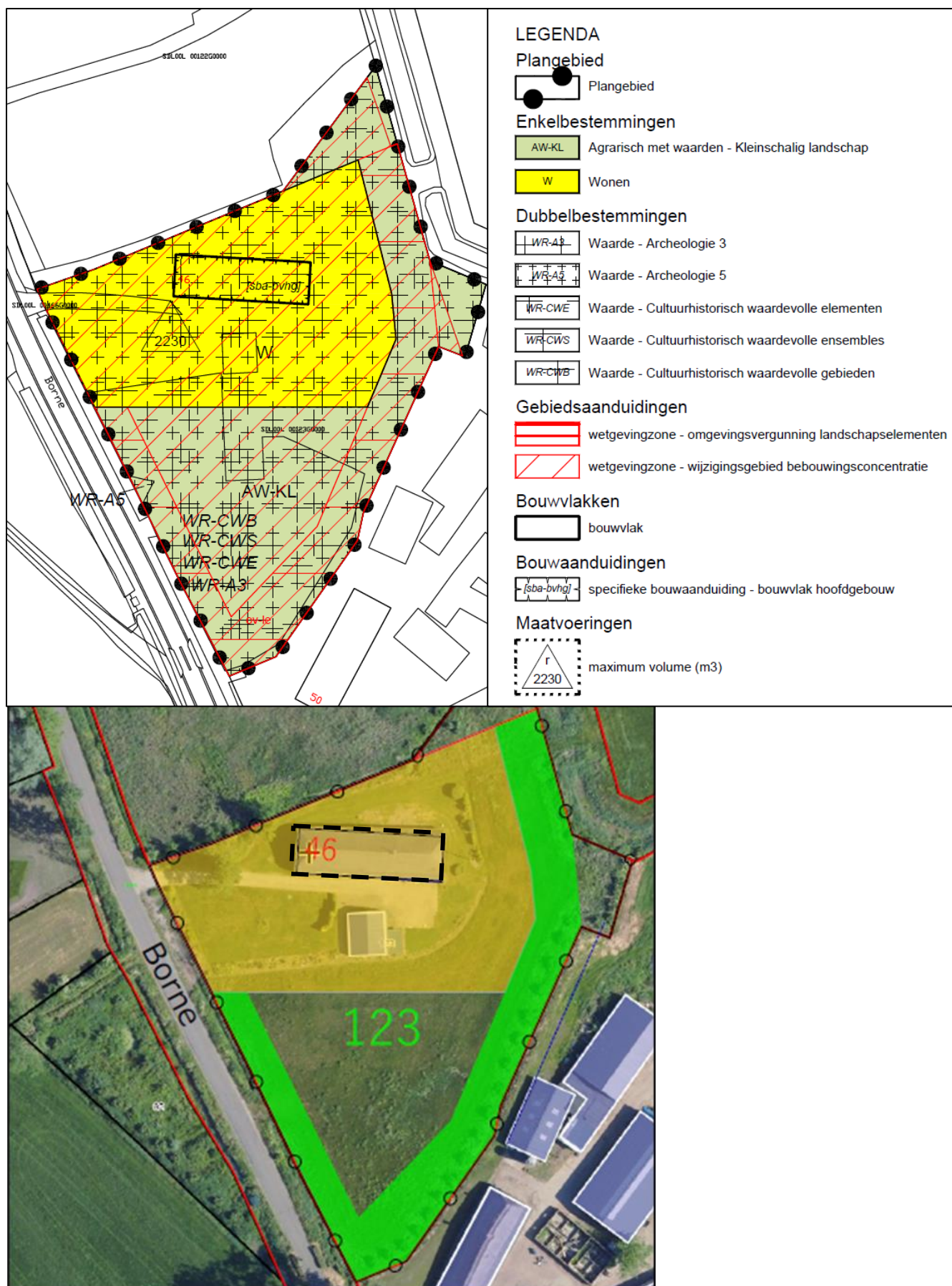
In het definitieve wijzigingsplan is opgenomen:

- Wijzigen van de agrarische bestemming naar 'wonen';
- Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – bouwvlak woonboerderij'.
- Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – maatvoering

Hoofdgebouw max. 2.230 m³

Bijgebouw max. 150 m²

De maximale oppervlakte van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen in het buitengebied bedraagt nu 150 m² (zie bestemmingsplan 'Laaghangend fruit'). Een andere maximale norm is niet toegestaan. Op basis van de beleidsregel voor kruimelgevallen is uitbreiding tot 200 m² mogelijk.



Figuur 2b1/2. Verbeelding definitief wijzigingsplan

1.2 Aanleiding en doel

Op de locatie Borne 46 te Schijndel was een agrarisch bedrijf gevestigd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel dat is kadastraal bekend als: gemeente Schijndel, Sectie L nummer 123. In figuur 1 is de ligging en de omgeving van de projectlocatie aangegeven.



Figuur 3a: projectlocatie Borne 46 te Schijndel, voor de sloop van de stallen.



Figuur 3b: projectlocatie Borne 46 te Schijndel, na sloop van de stallen.

Op de locatie Borne 46 te Schijndel is het agrarisch bedrijf (varkenshouderij) gestaakt. Op de locatie is de voormalige bedrijfswoning (langgevelboerderij) en een bijgebouw aanwezig. De overige voormalige bedrijfsgebouwen op de locatie Borne 46 zijn gesloopt ten dienste van het verwerven van een Ruimte – voor – Ruimte titel, die op een locatie elders in de gemeente wordt ontwikkeld als RvR woning.

De voormalige gemeente Schijndel heeft in 2016 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin is vastgelegd om in principe medewerking te verlenen aan:

- Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning op de locatie Borne 46 in een reguliere woning mits er geen sprake is van milieu hygiënische belemmeringen en voldaan wordt aan gestelde randvoorwaarden.

Het voornemen is dat de locatie Borne 46 passend wordt herbestemd naar 'Wonen'.

De voorgenomen wijziging is na toetsing van artikel 4.9.9. te realiseren binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking als vastgesteld op 24 september 2015 door de gemeenteraad van Schijndel' op basis van de wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch met waarde – kleinschalig landschap' naar 'Wonen', gepaard met een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Om het voorgenomen plan mogelijk te maken is het noodzakelijk dit ruimtelijk af te wegen. De wijziging van het bestemmingsplan dient te allen tijde vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op rijks-, provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Daarnaast wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

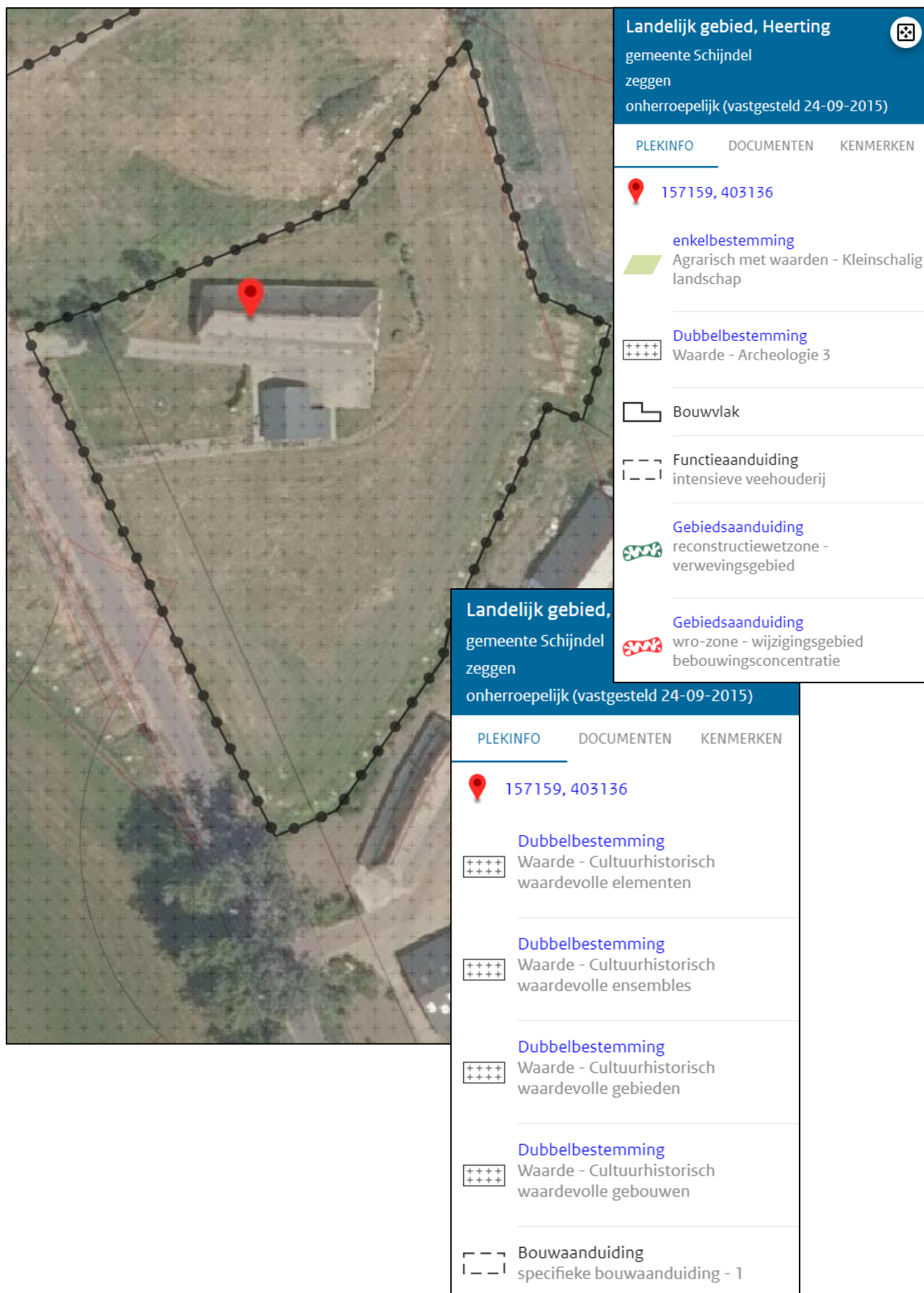
Aandacht wordt besteed aan bestaande beleidskaders, de toekomstige situatie en onderzoek naar relevante deelaspecten. Daarnaast zal de planologisch juridische positie van het initiatief worden toegelicht.

1.3 Beschrijving project

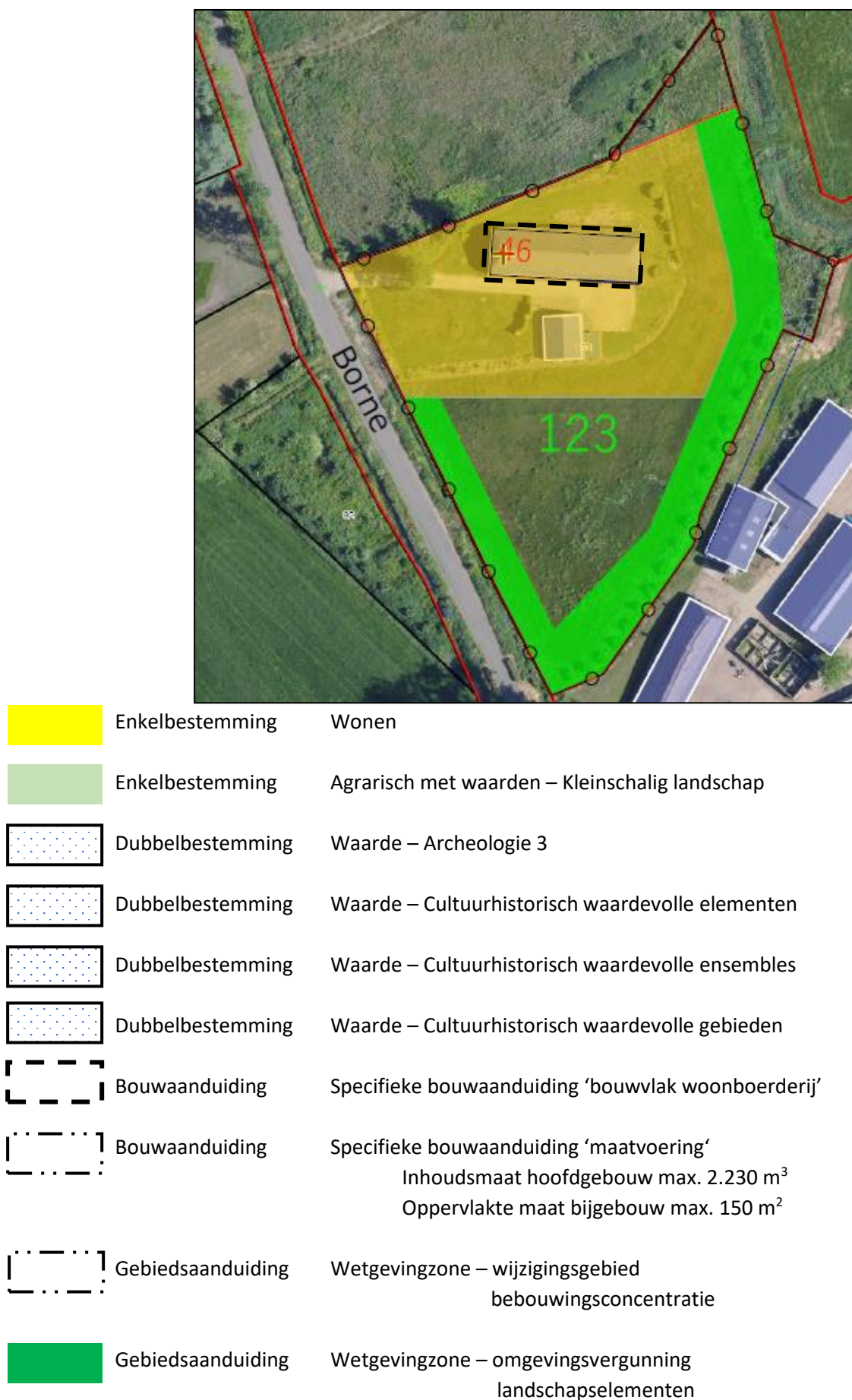
De locatie aan de Borne 46 in Schijndel heeft thans de enkelbestemming Agrarisch met waarden – kleinschalig landschap, de dubbelbestemmingen waarde – archeologie 3 en 5, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen/elementen/ensembles/gebieden, in combinatie met een specifieke bouwaanduiding-1, de gebiedsaanduidingen verwevingsgebied en wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie, de functie aanduiding intensieve veehouderij.

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Het voornemen is om het bestemmingsvlak aan te passen van 7.300 m² naar 3.360 m². Van de bestaande bebouwing (langgevelboerderij, bijgebouwen en de varkensstallen) met een grote van 1.299,3 m² worden de stallen (769,9 m²) gesloopt en blijft de langgevelboerderij met de bijgebouwen gehandhaafd (529,4 m²). In figuur 1a is de bestaande situatie weergegeven en in figuur 1b is het voorstel van het nieuwe plan visueel inzichtelijk gemaakt. Naast enerzijds het wijzigen van de bestemming zal anderzijds gekeken worden naar een goede landschappelijke inpassing en bijdrage aan een kwaliteitsverbetering.

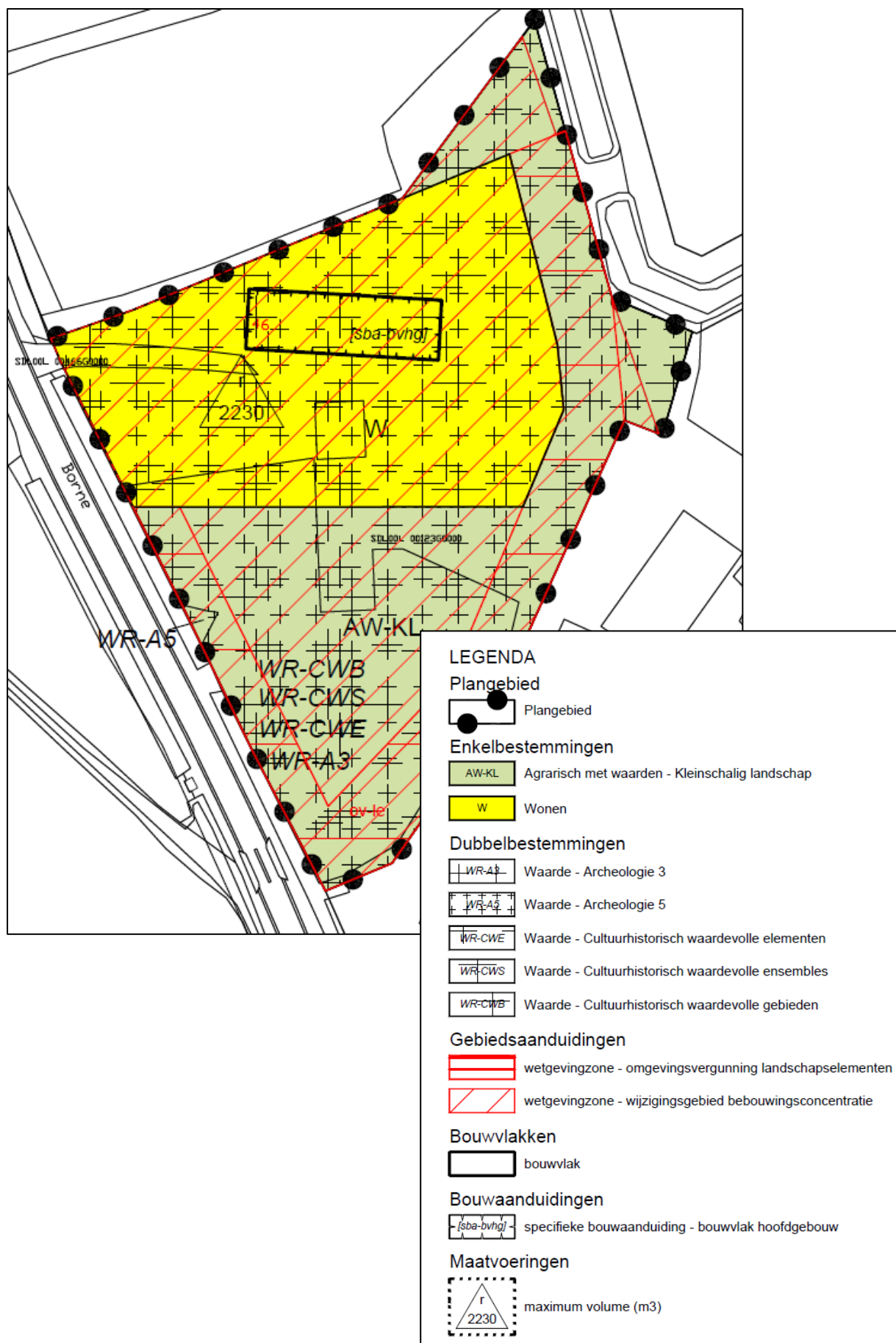
Figuur 4:
Bestaand bestemmingsvlak Borne 46, bestemming 'agrarisch met waarden – kleinschalig landschap'



Figuur 5a: Opzet verbeelding Borne 46, bestemming 'Wonen'



Figuur 5b: Verbeelding Borne 46, conform IMRO



1.4 Ligging plangebied

1.3.1. Inleiding

Het plangebied is gelegen in Schijndel in het buitengebied aan de doorgaande weg Borne. Kadastraal staat het plangebied bekend als Schijndel, sectie L, perceelnummer 123. Het plangebied is circa 0,74 hectare groot. Het plangebied, waarbinnen de bestemmingswijziging is voorzien, is gelegen ten westen van de kern Schijndel.



Figuur 6: Ligging plangebied

1.3.2. Kenmerken omgeving plangebied

Schijndel heeft een middelgrote kern (ca. 22.000 inwoners) in de gemeente Meierijstad. Op enige afstand van de kern ligt de straat Borne met van oorsprong meerdere langgevel boerderijen. Het bebouwingsbeeld met meerdere karakteristieke langgevelboerderijen met één enkele woning van na de oorlog en traditionele nieuw-/herbouw langgevelboerderijen kenmerken het gebied met doorzichten naar het landschap. De rooilijn varieert, een enkel gebouw staat direct aan de straat, maar het merendeel heeft grote voortuinen. Tezamen met de bomenrijen populieren aan weerszijden van de weg geeft het geheel een groene uitstraling. De van oudsher enkel agrarische bedrijvigheid is in de loop der tijd voornamelijk gewijzigd naar het gebruik als woonboerderij. Enkel op de locaties Borne 46 en Borne 50 heeft sinds de jaren '70 zich een volwaardig agrarisch bedrijf ontwikkeld.

1.3.3. Huidig gebruik plangebied

Op het perceel Borne 46 staat van ouds een langgevelboerderij met cultuurhistorische waarden. In de langgevelboerderij is de bedrijfswoning en de voormalige rundveestall aanwezig die feitelijk in gebruik is als privé-opslag. In de jaren '70 is het agrarisch bedrijf doorontwikkeld met vleesvarkens als 2^e bedrijfstak. De rundveetak is in de jaren '90 met de ruilverkaveling verplaatst en doorontwikkeld op de Gemonkseweg. Het onderhavige

plangebied bestaat uit agrarisch gebied met agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. De aangrenzende gronden zijn in gebruik als weiland.

Situatie voor de beëindiging van het agrarisch bedrijf en de sloop van de stallen



Figuur 7a: Bestaande situatie Plangebied, 2018



Figuren 7b: Beelden Borne 46, 2018

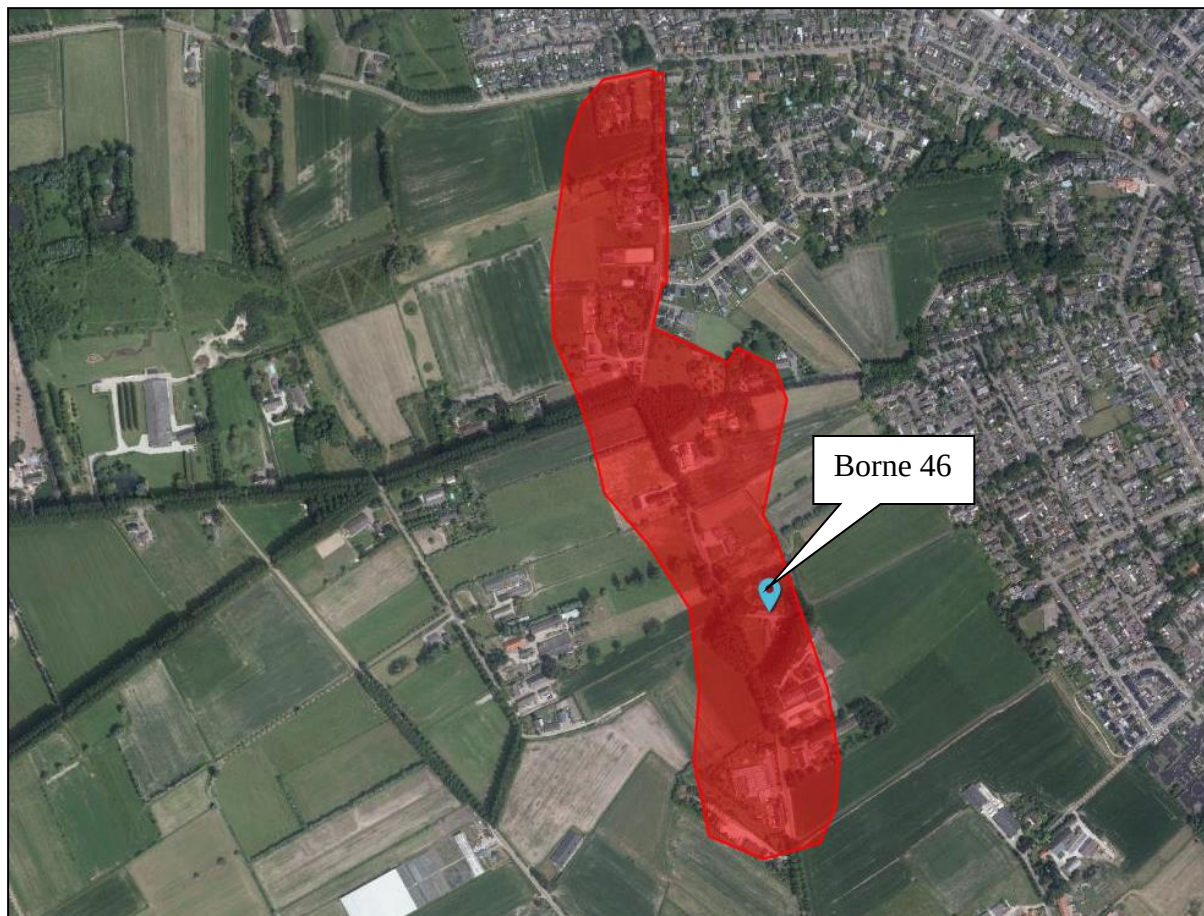
Situatie na bedrijfsbeëindiging huidige situatie



Figuur 8: Beelden Borne 46, 2020

1.3.4. Ruimtelijke structuur

Het plangebied Borne 46 ligt in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Borne vormt een karakteristieke straat die in het bestemmingsplan Landelijk gebied is aangeduid als bebouwingsconcentratie. De bebouwing heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke boerderijen en voormalige agrarische bedrijfswoningen. De omgeving heeft een overwegend groene uitstraling.



Figuur 9: Aanduiding bebouwingsconcentratie bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (2013)

1.3.5. Functionele structuur

De projectlocatie van ca. 0.74 hectare is op dit moment voor ca. twintig procent bebouwd. Het betreft een voormalig varkensbedrijf met een bedrijfswoning. De overige gronden zijn in gebruik als grasland. Op het perceel zijn twee groene elementen aanwezig, in de vorm van struweel met solitaire bomen.

Op dit perceel van 0.74 hectare zijn twee varkensstallen gesloopt en worden aangewend voor de verwerving van een ruimte-voor-ruimte titel voor de verkoop.

1.3.6. Bestaande kwaliteiten

Het buitengebied rondom Schijndel bestaat uit een verwevenheid van functies zoals landbouw, groen, wonen, natuur, watersystemen en recreatie. Het plangebied is gelegen op een perceel met een agrarische bestemming. Door het agrarisch gebruik zijn de bestaande kwaliteiten nihil, behoudens de karakteristieke boerderij. In de omgeving kenmerkt het bebouwingscluster zich door een concentratie van bebouwing in traditionele bouwstijl en anderzijds in verspreid liggende reguliere vrijstaande woningen. Alle woningen beschikken over een ruim 'boeren' erf (grote tuin met bijgebouw).



Figuur 10: Woonbebouwing in de omgeving van het plangebied / bebouwingscluster

1.5 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in de bestemmingsplannen

1.

Op de gronden van het plangebied is het bestemmingsplan Landelijk gebied van kracht dat is vastgesteld op 27 juni 2013. In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming:

“Agrarisch met waarden Kleinschalig landschap” met;

- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 en 5
- Functieaanduiding intensieve veehouderij
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding wro zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie.

Binnen deze bestemmingen mag bebouwing worden opgericht voor het in werking hebben van een intensieve veehouderij.

2.

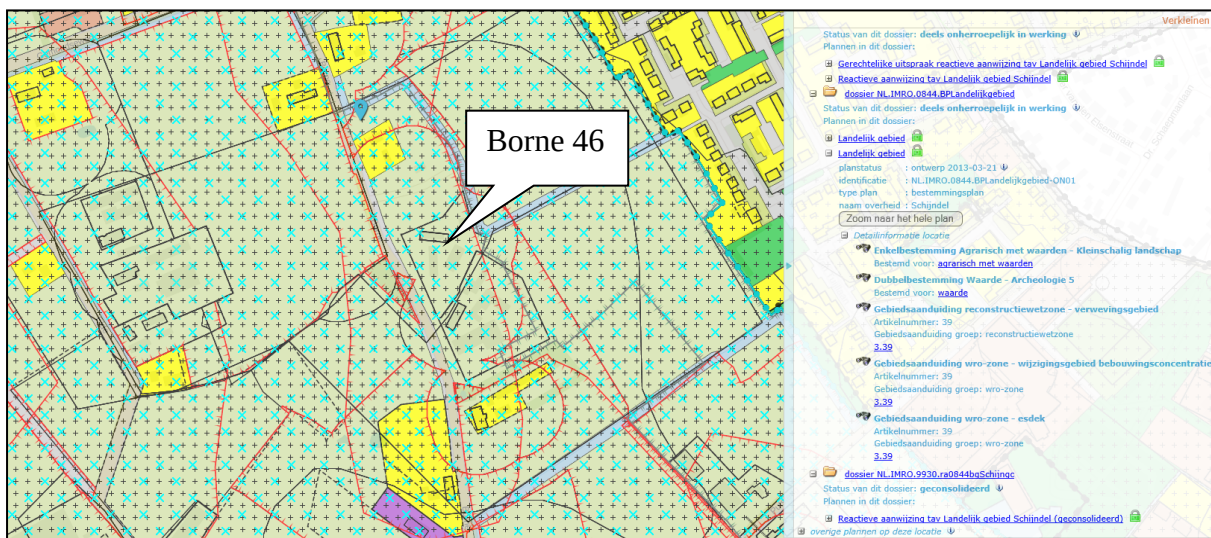
Naast het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 is er een plan Landelijk gebied Herijking vastgesteld op 24 september 2015.

Voor de zorgvuldigheid dient te worden opgemerkt dat de planregels integraal zijn opgenomen in deze herijking.

Borne 46 heeft in dit plan de dubbelbestemmingen:

- Cultuurhistorisch waardevolle elementen;
- Cultuurhistorisch waardevolle ensembles;
- Cultuurhistorisch waardevolle gebieden;
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen EN de Bouwaanduiding - 1.

Gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Er mag binnen de bestemming niet zonder omgevingsvergunning overgegaan worden tot het uitvoeren van grond- en bouwwerkzaamheden.



Figuur 11: Verbeelding bestemmingsplan Landelijk gebied 2013

Via de wijzigingsbevoegdheid op basis van artikel 4.9.9. is de passende herbestemming naar Wonen te realiseren. Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging het gebruik van het voormalige woonboerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan. Het huidige bouwvlak met een omvang van 7.300 m² wordt verkleind tot een bestemmingsvlak met een omvang van 3.479 m². De bestaande langgevelboerderij van 2.230 m³ wordt volledig in gebruik genomen ten behoeve van de functie 'Wonen'. Voor de genoemde ontwikkeling is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.6 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader van de verschillende overheidsniveaus. De haalbaarheid van het plan, waarbij de verschillende milieuaspecten aan de orde komen wordt in hoofdstuk 4 behandeld. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven initiatief juridisch is vertaald naar regels en verbeelding. Ten slotte gaan de hoofdstukken 6 en 7 achtereenvolgens in op de economische uitvoerbaarheid en op de resultaten uit de te doorlopen bestemmingsplan-procedure.

2. Het initiatief

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een bestemmingsvlak van 6.930 m². Op het perceel stonden diverse bedrijfsgebouwen (twee varkensstallen en een veldschuur) en staat een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij (bedrijfswoning) met een bebouwd oppervlak van 1.299,3 m². Binnen de inrichting heeft het totale bouwperceel (= plangebied) een oppervlakte van ca. 7.470 m².

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Het voornemen is om het bestemmingsvlak aan te passen van 7.300 m² naar 3.466 m². Van de bestaande bebouwing (langgevelboerderij, bijgebouwen en de varkensstallen) met een grote van 1.299,3 m² zijn de stallen (769,9 m²) gesloopt en wordt de langgevelboerderij (2.230 m³) als woonboerderij met een bijgebouw (150 m²) herbouwd.

Omdat de technische staat van het pand slecht is, is herbouw acceptabel. Bij eerdere verbouwingen is de originele draagconstructie van de boerderij gewijzigd c.q. onderdelen zijn verwijderd en vervangen door constructies van andere materialen. Door die technische aanpassingen is de huidige staat van het pand slecht en weegt verbouw/renovatie niet op tegen herbouw van het pand. De langgevelboerderij (325 m² / 2.230 m³) en bijgebouw van 150 m² worden herbouwd. In figuur 9 is het voorstel van het nieuwe plan visueel inzichtelijk gemaakt. Naast enerzijds het wijzigen van de bestemming zal anderzijds gekeken worden naar een goede landschappelijke inpassing.

Het hiervoor vermelde wordt op grond van de wijzigingsbevoegdheid op basis van artikel 4.9.9. van het bestemmingsplan Landelijk gebied Herijking, vastgesteld op 24 september 2015 mogelijk gemaakt.

3. Het beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Deze ambitie is vertaald in een dertiental nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaat bestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het beleid verwoord in deze structuurvisie is niet van toepassing op een kleinschalig initiatief zoals in dit plan is vervat. Het Rijk stuurt op hoofdlijnen en geeft daarmee bepaalde verantwoordelijkheden aan provincies en gemeenten. Het belang van het Rijk ligt niet bij kleinschalige initiatieven. Het Rijk gaat ervan uit dat het beleid dat provincie en gemeenten formuleren past binnen het Rijksbeleid daarmee vormt de toetsing van kleinschalige initiatieven op gemeentelijk of provinciaal beleid eveneens de toetsing aan het Rijksbeleid. Het Rijksbeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.

3.1.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De visie speelt in op diverse grote uitdagingen en trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. 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 wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt. Met als doel samen te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Vier prioriteiten

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:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in de steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur.

In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en de ruimte efficiënt mogelijk benut. Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik, en waar dat kan meeprofiteren in de opbrengsten. De aanleg van zonneparken in het landschap moet zoveel mogelijk worden beperkt. Zonnepanelen worden bij voorkeur eerst zoveel mogelijk op daken en gevels geplaatst. Het Rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan Nederland zijn positie handhaven in de

top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met internationale partners, zowel met directe buurlanden als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensie terrein. Het Rijk zet in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede quality of life: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen.

Belangrijk is wel dat de economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam, en circulair. Het Rijk zet in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat Nederland niet langer afhankelijk is van eindige, fossiele bronnen.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het Rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. Gezorgd wordt dat de leefomgevingskwaliteit en – veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd. Niet alleen groei heeft de aandacht. Ook in gebieden met bevolkingsdaling wordt de vitaliteit en leefbaarheid versterkt.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. 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;
3. 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.

Het plangebied is gelegen binnen 'radarverstoringsgebieden (zone maximale hoogte windturbines ex art. 2.2 lid 2)' als aangewezen vanuit het Rarro waarvoor een maximale hoogte van 90 m+NAP geldt. Voorgenomen initiatief voorziet niet in de oprichting van bebouwing hoger dan 90 m+NAP, waarmee vanuit het Rarro geen belemmering geldt voor voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3. Besluit en ministeriele regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is bepaald dat voor nationale belangen de bevoegdheid wordt ingezet om algemene regels te stellen. Deze regels zijn opgenomen in het Barro en werken door op het niveau van lokale besluitvorming. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor een reservering of vrijwaring geldt. In het onderhavige plangebied zijn geen nationale belangen gemoeid waardoor de gewenste planontwikkeling geen belemmering oplevert met het Rarro respectievelijk Barro.

3.2 Provinciaal beleid

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het gaat om de doelen die de provincie wil bereiken en hoe ze dat wil doen. Deze zijn vertaald in de interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan onder meer regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. In oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening in werking getreden in opvolging van de provinciale verordening Ruimte Noord-Brabant.

In deze paragraaf worden achtereenvolgens de regels uit de Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en Beleidsregel met betrekking tot het gewenst initiatief gemotiveerd.

3.2.1. Omgevingsvisie Brabant 2018

In december 2018 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie 2018 vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2030 (met een doorkijk naar 2050) aangegeven in relatie tot de visie op de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving. Provinciale Staten heeft in de Omgevingsvisie een aantal onderwerpen benoemd die de provincie (mede) met inzet van de verordening wil realiseren. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden algemene regels gesteld voor een aantal beleidsonderwerpen.

De Brabantse Omgevingsvisie sluit aan bij de hoofdpogaven van het Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. Samenwerking staat in de omgevingsvisie centraal waarbij ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen. Of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van onze welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van onze leefomgeving.

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Met deze visie geven wij aan wat wij belangrijk vinden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De focus ligt daarbij op de vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan.

Programma's:

Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit

Werken aan de Brabantse energietransitie

Werken aan klimaatproof Brabant

Werken aan slimme netwerkstad

Werken aan concurrerende, duurzame economie

De doelen van de diverse programma's zijn samengevat in en de volgende thema's.

Ad 1. Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als 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. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt.

Een gezonde leefomgeving

Dit zijn behoud van de kwaliteit van het grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofbelasting). Onderhavige ontwikkeling beïnvloed niet de grondwaterkwaliteit en draagt niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (zie paraaf 5.7) en draagt daarmee bij aan een gezonde leefomgeving.

Een veilige leefomgeving

Bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten. Onderhavig plan heeft geen betrekking op grootschalige industrie of infrastructurele voorzieningen met (vervoer van) gevaarlijke stoffen. Daarnaast heeft dit project geen invloed op de waterveiligheid vanwege klimaatveranderingen.

Een goede omgevingskwaliteit

'De basis op orde' vormt het uitgangspunt van de omgevingsvisie, zodat het in Brabant -ook in de toekomst- goed wonen, werken en verblijven is. Een aantrekkelijk landschap is essentieel voor een goede omgevingskwaliteit. Belangrijke dragers van het landschap zijn de natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen. Het gaat daarbij niet alleen om de groene elementen maar juist ook om rode elementen als de kralenketting van de Brabantse vestingsteden en de samenhang van stad en land.

Voorgenomen ontwikkeling, functie 'Wonen', past in een gezonde leefomgeving qua luchtkwaliteit (fijn stof concentratie en geurbelasting). Daarnaast is de woning gelegen in een veilige omgeving op enige afstand van grootschalige industrie of infrastructurele voorzieningen. Daarnaast is sprake van een goede omgevingskwaliteit om te wonen, in een aantrekkelijk kleinschalig landschap enerzijds en anderzijds op korte afstand van voorzieningen in de kern Schijndel.

Ad 2. Werken aan de Brabantse energietransitie

Energie die niet is gebaseerd op fossiele bronnen, ligt binnen handbereik en maakt dat onze energievoorziening minder afhankelijk wordt van de gasvoorraden in Nederland of van de import van energie van elders. De hele transitie naar een goed functionerend en betrouwbaar systeem, gebaseerd op andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen, duurt decennia.

De visie gaat in op nieuwe ontwikkelingen die zich richten op:

- Het verminderen van het energieverbruik
- De verduurzaming van energie

Ad 3. Werken aan klimaatproof Brabant

Klimaatbestendig beeklandschap, 80% van Brabant is een combinatie van zandgronden en beken, het zogenaamde het beeklandschap. De afgelopen decennia was de inrichting van het bekensysteem en het waterbeheer vooral gericht op zo snel mogelijk afvoeren van water ten gunste van landbouw en verstedelijking. De houdbaarheid hiervan staat onder druk, zeker als

extremen in het weer gaan toenemen. Langere tijden van droogte en wateroverlast door pieken zorgen voor schade in de land- en tuinbouw. Het toekomstbeeld van Noord-Brabant wordt gekenmerkt door stromende, slingerende, ondiepe beken, die zomers niet diep ontwateren en geen droogteschade voor landbouw en natuur veroorzaken. Dit maakt de kans op overlast rondom de beken wel groter. Daarom is het de uitdaging om zoveel mogelijk water vast te houden en te bergen in de bodem op de hoge zandgronden om (1) piekbuien op te vangen en daarmee de beken en bebouwd gebied te ontlasten, maar ook om (2) bij tijden van droogte juist voldoende water te 'reserveren' voor landbouw, natuur en stedelijk groen.

Voorgenomen ontwikkeling, functie 'Wonen', betreft een voormalige agrarisch bedrijfswoning en heeft geen negatieve invloed op de reservering van voldoende water voor de landbouw, natuur en stedelijk groen.

Ad 4. Werken aan slimme netwerkstad

Niet relevant i.r.t. beoogde ontwikkeling.

Ad 5. Werken aan concurrerende, duurzame economie

De komende 10 jaar wordt verder gewerkt aan een innovatieve en circulaire economie. Verouderde stallen zijn gesloopt. Bij de renovatie van de woning zal binnen de mogelijkheden van dit pand aandacht besteed worden aan het verder verduurzamen van de woning.

De Omgevingsvisie 2018 wordt nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden kader stellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen (omgevingsplannen). De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is een beleidsneutrale samenvoeging van zes provinciale verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Hiermee zijn Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, Verordening water en de Verordening wegen verleden tijd en samengevoegd tot één (interim) omgevingsverordening. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet zal de definitieve omgevingsverordening in november 2020 worden vastgesteld. In tegenstelling tot de Interim verordening, zullen in de definitieve verordening ook de beleidswijzigingen zijn verwerkt.

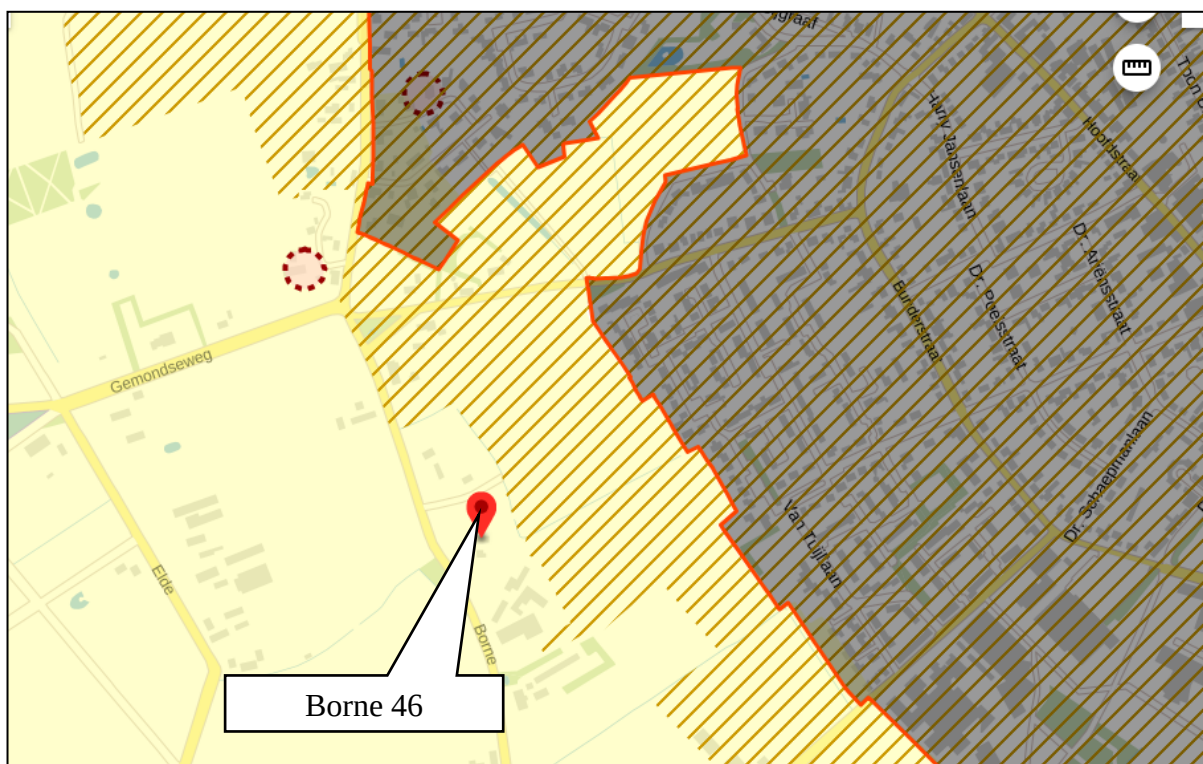
In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je voor aanvang van een activiteit bijvoorbeeld een melding moet worden ingediend.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij

in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Belangrijke thema's in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.



Figuur 12: Ligging Plangebied -Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is gelegen in zowel een landelijk gebied als gemengd landelijk gebied. Daarnaast kent deze locatie de aanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'stalderingsgebied'. Voor deze locatie gelden er instructieregels en rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. In de Interim omgevingsverordening zijn de eerdere reconstructieplannen van de provincie Noord-Brabant ondergebracht. De Interim omgevingsverordening is een overkoepelend plan. De beoogde herontwikkeling past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening. Wel is er met betrekking tot het omschakelen naar een woonfunctie nadere regels opgenomen, waar hierna nader op wordt ingegaan.

3.2.2.1. Stalderingsgebied

Stalderingsgebieden zijn aangeduid om concentratie van veehouderij ontwikkelingen te voorkomen. Voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op de ontwikkeling van een veehouderij. De afweging in relatie tot deze stalderingsgebieden is verder niet aan de orde.

3.2.2.2. Cultuurhistorisch waardevol gebied

De aanduiding Cultuurhistorisch waardevol gebied:

1. voorziet in het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;
2. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De bescherming van cultuurhistorisch waardevol gebied is belangrijk omdat deze onvervangbaar zijn. In deze verordening zijn daarom de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen opgenomen, zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart(CHW, versie 3.0). Doel van de bescherming is dat de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden blijven behouden. En dat ontwikkelingen hiermee rekening houden zodat de waarden en kenmerken niet worden aangetast.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de regio 'Meierij'. Deze regio wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. Een van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. Deze populierenteelt komt ook tot uiting in populierenbeplanting rond de perceelgrenzen van Borne 46 en het voorpootrecht.

Daarnaast maakt het plangebied ook onderdeel uit van het Nationaal Landschap 'Het Groene Woud'. Kenmerkend voor dit gebied is de opbouw in beekdalen, dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Sommige delen van Het Groene Woud ontwikkelden zich tot echte populierenlandschappen. De bomen werden vooral langs de wegen en op perceelgrenzen gepoot en dienden om klompen van te maken. Kerngebied van de klompenmakerij en de populierenteelt was de omgeving van St.-Oedenrode, Schijndel, Veghel, Liempde, Best en Boxtel. Dit "hart" van de vroegere populierenteelt wordt op de CHW aangediend met het cultuurhistorisch vlak 'De Geelders en Gemonde', waar Borne 46 onderdeel van uitmaakt. Bijzondere waarden en kenmerken van dit gebied zijn onder andere de perceelrandbegroeiing (populieren), de kleinschalige percelering, het wegenpatroon met deels verhoogd aangelegde onverharde wegen en historische (langgevel)boerderijen uit de 19^{de} en begin 20^{ste} eeuw, voornamelijk rond Gemonde.

Als gevolg van deze ontwikkeling, passende herbestemming van agrarisch naar wonen, is de overtollige bebouwing gesloopt en wordt de bestaande langgevelboerderij landschappelijk ingepast, waarbij de nadruk ligt op het herplanten van de bestaande populieren en het aanbrengen van beplanting langs de perceelsgrenzen, waarmee de kenmerken van het kleinschalige landschap en de voormalige populierenteelt behouden blijven en verder wordt versterkt. De aanplant van deze landschappelijke elementen is met voorliggend wijzigingsplan

geborgd middels een voorwaardelijke verplichting en het behoud van deze elementen is geborgd met de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning landschapselementen'.

Als gevolg van deze ontwikkeling worden cultuurhistorische waarden niet aangetast en worden enkel versterkt.

3.2.2.3. Wonen

De planlocatie betreft de enkelbestemming 'Wonen' is gelegen in het gemengd landelijk gebied op basis van de Interim omgevingsverordening. Relevant voor deze planwijziging is artikel 3.68 – 3.69 uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Artikel 3.69 lid 3 maakt een bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Uitgangspunt van beleid is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkels, theaters, sportfaciliteiten, medische faciliteiten, zorgvoorzieningen. Het Landelijk gebied voorziet in aanvulling daarop ook in een woonbehoefte.

Aan de andere kant is het beleid erop gericht om het verder dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Net zoals terughoudend wordt omgegaan met de nieuwvestiging van bedrijven, wordt ook terughoudend omgegaan met de nieuwbouw van woningen. Bovendien staat een steeds verder toenemende woonfunctie op gespannen voet met het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector. Daarom geldt als hoofdregel dat een bestemmingsplan alleen bestaande woningen toelaat en het gebruik voor zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen uitsluit. Afhankelijk wonen zoals het inpandige wonen in verband met mantelzorg (of een bij de woning behorend bijgebouw) blijft uiteraard mogelijk, omdat hierbij geen sprake is van een zelfstandige woonfunctie.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

Voor een aantal veel voorkomende ontwikkelingen zijn in dit artikel regels opgenomen die afwijking mogelijk maken van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Het gaat om:

1. vervangende bouw binnen het bouwperceel als overtollige bebouwing wordt gesloopt en de bestaande woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven;
2. de vestiging van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen);
3. bestemmingswijziging van een *voormalige* bedrijfswoning naar burgerwoning.

Omzetting naar burgerwoning

In het algemeen is er geen sprake van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet- agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel ook niet wenselijk. Als de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan bedrijfswoning. Soms is verdergaand maatwerk gewenst, bijvoorbeeld in geval van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.

Conclusie

Het plangebied ten aanzien van de beoogde planwijziging naar de enkelbestemming Wonen is gelegen binnen de structuur gemengd Landelijk gebied. Op grond van artikel 3.69 is bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 4. De planwijziging past binnen de provinciale kaders van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3. Ruimte-voor-ruimte Regeling

Aanleiding.

Als gevolg van de beëindiging van de varkenshouderij op de Borne 46 te Schijndel wordt enerzijds de locatie passend herbestemd. Anderzijds wordt de sloop van de varkensstallen ingebracht ten behoeve van de levering van een Ruimte voor Ruimte(RvR) bouwtitel aan derden zodat elders in de gemeente Meierijstad een woning kan worden gebouwd. Voor de formele erkenning 'levering Ruimte voor Ruimte titel' is goedkeuring vereist van de provincie Noord-Brabant op basis van de randvoorwaarden uit Ruimte voor Ruimte regeling. Hiervoor is gebruik gemaakt van het 'Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte'

Algemeen.

De voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling zijn door Gedeputeerde Staten vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hier is gebruik gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte Regeling en het intensieve veehouderijbedrijf is gesloopt en gesaneerd. De fosfaatrechten van dit gesloopte en gesaneerde bedrijf zijn uit de markt genomen. Hierbij geldt een minimum aan te slopen vierkante meters stalruimte en een minimum aantal in te leveren fosfaatrechten. Voor één Ruimte-voor-Ruimte woning dient minimaal 1.000 m² aan stalruimte die in gebruik is geweest voor de intensieve veehouderij gesloopt te worden en 3.500 kg aan fosfaatrechten te worden ingeleverd. In veel gevallen wordt een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd op plekken waar het intensieve veehouderijbedrijf wordt gesaneerd en gesloopt. In onderhavige situatie wordt de RvR woning gebouwd door de burens op naast gelegen perceel.

Initiatiefnemer wenst:

1. De 'Agrarische bestemming' passend her te bestemmen naar de bestemming 'Wonen';
2. De varkensstallen zijn gesloopt voor het realiseren van een Ruimte voor Ruimte titel die is verkocht aan derden. De goedkeuring Ruimte voor Ruimte is afgegeven op 20 december 2016.

Hiervoor is een akkoordverklaring 2016 van het 'toetsingsformulier ruimte-voor-ruimte' afgegeven.

Voorwaarden ruimte-voor-ruimte:

In 2016 is de procedure gestart om te komen tot een ruimte-voor-ruimte certificaat als gevolg van de sanering van de varkenshouderij aan de Borne 46 in Schijndel. Hiertoe is een bewijsstukken dossier opgesteld waarna als gevolg van de sloop van minimaal 1.000 m² varkensstal en het doorhalen van 3.500 kg fosfaat bij RVO een ruimte-voor-ruimte certificaat

is afgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij RvR. Deze woning zal elders worden gerealiseerd.

	Sloop	Doorhalen Fosfaat
Beëindiging varkenshouderij Borne 46	770 m ²	2.627 kg fosfaat
Aankoop 0,23 titel	230 m ²	805 kg fosfaat
Totaal	1.000 m ²	3.432 kg fosfaat

a. Slopen

Onder sloop wordt verstaan het afbreken van de agrarische bedrijfsgebouwen, het afvoeren van puin en afval, het inventariseren en selectief verwijderen van asbesthoudende materialen, het verwijderen van putten en fundering en egalisering van het perceel. De sloop mag uitsluitend worden uitgevoerd als aan de daarvoor geldende regels is voldaan (veelal melding waaraan eventueel voorwaarden zijn verbonden). Aanwezige asbest is geïnventariseerd en verwijderd door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

Op 28 oktober 2016 is de sloopmelding ingediend (OLO 2625041) voor de sloop van 769,9 m² stal. In 2017 zijn de stallen gesloopt. De overige 230 m² zitten verdisconteerd in de aangekochte (deel 0,23) titel. Totaal 999,9 m² stal gesaneerd.

b. Doorhalen fosfaat bij RVO

In 2016 zijn 2695 kg fosfaat doorgehaald bij RVO in de vorm van varkensrechten. De overige 805 kg fosfaat zitten verdisconteerd in de aangekochte (deel 0,23) titel. In totaal 3500 kg fosfaat doorgehaald.

c. Intrekken omgevingsvergunning

De op 31 december 1999 verleend Hinderwetvergunning (thans OBM) is bij besluit van 22 juni 2015 (kenmerk AJA/15.020429) ingetrokken.

d. Aankoop 0,23 titel

Het is mogelijk dat een stoppend bedrijf dat slechts gedeeltelijk voldoet aan de voorwaarden voor een ruimte voor ruimte kavel, het resterende deel bij de ORR koopt. In 2016 is 0,23 titel gekocht bij de ORR.

e. Passende herbestemming

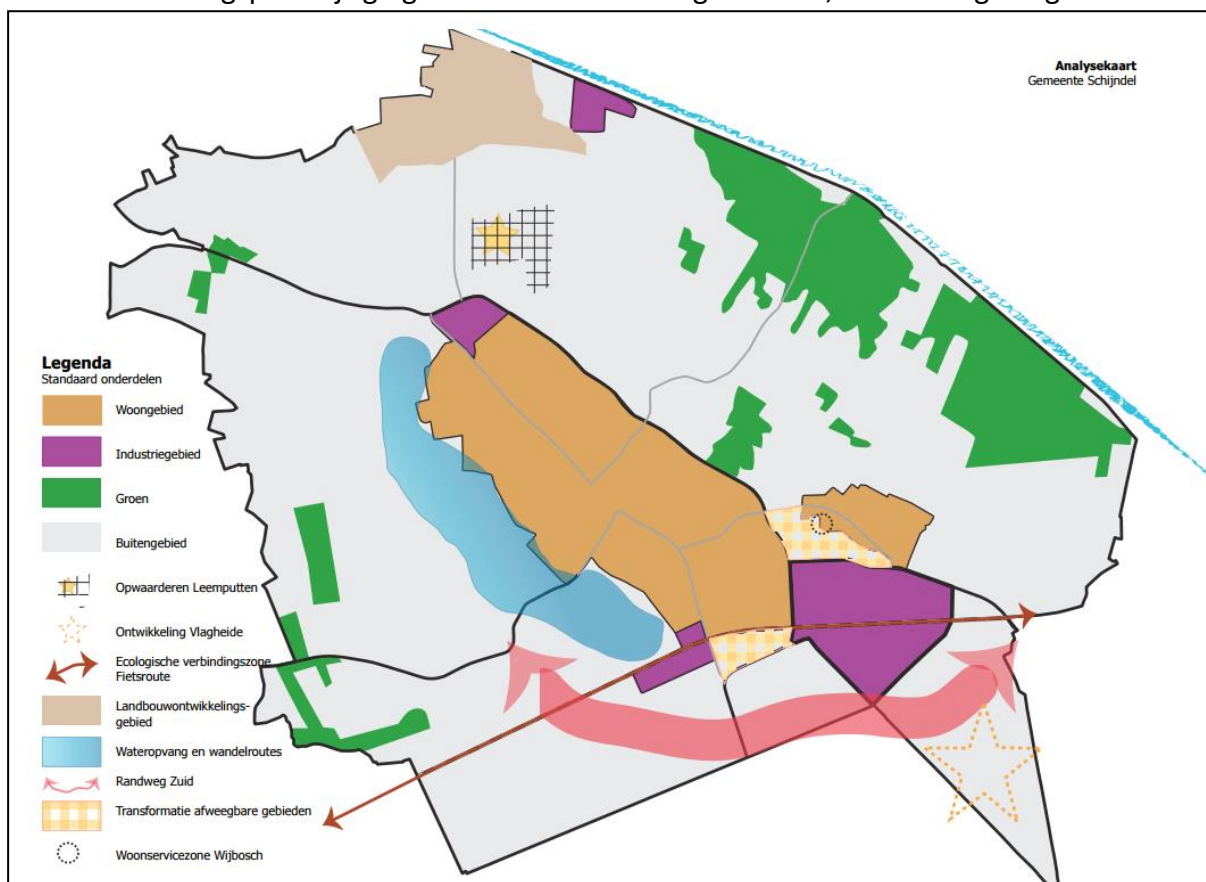
Ruimte voor ruimte is een stoppersregeling waarbij ondernemers door middel van een rood-groen constructie worden ondersteund in het stoppen doordat de opbrengst van het toelaten van een rode ontwikkeling bijdraagt aan het groene (landschappelijke) doel. Om te voorkomen dat op een saneringslocatie weer opnieuw een veehouderij wordt gevestigd of dat er weer nieuwe bebouwing wordt opgericht waardoor de kwaliteitswinst teniet wordt gedaan, geldt de voorwaarde van een passende

herbestemming. Dit houdt in dat het bestemmingsplan borgt dat op de slooplocatie geen nieuwe bebouwing kan worden opgericht en dat het bouwperceel in omvang wordt teruggebracht naar een bij de resterende functie passende omvang.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Plus

Op 31 mei 2012 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Ruimte gemeente Schijndel vastgesteld. De Structuurvisie ligt mede aan de basis voor het uitwerkingsplan van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. In de visie is een ruimtelijk structuurbeeld opgenomen voor zowel de kernen als het buitengebied, voor een periode van 10-15 jaar. Het gaat daarbij om de samenhang van stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Ambities liggen op diverse vlakken, te weten een evenwichtige (volks)huisvesting, een stabiele en sterke sociaal en economische positie, behoud van cultuurhistorie, een gezonde en robuuste natuur, adequate waterhuishouding, een acceptabele en aantrekkelijke woon- en leefomgeving met voldoende ruimte voor recreatie. Zo maakt de Structuurvisie Ruimte inzichtelijk welke (groene) ruimte we willen beschermen en waar verdere bebouwing is toegestaan. Ook zet de structuurvisie de lijn uit voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen en het centrum. Het ruimtelijke structuurbeeld is het raamwerk waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen, zoals in het kader van deze bestemmingsplanwijziging naar een bestemming 'Wonen', worden afgewogen.



Figuur 13: Structuurvisie Ruimte 2012

Landschappelijke en stedelijke ontwikkeling van Schijndel.

Schijndel, is vanouds verdeeld in vijf gehuchten (Wijbosch, Elschot, Borne, Lutteleind en Broekstraat). Borne heeft het cultuurhistorische karakter behouden. Schijndel kenmerkt zich binnen het vlakke tot licht golvende Meierijs landschap, als een kleinschalig mozaïek aan de benedenloop van beken. De kleinschalige opzet van het landschap, de aanwezige plantendiversiteit en de verschillende bodemtypen zorgen voor een sterke ecologische basis. De natte beemden (richting Aa en Dommel) werden gebruikt voor het vee en het hooi. De hoger gelegen zandgronden buiten het dorp waren voor de schapen. Sinds de middeleeuwen zijn grote delen van de uitgestrekte heide en vennen in cultuur gebracht. Door het gebruik van heideplaggen en bemesting ontstonden opgehoogde, 'bolle' akkers. Een goed voorbeeld is Borne. De oude akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en de lager gelegen broekgebieden met waterlopen en beken getuigen hier nog van. Kenmerkend zijn tenslotte de groenstructuren, diverse onverharde wegen en paden, populierenweides, langgevelboerderijen en landgoederen.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied

De gronden van het plangebied zijn binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' Schijndel in combinatie met de 'Herijking', vastgesteld op 24 september 2015. In het bestemmingsplan is het gebied bestemd als 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap'.

Van toepassing zijnde aanduidingen:

- Agrarisch met waarden met Kleinschalig landschap
- Dubbelbestemming .Waarde - Archeologie 3, gedeeltelijk 5
 - .Cultuurhistorisch waardevolle elementen
 - .Cultuurhistorische waardevolle ensembles
 - .Cultuurhistorische waardevolle gebouwen
 - .Bouwaanduiding - 1
- Functieaanduiding intensieve veehouderij
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding wro zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie.

Planregels

De planregels zijn integraal opgenomen in de herijking van 2015. Op basis van Artikel 4.9.9 is het mogelijk binnenplans de bestemming Agrarisch te wijzigen naar de bestemming Wonen.

4.9.9 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming (deels) wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan.

- a. met het initiatief (wijziging in de bestemming Wonen) dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten). Het omzetten van een agrarische bestemming naar wonen , waarbij de stallen worden/zijn afgebroken en het bouw-/bestemmingsvlak wordt verkleind tot minder dan 5.000 m². De langgevelboerderij wordt volledig in gebruik genomen als woning. Deze

ontwikkeling kan worden aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling op basis van de geldende afsprakenkader tussen provincie en gemeente. Een door de gemeente goedgekeurde landschappelijke inpassing op basis van een inrichtingsplan volstaat. Een kwaliteitsberekening hoeft niet te worden gemaakt.

Voor voorgenomen ontwikkeling is een landschaps-/inrichtingsplan opgesteld, zie paragraaf 6.1. Dit plan is akkoord bevonden door de gemeente Meierijstad.

- b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
De verschijningsvorm van de boerderij blijft behouden op basis van de borging van cultuurhistorische waarden in de planregels. Verder wordt verwezen naar het thema Cultuurhistorische waarden.
- c. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:
 - 1. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 150 m² per woning;
Middels de bestemmingsregels is geborgd dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 150 m² per woning bedraagt.
 - 2. indien sprake is van sloop van voormalige legale bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 100 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de (voormalige) bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m²;
De gesloopte bebouwing is reeds ingezet voor de Ruimte voor Ruimte-regeling en kan derhalve niet nogmaals worden gebruikt voor vergroting van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen.
 - 3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden is niet toegestaan; de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
De bestaande situering wordt met voorgenomen planvoornemen niet gewijzigd. Gezien de slechte staat van de bestaande langgevelboerderij wordt met instemming van de Welstand- en Monumenten- commissie de langgevelboerderij gesloopt en als woonboerderij herbouwd met het behoud van cultuurhistorische kenmerken. Deze worden geborgd in de planregels.
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
De gesloopte oppervlakte mag niet ten behoeve van nieuwe bebouwing worden ingezet. Middels de planregels is geborgd dat er geen uitbreiding van bebouwing op de locatie kan plaatsvinden.
- e. voor woningsplitsing gelden de volgende aanvullende regels:.....NIET VAN TOEPASSING
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
De bodemkwaliteit is geschikt voor de nieuwe functie, zie paragraaf 5.8.
- g. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
De geluidsbelasting op de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, waarmee wordt voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder, zie paragraaf 5.5.
- h. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zie hoofdstuk 5.
- i. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied; Door de

beëindiging van een intensieve veehouderij op de planlocatie, is sprake van een afname van de milieubelasting waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan bodem, water en natuur. Met de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan als beschreven in paragraaf 6.1 wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt.

Door de herbouw van de langgevelboerderij op dezelfde plaats met behoud van waardevolle cultuurhistorische kenmerken wordt bijgedragen aan het behoud van cultuurhistorische gebiedswaarden. Deze verbetering van de potentiële kwaliteiten is middels de planregels geborgd middels de woonbestemming en een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het landschappelijk inpassingsplan.

- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
Voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven, zie paragraaf 5.4 en 5.6.
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.
De gebiedskenmerkende kwaliteiten, zoals een kleinschalig landschap en de aanwezige cultuurhistorische waarden blijven behouden en worden versterkt.
- l. de regels van Artikel 26 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.
Deze regels zijn van toepassing verklaard middels de regels van dit wijzigingsplan.

Conclusie

Voorgenomen bestemmingsplanwijziging naar Wonen aan de Borne 46 te Schijndel, voldoet aan de Rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid.

4 Projectprofiel

4.1 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten westen van de kern Schijndel in de gemeente Meierijstad. Op enige afstand van Schijndel ligt de straat Borne met van oorsprong meerdere langgevelboerderijen. Het bebouwingsbeeld van meerdere karakteristieke langgevelboerderijen met één enkele woning van na de oorlog en traditionele nieuw-/herbouw langgevelboerderijen kenmerken het gebied met doorzichten naar het landschap. De rooilijn varieert, een enkel gebouw staat direct aan de straat, maar het merendeel heeft grote voortuinen. De omgeving ter plaatse kenmerkt zich als een kleinschalig landschap waarin smalle landbouwverkavelingen worden afgewisseld door kleine landschapselementen en populieren langs de smalle landelijke infrastructuur. De populieren aan weerszijden van de weg geven het geheel een groene uitstraling. De van oudsher enkel agrarische bedrijvigheid is in de loop der tijd voornamelijk gewijzigd naar het gebruik als woonboerderij. Op de locaties Borne 46 en Borne 50 hebben zich sinds de jaren '70 volwaardige agrarische bedrijven ontwikkeld.



Figuur 14: Bebouwingsconcentratie

4.2 Huidige situatie plangebied

Op het perceel Borne 46 staat van ouds een langgevelboerderij met cultuurhistorische waarden. De langgevelboerderij bestaat uit een bedrijfswoning en een rundveeststal. In de jaren '70 is het agrarisch bedrijf doorontwikkeld met vleesvarkens als tweede bedrijfstak. De rundveetak is in de jaren '90 met de ruilverkaveling verplaatst en doorontwikkeld op de Gemondseweg. Het onderhavige plangebied bestaat uit agrarisch gebied met agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. De aangrenzende gronden zijn in gebruik als weiland.

Op het perceel zijn twee groene elementen aanwezig in de vorm van struweel met solitaire bomen. De twee varkensstallen zijn gesloopt en zijn aangewend voor de verwerving van een ruimte-voor-ruimte titel voor de verkoop. De voormalige bedrijfswoning (langgevelboerderij) wordt bewoond door de oorspronkelijke agrariërs en wordt als één van de voorwaarden uit de regeling Ruimte voor Ruimte passend herbestemd naar een woonbestemming.



Figuur 15: Bestaande situatie plangebied

4.3 Toekomstige situatie plangebied

4.3.1 Inleiding

In de beoogde situatie wijzigt de bestemming van Agrarisch met waarden – kleinschalig landschap naar Wonen. Het bouwvlak wordt verkleind van 6.930 m² naar een bestemmingsvlak van 3.479 m². De overtollige bebouwing (varkensstallen 770 m² en veldschuur) is gesloopt en de langgevel- boerderij en bijgebouwen worden herbouwd. Als gevolg van deze herbestemming wijzigt het bebouwd oppervlak aan gebouwen van 1.295 m² naar 475 m².

4.3.2 Bouwvolume

Het plangebied Borne 46 heeft na de passende herbestemming naar Wonen een oppervlakte van 3.466 m². Op dit perceel zal in totaal 475 m² aan bebouwing aanwezig blijven. De langgevelboerderij van 325 m² en 2.230 m³ en 150 m² bijgebouw worden gesloopt en herbouwd.

4.3.3 Landschappelijke inpassing

Verbetering van de kwaliteit van het landschap behoeft vanuit diverse invalshoeken extra aandacht. Enerzijds stelt het gemeentelijke beleid kaders en anderzijds wordt in artikel 3.2 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap; de zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR).

In paragraaf 2.3 en hoofdstuk 6 is de borging van de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt. In bijlage 1 en 2 is het 'landschapsplan' en 'tekening landschappelijke inpassing' bijgevoegd, waarin een nadere toelichting is opgenomen van de gekozen opzet.

4.3.4 Gebruiksfunctie van het project

Als gevolg van voorgenomen planontwikkeling wijzigt de bestemming van Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap naar Wonen. Op de plankaart wordt het bestemmingsvlak verkleind naar 3.466 m².

4.3.5 Ontsluiting & parkeren

De ontsluiting van het perceel is via de Borne. Als gevolg van het voornemen vinden er geen veranderingen plaats ten aanzien van het aspect parkeren, evenals de ontsluiting van het plangebied.

4.4 Behoud en versterking karakteristieke en cultuurhistorische waarden

4.4.1 Inleiding

De locatie Borne 46 te Schijndel is gelegen een aanduiding met Cultuurhistorisch waardevolle gebieden en met Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Door het 'Monumentenhuus Brabant' zijn de interne en externe karakteristieke waarden van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (langgevelboerderij) beschreven. Verder is aangegeven op welke wijze deze waarden hersteld / gereconstrueerd kunnen worden.

Met oude tekeningen van gevels en plattegrond is in beeld gebracht hoe het pand er in het verleden uit zag. Daarnaast is met foto's in beeld gebracht hoe het pand er nu uit ziet. Vervolgens is in beeld gebracht hoe de langgevelboerderij er uit gaat zien en hierdoor bijdraagt aan het behoud en herstel van de karakteristieke waarden.

Motivering borging cultuurhistorische waarden en bouwkundige staat bij herbouw boerderij

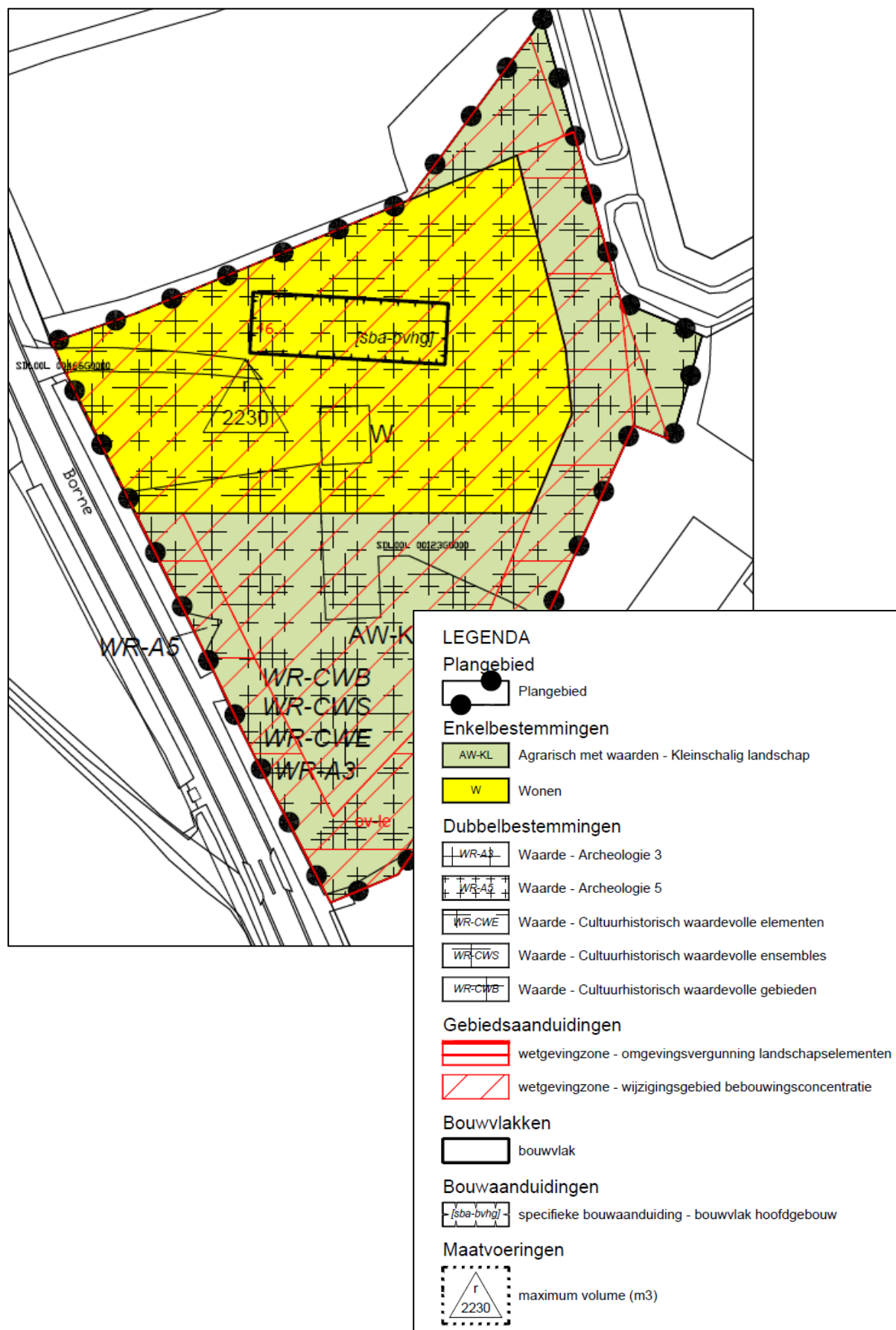
Het plan betreft de sloop en herbouw van de bestaande boerderij Borne 46 te Schijndel. Onduidelijk is op grond van welk criteria het plan moet worden getoetst. Allereerst is niet duidelijk of het slopen van de boerderij mogelijk is. Indien de sloop mogelijk wordt bevonden moet worden bepaald of er nog sprake is van cultuurhistorische waarden in het geval van nieuwbouw. De inventarisatie van deze waarden is beschreven door een deskundige partij 'Monumentenhuus Brabant'. Vervolgens is in samenspraak met de monumentencommissie vast komen staan dat de boerderij bouwkundig in slechte staat is en dat het herbouwen van een woonboerderij met behoud van relevante beeldbepalende waarden verantwoord is.

Vooraf heeft het Monumentenhuus Brabant een 'redegevende omschrijving met waardestelling' opgesteld op 28 oktober 2021. Vervolgens is door de Welstands-/Monumentencommissie de aanwezigheid van onderdelen en elementen aan het pand beoordeeld of deze als cultuurhistorisch waardevol kunnen worden aangemerkt. Indien sloop en herbouw van de bestaande boerderij mogelijk wordt bevonden moet worden bepaald of er nog sprake is van cultuurhistorische waarden in het geval van nieuwbouw.

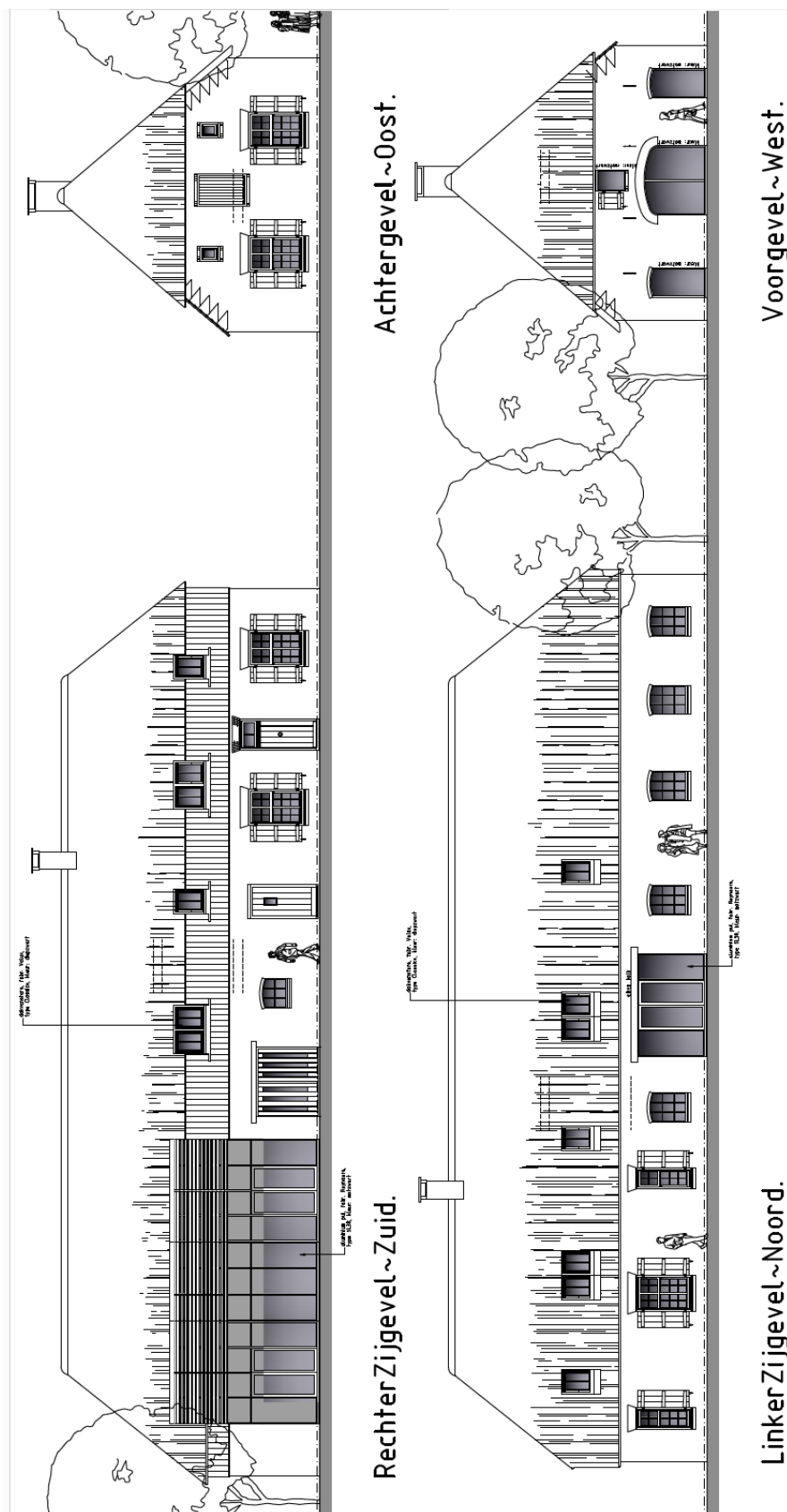
4.4.2 Herbouw langgevelboerderij

Met behoud van gebiedseigen beeldbepalende kwaliteiten en kenmerkende elementen aan het pand en erf wordt de langgevelboerderij op exact dezelfde plaats herbouwd als woonboerderij waarbij historische landschapselementen zoals de laanstructuur met populieren, een pootstrook met geriefhout en een boomgaard de waarden van deze locatie weet te behouden. Dit wordt planologisch geborgd in de verbeelding en planregels.

Figuur 16 Opzet verbeelding



Figuur 17. Opzet herbouw woonboerderij



5 Milieu hygiënische- en planologische aspecten

5.1 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

5.1.1 Beleidskader

Het waterbeheerplan 'Werken met water. Voor nu en later.' is een strategisch document. Hierin geeft het waterschap Aa en Maas aan wat haar doelen zijn voor de periode 2016-2021 en laat ruimte voor initiatieven en kansen om hierop in te spelen. Het plan is opgesteld in samenhang met het Nationaal Waterplan 2, Provinciale Waterplannen, het Nationale Waterplan 2, Stroomgebiedbeheerplan Maas 2, Beheerplannen Rijkswateren en Overstromingsrisicobeheerplan 1.

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016-2021 zoals wettelijk is vereist (Waterwet en de Verordening Water Noord-Brabant). Het waterschap maakt hierin een indeling in de volgende thema's:

- Veilig en Bewoonbaar
- Voldoende en Robuust
- Gezond en Natuurlijk
- Schoon

Het waterbeheersplan richt zich op alle waterdoelen in ons beheergebied. Hierna zullen we kort ingaan op de hoofdlijnen van de verschillende thema's.

Veilig en Bewoonbaar

Heeft als doelstelling het beheersgebied te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Onder meer door het aanleggen/beheren van goede dijken, voldoende ruimte voor water middels waterbergingsgebieden en een goede calamiteitenorganisatie.

Voldoende en Robuust

Dit thema gaat over een adequate en duurzame watervoorziening in onderlinge samenhang met de diverse gebruiksfuncties. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater. Zowel voor de korte termijn, om droogte tegen te gaan, als voor de langere termijn, anticiperend op maatschappelijke en klimatologische ontwikkelingen.

Gezond en Natuurlijk

Dit thema heeft als doelstelling om toe te werken naar een watersysteem met goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar inwoners en bezoekers van kunnen genieten.

Schoon water

Het thema Schoon water zal zorgen voor de aanpak van het zuiveren en voorkoming van afvalwater en oppervlaktewater. Het programma vertoont een grote samenhang met het thema Gezond en Natuurlijk. Transport en zuivering van water is hierbij de belangrijkste activiteit.

Meer nog dan in het vorige plan wordt in het waterbeheersplan 2016-2021 gezocht naar samenwerking tussen initiatieven vanuit gemeenten, boeren en bedrijven, inwoners en organisaties. Het waterschap Aa en Maas wil hierbij inspireren en ruimte geven.

5.1.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Meierijstad en maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied. De omgeving is landelijk en wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit lager gelegen zwarte enkeerdgronden. Deze bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking van de gronden.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 60 – 80 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 160 – 180 cm-mv

De ontwateringsdiepte (afstand maaiveld tot de grondwaterspiegel) is groter dan de aanbevolen 0,7 meter. Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de ontwikkeling.

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt er geen verhard oppervlak toegevoegd.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een attentiegebied waterhuishouding zoals deze zijn vastgelegd in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Door het feit dat er geen toename van verhard oppervlak optreedt én de locatie niet in een attentiegebied ligt, hebben de ontwikkelingen geen negatief effect op de waterhuishouding.

Oppervlaktewater

Het hemelwater wordt afgevoerd via bestaande afwateringssloten.

Riolering

De bestaande bebouwing aan de Borne 46 is voor wat betreft de vuilwaterafvoer aangesloten op de bestaande riolering (drukriolering) van de gemeente Meierijstad. Hemelwater van de bestaande bebouwing wordt niet afgevoerd naar de riolering, maar ter plaatse geïnfiltreerd.

5.1.3 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de beschermingszone van een A-watergang van waterschap Aa en Maas, zie figuur 15. Binnen deze beschermingszone zijn geen werkzaamheden in het kader van voorgenomen wijzigingsplan. De planologische situatie ter plaatse van de beschermingszone wijzigt niet met voorliggend wijzigingsplan.



Figuur 18: Legger waterschap Aa en Maas

Toename verhard oppervlak

De ontwikkeling aan de Borne 46 heeft per saldo geen betrekking op een uitbreiding van het verhard oppervlak. Echter het betreft een situatie waar de overtollige voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt (770 m²), behoudens de bedrijfswoning en het daarbij behorende bijgebouw. Het hemelwater dat terecht komt op de bestaande resterende bebouwing (langgevelboerderij / bijgebouw) en erfverharding is van de riolering ontkoppeld en watert

rechtstreeks af naar lager gelegen omliggende grond zodat het hemelwater direct kan infiltreren.

Hemelwaterafvoer

Wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak zal volgens de 'Handreiking watertoets' onderzocht moeten worden of het noodzakelijk is om compenserende maatregelen te treffen. Volgens artikel 15.2.4 van algemene regels 'Brabant Keur' geldt deze maatregel alleen wanneer de toename van het verhard oppervlak boven de 2000 m² is. Aangezien het initiatief niet leidt tot een verandering van het verhard oppervlak zijn de regels van Brabant Keur niet van toepassing.

Vuilwaterafvoer

In de bestaande situatie wordt enkel het huishoudelijk vuilwater van de voormalige agrarische bedrijfswoning geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Met de ontwikkeling naar de enkelbestemming Wonen blijft sprake van maximaal één woning. Hierdoor zal geen toename van het huishoudelijk vuilwater optreden. Deze bestemmingswijziging leidt niet tot een toename van mogelijke capaciteitsproblemen op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Waterkwaliteit

Zoals in buitengebieden gebruikelijk, zal afvloeiend hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater van daken zal hierdoor ter plaatse in het milieu worden gebracht. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating. Er worden geen uitlogende materialen toegepast, waardoor er geen verslechtering van de waterkwaliteit optreedt.

Bouwpeil / ontwateringsdiepte

De beoogde ontwikkelingen hebben geen betrekking op het realiseren van nieuwbouw. Het bouwpeil/ontwateringsdiepte is hierdoor niet van toepassing.

Conclusie

Deze ontwikkeling heeft geen toename van verhard oppervlakte tot gevolg. Gezien de oppervlakte van bebouwing kleiner is dan 2.000 m², zijn geen compenserende maatregelen noodzakelijk evenals een vergunning voor de waterwet. Het hemelwater dat terecht komt op de bestaande resterende bebouwing (langgevelboerderij / bijgebouw) en erfverharding is van de riolering ontkoppeld en watert rechtstreeks af naar lager gelegen omliggende grond zodat het hemelwater direct kan infiltreren. Er worden geen uitlogende materialen toegepast, waardoor er geen verslechtering van de waterkwaliteit optreedt.

5.2 Natuur

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt 3 wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

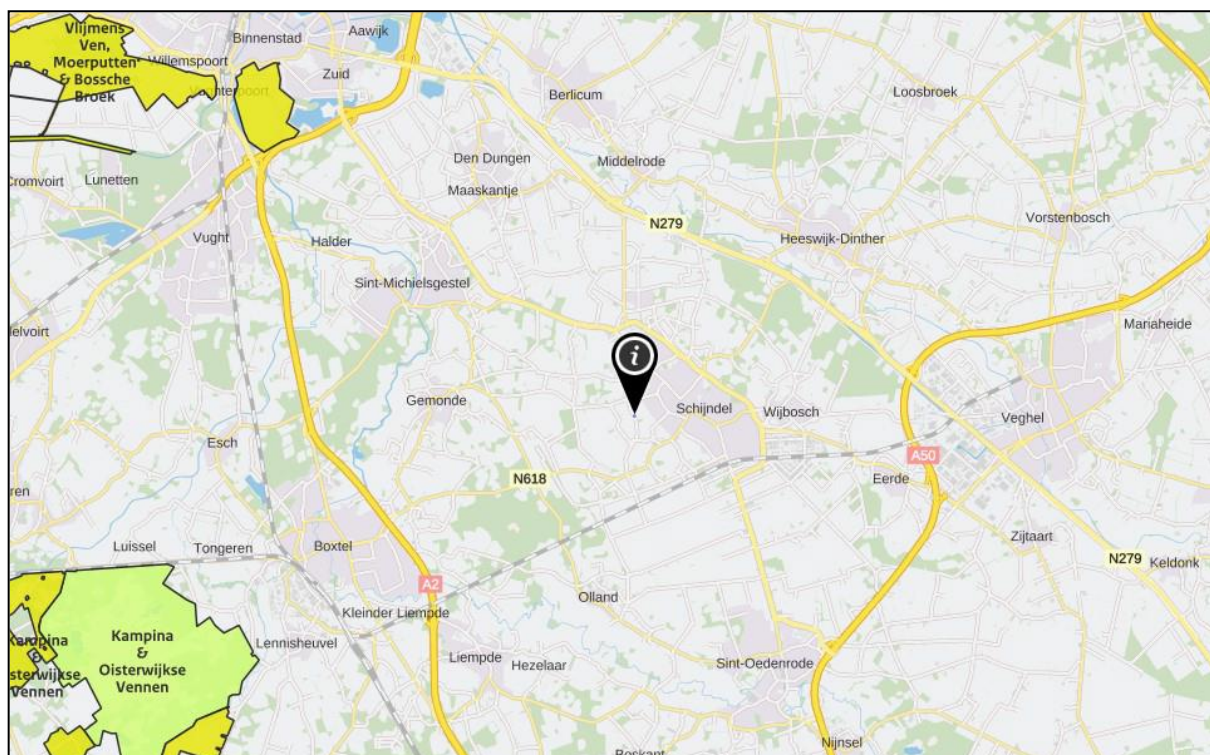
5.2.1 Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de instandhouding van beschermde gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een Natura-2000 gebied. De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen.

Als gevolg van het voorgenomen plan kunnen er effecten optreden op de aanwezige Natura2000 gebieden en de aanwezige flora en fauna. Hierna zal op deze twee aspecten verder worden ingegaan.

Figuur 19: Natura2000 gebieden in nabijheid van Borne



5.2.2 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natura2000 moet voor elk ruimtelijk plan worden onderzocht of dit gevolgen heeft voor het Natura2000 gebied en zo ja, of dit tot significant negatieve gevolgen voor het Natura2000 gebied kan leiden. In een straal van 9 km (vanaf Borne 46) liggen geen Natura2000 gebieden.

De bestemming 'Wonen' ter plaatse van Borne 46 heeft geen bedrijfsmatig karakter. De bestemming is niet gelegen in een Natura2000 gebied en tevens is er geen sprake van externe werking als gevolg de voorziene activiteiten, zie paragraaf 5.2.4. De beschermings-status van de Natura2000 gebieden staat deze bestemmingswijziging niet in de weg, nu de externe werking van de huidige veehouderijbestemming is gesaneerd.

5.2.3 Soortenbescherming

Zowel in de Flora- en faunawet als in de Wet natuurbescherming blijft het doel het beschermen van de in het wild voorkomende levende planten en dieren met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden.

Welke soorten beschermd zijn, staat in de lijst van beschermde soorten, die verdeeld zijn in twee categorieën, zijnde strikt beschermde soorten, waaronder de soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn en de soorten uit de Rode Lijst. Bij de afweging van de soortenbescherming moet rekening worden gehouden met de navolgende drie criteria:

1. Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
2. Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
3. Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Mogelijk aanwezige beschermde flora- en fauna binnen en nabij het plangebied zijn niet in kaart gebracht middels een ecologische quickscan. De ontwikkelingen beperken zich tot de bestaande bebouwing zodat verder geen aantasting van de omgeving plaatsvindt. Geconcludeerd kan worden dat eventuele verstoring van natuurwaarden niet aan de orde is.

5.2.4 Beoordeling significante gevolgen Stikstof

Bij het vaststellen van dit wijzigingsplan moet worden beoordeeld of het plan significante gevolgen kan hebben voor een of meerdere Natura-2000 gebieden. Als er significante gevolgen kunnen zijn moet een passende beoordeling plaatsvinden. De planwijziging kan uitsluitend worden vastgesteld als uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantasten. Er is geen sprake van significante gevolgen als de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

Stikstofbelasting als gevolg van de planwijziging naar Wonen kan worden toegerekend aan de aanleg fase van het plan en gebruiksfase.

Met behulp van het rekenprogramma Aerial Calculator is de stikstofdepositiebijdrage vanwege de realisatie van de woning berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het plan relevante Natura 2000-gebieden. In bijlage 4 zijn de rekenresultaten en invoergegevens zoals die voortvloeien uit Aerial weergegeven.

Uit de AERIUS-berekening van 15 mei 2020 met het kenmerk S5YFdXZDesq6 blijkt dat de gebruiksfase van de woning geen depositie op Natura2000-gebieden oplevert boven de 0,00 mol/ha/jaar. In deze berekening is rekening gehouden met de volgende bronnen welke stikstof emitteren:

- Verkeersbewegingen, 9 verkeersbewegingen per dag
(Bron: CROW, vrijstaande woning buitengebied)
- Emissie woning (verwarmingsinstallatie bestaande woning) 3,6 kg NO_x per jaar

5.2.5 Conclusie

Rekening houdend met het voorgaande gelden er geen belemmeringen voor het planvoornemen op basis van de natuurwetgeving.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Beschrijving en Borging CHW in vigerend bestemmingsplan

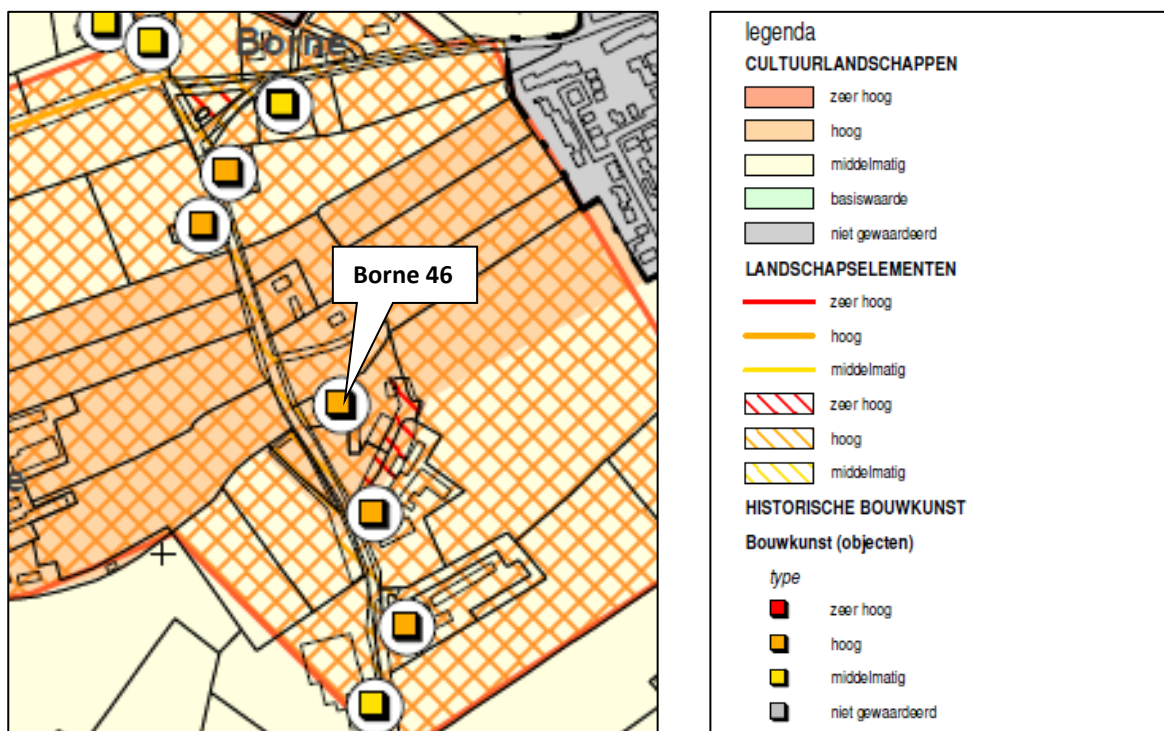
In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied, Herijking is een directe link gelegd naar de kaart met cultuurhistorische waarden van het Erfgoedplan Herijking Schijndel. Enerzijds is de volledige langgevelboerderij aangeduid als Cultuurhistorisch waardevol gebouw. Anderzijds is in het bijzonder de eigendomsgrens tussen Borne 46 en Borne 50 van belang. Het landschapselement (bomenrij) op deze grens is in het erfgoedplan aangeduid als cultuurhistorisch landschapselement van zeer hoge waarde. Deze wordt op de verbeelding als zodanig gehandhaafd.

Borne 46 ligt op de beleidskaart archeologie in een gebied dat aangeduid is met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' en voor een zeer klein gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' van toepassing. Op het bestemmingsvlak Wonen is enkel de 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. De 'Waarde – Archeologie 5' staat deze ontwikkeling niet in de weg.

'Waarde – Archeologie 3': Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten). Gebieden van deze categorie betreffen oude woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en bouwwerkzaamheden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Om te bepalen of daadwerkelijk archeologisch onderzoek nodig is, zijn gegevens nodig over de te verwachten graafwerkzaamheden. Het wijzigingsplan ziet op de herbouw van de langgevelboerderij, incl. bijgebouw met behoud van archeologische waarden. In de planregels bij het wijzigingsplan is opgenomen dat onder toezicht van een archeoloog wordt gesloopt en direct na de sloop een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek is onderdeel van de aanvraag Omgevingsvergunning voor de herbouw van de langgevelboerderij als woning. Wel blijft de dubbelbestemming archeologie-categorie 3 gehandhaafd.



Figuur 20. Cultuurhistorische waardenkaart Schijndel

De dubbelbestemmingen uit art. 37 t/m 39 en artikel 40 zien toe op dat de werkzaamheden die geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de landschapselementen die in de cultuurhistorische waarderingskaart als landschapselement zeer hoog en/of hoog zijn aangemerkt. In de beoogde situatie worden de landschapselementen die op de cultuurhistorische waardenkaart als landschapselement zeer hoog en/of hoog zijn aangemerkt, niet aangetast.

Voor de bestemming cultuurhistorisch waardevol gebouw (artikel 40) zijn de onderstaande regels van toepassing. Het betreffende gebouw is van het 'type hoog'.

- 40.2.1 Bouwregels: Het verbouwen van bestaande bouwwerken is niet toegestaan.
- 40.2.2 Afwijking bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 40.2.1 en toestaan dat er overeenkomstig de onderliggende bestemming wordt gebouwd, mits: geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm, kap, gevelbeeld en belangrijke gevelelementen van het gebouw. De aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een deskundigenrapport dat ingaat op de cultuurhistorische waarden en de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de aangevraagde vergunning. Het bevoegd kan één of meerdere voorwaarden verbinden aan de in 40.2.1 bedoelde omgevingsvergunning teneinde de cultuurhistorische waarden te beschermen.

Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan te koppelen voorwaarden, wint zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing omtrent de

vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, en of er en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld; bij het bepaalde onder 40.2.1 en 40.2.2 wordt mede de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw betrokken.

- 40.2.3 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor slopen) gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' geheel of gedeeltelijk te slopen.

- 40.2.4 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 40.2.3 vervatte verbod geldt niet voor:

- sloopwerkzaamheden ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

- 40.2.5 Toetsen aan aanwezige waarden

De in 40.2.3 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing. Dit houdt in ieder geval in dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm, kap, gevelbeeld en belangrijke gevelelementen van het gebouw. De aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een deskundigenrapport dat ingaat op de cultuurhistorische waarden en de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot aangevraagde vergunning.

Het bevoegd kan één of meerdere voorwaarden verbinden aan de in 40.2.3 bedoelde omgevingsvergunning teneinde de cultuurhistorische waarden te beschermen. Indien het gebouw is gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles mag de sloop geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het ensemble.

Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. Mede wordt de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw betrokken.

5.3.2 Onderzoek beschrijving Cultuurhistorische waarden 'herbouw boerderij'

Het gehucht en in het bijzonder de locatie Borne 46 is wat betreft de boerderij en het voormalige landschapselementen (bomenrij), beleidsmatig en in het bestemmingsplan aangeduid als cultuurhistorisch beeldbepalende elementen van zeer hoge waarde.

Anderzijds is het gebied tevens aangeduid met hoge Archeologische verwachting (historische kernen en linten). Gebieden van deze categorie betreffen oude woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en bouwwerkzaamheden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Een omgevingsvergunning voor het HERBOUWEN van de boerderij kan slechts worden verleend indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing. Dit houdt in ieder geval in dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm, kap, gevelbeeld en belangrijke gevelelementen van het gebouw. De aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een deskundigenrapport dat ingaat op de cultuurhistorische waarden en bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot aangevraagde vergunning.

Motivering borging cultuurhistorische waarden en bouwkundige staat bij herbouw boerderij

Het plan betreft de sloop en herbouw van de bestaande boerderij Borne 46 te Schijndel. Onduidelijk is op grond van welk criteria het plan moet worden getoetst. Allereerst is niet duidelijk of het slopen van de boerderij mogelijk is. Indien de sloop mogelijk wordt bevonden moet worden bepaald of er nog sprake is van cultuurhistorische waarden in het geval van nieuwbouw. De inventarisatie van deze waarden is beschreven door een deskundige partij 'Monumentenhuis Brabant'. Vervolgens is in samenspraak met de monumentencommissie vast komen staan dat de boerderij bouwkundig in slechte staat is en dat het herbouwen van een woonboerderij met behoud van relevante beeldbepalende waarden verantwoord is.

Vooraf heeft het Monumentenhuis Brabant een 'redegevende omschrijving met waardestelling' opgesteld op 28 oktober 2021. Vervolgens is door de Welstands-/Monumentencommissie naar aanleiding van een locatie bezoek op 15 februari 2022 de aanwezigheid van onderdelen en elementen aan het pand beoordeeld of deze als cultuurhistorisch waardevol kunnen worden aangemerkt. Indien sloop en herbouw van de bestaande boerderij mogelijk wordt bevonden moet worden bepaald of er nog sprake is van cultuurhistorische waarden in het geval van nieuwbouw.

*** Monumentenhuis Brabant een ‘redengevende omschrijving met waardestelling’ opgesteld**

Het Monumentenhuis Brabant heeft op 28 oktober 2021 een redengevende omschrijving gemaakt van de langgevelboerderij Borne 46 te Schijndel, incl. aanvullende toelichting op de cultuurhistorische waarden. Dit rapport is opgesteld door een waardesteller van monumentenzorg bij het Monumentenhuis Brabant, zie bijlage 7 en 8.

Het rapport is opgesteld om de cultuurhistorische waarden van de boerderij vast te stellen. Het is een letterlijke beschrijving van de huidige kenmerken van de boerderij (exterieur en interieur). In de redengevende omschrijving van de boerderij staat vermeld welke onderdelen tot de oorspronkelijke (de bouwperiode) opzet van de boerderij behoren en welke wijzigingen van latere datum zijn. Tot slot wordt de beschrijving afgesloten met een cultuurhistorische waardering. Deze is opgesteld aan de hand van de waarderingscriteria voor de bouwkunst opgesteld door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. In de waardering worden de belangrijkste cultuurhistorische waarden en kenmerken benoemd.

Uit het onderzoek is gebleken dat de boerderij slechts relatieve cultuurhistorische waarden vertegenwoordigt. De boerderij herinnert aan de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Schijndel vanaf tenminste 1830, aangezien de boerderij al ingetekend stond op het Kadastraal Minuutplan uit 1830. Omdat de situering van de boerderij, op ruime afstand van en met de nok haaks op de straat, sinds tenminste 1830 niet is gewijzigd is er ook sprake van situationele waarde. De architectuurhistorische waarden en gaafheid van de boerderij zijn echter in hoge mate aangetast door de verschillende verbouwingen en modernisering.

Waardering Boerderij Borne 46 te Schijndel:

Cultuurhistorische waarden

Borne 46 is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Schijndel en dan met name het gehucht Borne. De boerderij is tevens van hoge cultuurhistorische waarde als voorbeeld van de doorontwikkeling van een hallenhuis tot langgevelboerderij.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

Borne 46 is architectuurhistorisch van belang als voorbeeld van een tenminste uit 1830 daterend hallenhuis dat in de negentiende eeuw verbouwd is tot langgevelboerderij met een nog herkenbare hoofdvorm en kenmerkende plattegrond. Als gevolg van verschillende verbouwingen en modernisering aan het exterieur en aan het interieur zijn echter veel van de architectuurhistorische details van het exterieur en interieur verloren gegaan. Er is daardoor sprake van beperkte architectuurhistorische waarde. De spantconstructie, de geslagen balken in het bedrijfs gedeelte, de brandmuur en het rookkanaal zijn vanwege hun ouderdom van hoge bouwhistorische waarde. Tevens zijn de rechterzij-, linkerzij- en achtergevel van hoge bouwhistorische waarde. De geometrische tegelvloeren en de schildpadtegels in de schouw zijn van kunsthistorische waarde.

Situationele en ensemblewaarden

Borne 46 is van betekenis als onderdeel van het historische gehucht Borne. De situering van de boerderij met de nok haaks aan de straat, op ruime afstand van de straat is sinds tenminste 1830 niet gewijzigd en verleent het object situationele waarde. Tevens is de boerderij in samenhang met de omliggende boerderijen van beeldbepalende betekenis voor de omgeving.

Gaafheid en herkenbaarheid

De hoofdvorm van het object is ondanks de wijzigingen herkenbaar gebleven. Omdat de boerderij een lange geschiedenis kent zijn onderdelen van het exterieur meerdere malen gewijzigd, wat bijdraagt aan de historische gelaagdheid van het pand. De noord- en westgevel dateren vermoedelijk uit de oorspronkelijke versteningsfase van het hallenhuis. De oostgevel en het linker gedeelte van de noordgevel zijn bij de vergroting in de negentiende eeuw opgetrokken. De zuidgevel is opgetrokken in het midden van de twintigste eeuw en bevat nog grotendeels de oorspronkelijke, maar gewijzigd ingevulde, gevelopeningen. In de oostelijke gevel zijn de oorspronkelijke gevelopeningen en gepende kozijnen nog aanwezig. In de andere gevels zijn de oorspronkelijke gevelopeningen als gevolg van renovatiewerkzaamheden verloren gegaan. Enkele onderdelen van de gebint- en spantconstructie, het rookkanaal en de brandmuur dateren als oorspronkelijke onderdelen van het hallenhuis tenminste van vóór 1830.

Zeldzaamheid

Vanwege de leeftijd van de boerderij in relatie tot de cultuurhistorische-, architectuurhistorische- en situationele waarde is sprake van relatieve zeldzaamheid op lokaal niveau.

Landschappelijke waarden

Daarnaast kan ook de landschappelijke inpassing van de boerderij bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarden door de tuin in te richten als een boerenerf en de boomgaard te herstellen. Daartoe adviseren wij een landschappelijk inrichtingsplan op te laten stellen door een deskundige. Tevens kan door het bijgebouw te herstellen naar de oorspronkelijke vormgeving het boerenerf versterkt worden.

****Toelichting op locatie van oude bewoonster***

Uit de statuten is gebleken dat sinds 1928 de boerderij in eigendom is van de familie Smits. Tijdens het locatiebezoek van het Monumentenhuis is aangegeven dat de boerderij in de loop der jaren bouwkundig ingrijpend is aangepast.

- De rechter zijgevel is geheel vernieuwd omdat de kap is gaan kruien en daardoor de zijgevels eruit drukt. Dit proces heeft wederom geleid tot forse schade aan beide lange zijgevels. Door het uitbuiken van de gevels scheuren de muren’;
- In het verleden was de boerderij volledig voorzien van een rieten dak;
- Door het wijzigen van het stal-/schuurgedeelte is de complete gebintconstructie verloren gegaan en zijn de nodige stalen liggers voorzien;
- De boerderij is in de loop der tijd aan de voor- en achterzijde verlengd en wat tevens zichtbaar is in de gevels.
- De van oorsprong als korte gevel-hallenhuis gebouwde boerderij is in de 19^e eeuw verlengd en omgebouwd tot de huidige langgevelboerderij waarbij het stal- / schuurgedeelte in diverse bouwfasen in steen is opgetrokken.

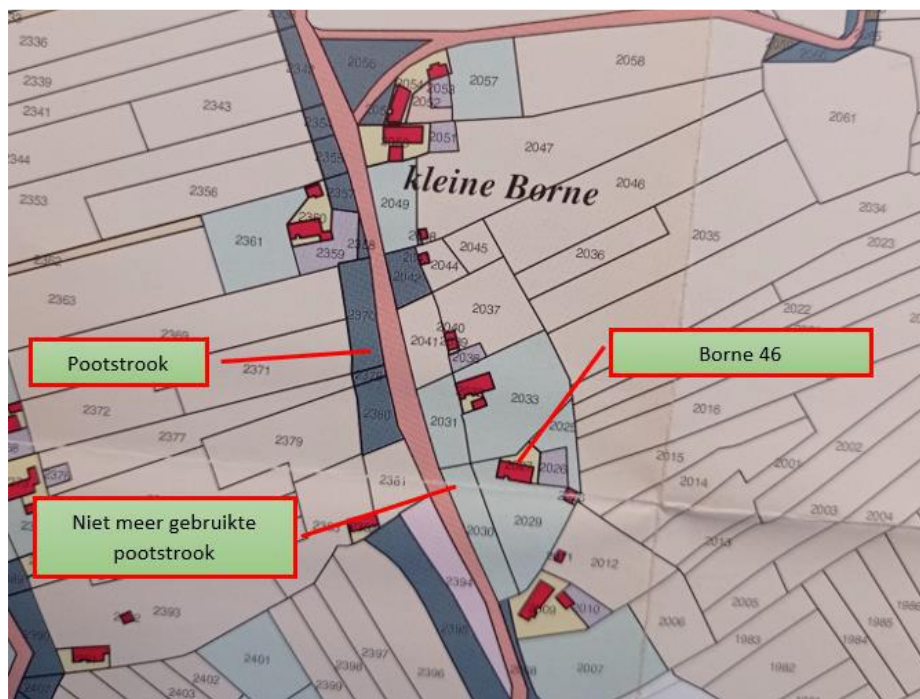
***advies Welstandscommissie 10-2-2022**

Op 10 februari 2022 hebben de leden van de gecombineerde commissie van monumenten en welstand en de gemeente Meierijstad de locatie bezocht om antwoord te kunnen geven op bovenstaande vragen, zie bijlage 5 en 6.

Cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen

Uitgebreid is aandacht voor 'het recht op voorpoot' besproken. Deze stroken zijn gelegen aan de voorzijde van het erf, parallel met de weg en zijn nog steeds te herkennen. In de uitvoering vraagt de commissie dan ook aandacht voor deze bijzondere cultuurhistorische waarden die op deze locatie nog aanwezig zijn of hersteld kunnen worden. Momenteel beperkt dit recht van voorpoting zich tot de wegberm, als laatste relict van de pootstrook. Het pootrecht in de wegberm wordt momenteel niet benut: er staan voor het perceel géén bomen. Echter, de oude pootstrook bevond zich oorspronkelijk óók op de plek van het huidige erf en had daar breedte van ca 7-10 meter, parallel aan de openbare weg. Oorspronkelijk waren dergelijke stroken begroeid met geriefhout wat gebruikt kon worden allerlei doeleinden. Het is zeer goed mogelijk om deze strook opnieuw zichtbaar en herkenbaar te maken, als onderdeel van de toekomstige erf-/tuininrichting, bijvoorbeeld door de oorspronkelijk vorm terug te brengen en door bij de inrichting passende soorten toe te passen: inheemse soorten in de vorm van een kruidachtige onderlaag met daarin een aantal oude geriefhoutsoorten. Zowel voor het opnieuw gaan gebruiken van het pootrecht in de wegberm als met het reconstrueren van de pootstrook op het erf wordt cultuurhistorisch fenomeen weer in ere hersteld.

Daarnaast kan ook de landschappelijke inpassing van de boerderij bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarden door de tuin in te richten als een boerenerf en de boomgaard te herstellen. Daartoe is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld door een deskundige. Tevens kan door het bijgebouw te herstellen naar de oorspronkelijke vormgeving het boerenerf versterkt worden.



Figuur 21. Historische kaart

Cultuurhistorisch waardevol pand

Het pand betreft waarschijnlijk in aanleg gebouwd als een kortgevelboerderij, bouwdatum niet meer te achterhalen zonder bouwhistorisch onderzoek, en is gebouwd met het woongedeelte gericht naar het veld. In een latere periode, tussen 1900 en 1920 is het woongedeelte over de volle breedte met enkele meters uitgebreid en weer later is ook het stalgedeelte met een aantal meters verlengd. De boerderij is tijdens de eerste verlenging aan het voorhuis ook verbouwd naar een langgevelboerderij. De linker- en rechterzijgevel alsmede de achtergevel noord is gemetseld in een kruisverband waarbij opgemerkt dat de raam- en deuropeningen in deze achtergevel zich veelal niet meer op de oorspronkelijke plaats bevinden. Eind jaren '50 begin jaren '60 van de vorige eeuw is de voorgevel-zuid geheel vernieuwd en opgetrokken uit strengpers bakstenen in steens-verband met een brede voeg. Ook hier zijn de raam en deuropeningen niet meer oorspronkelijk en zijn aangepast aan de mode van de '60-er jaren van de vorige eeuw. In de beide zijgevels zijn nog vlechtingen aanwezig. De schoorsteen op het dak bevindt zich op de juiste plaats. Het gehele dak met wolfseinden is gedekt met riet en heeft aan de voorzijde 10 rijen blauwgesmoorde muldenpannen.

De gebintconstructie is niet meer aanwezig en de gebinten zijn vervangen door stalen liggers met ronde stalen dragers. Op de zolder staan op deze stalen liggers nog gedeeltelijk de restanten van de gebinten maar ook later getimmerde spantbenen, de gordingen zijn origineel maar erg slecht en dienen vervangen te worden. De brandgevel tussen voor- en achterhuis is voor een klein deel nog aanwezig en bestaat zongedroogde stenen. De schouw op de zolderverdieping is vrij origineel en is gemetseld van ijsselstenen en bevindt zich op de oorspronkelijke plaats. De potstal is verdwenen en heeft plaats gemaakt voor een open stalgedeelte met een vrij moderne stalindeling. De indeling van het voorhuis is totaal niet meer origineel en er is geen kelder en opkamer meer aanwezig. De schouw heeft plaats moeten maken voor een moderne schouw maar dit zou hersteld kunnen worden.

In alle gevels bevinden zich grote scheuren die op enkele plaatsen centimeters verspringen. Vooral een grote horizontale lengtescheur in voorgevel-zuid is gevaarlijk te noemen evenals wat kleinere horizontale lengtescheuren in het metselwerk van de achtergevel-noord. In feite schrankt het gehele stalgedeelte met een gedeelte van het voorhuis in noordelijke richting en begint gevaarlijk over te hellen.

Advies Monumentencommissie

Mede gelet op de gevaarlijke horizontale lengtescheuren in voor- en achtergevel, het nieuwe metselwerk in de voorgevel (steens verband, strengpers stenen), geen gebintconstructie meer aanwezig, het gevaarlijk overhellen van het pand in noordelijke richting en het ontbreken van een originele indeling van voorhuis en stalgedeelte kan op basis hiervan worden gesteld dat het pand NIET meer cultuurhistorisch waardevol is en alleen de massa van het gebouw en de plaats en richting van het gebouw bij nieuwbouw gehandhaafd dienen te worden.

Geadviseerd wordt om het pand te slopen, archeologisch onderzoek ter plaatse te verrichten en in de geest van deze boerderij nieuwbouw te plegen, waarbij het schetsontwerp dd. 30-01-2022 met nummer 210803.SO2 als basis kan dienen met dien verstande dat er in mijn optiek in dit schetsontwerp wel erg grote raamvlakken in de voorgevel gaan ontstaan. Metselwerk buitengevels uitvoeren in kruisverband met smalle voeg, kozijnen in koppenmaat uitvoeren.

5.3.2 Samenvatting beoordeling en borging cultuurhistorische waarden

Op basis van adviezen van deskundigen zijn de volgende cultuurhistorische en beeldbepalende waarden essentieel voor het behoud van het authentieke en karakteristieke van het oude agrarische gehucht 'Klein Borne'.

Deze waarden zijn geborgen in de planregels:

Bouwen.

- Behoud hoofdvorm hallenhuis / langgevelboerderij;
- Nok haaks op de weg, bouwen op dezelfde plaats binnen de specifieke bouwaanduiding, bouwvlak woonboerderij;
- Kap, rietgedekt;
- Behoud gevelbeeld / - elementen;
- Metselwerk kruisverband met smalle voeg;
- Kozijnen in koppenmaat uitgevoerd;
- Het schetsontwerp d.d. 30-01-2022 met nummer 210803.S02 kan als basis dienen;
- De bouwaanvraag moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de monumenten- / welstandscommissie.

Afwijkende maatvoering:

- Maximale inhoudsmaat hoofdgebouw 2.230 m³
- Maximale oppervlakte bijgebouw 150 m²

Archeologie:

Direct na het slopen van de langgevelboerderij dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd en ter goedkeuring worden voorgelegd aan bevoegd gezag.

Landschapsplan / Inrichtingsplan.

Behoud van de volgende waardevolle landschapselementen

- 'Voorpoot recht' aanplant populieren in de berm;
- 'Pootstrook' met een breedte van 7-10 parallel aan de weg met geriefhout
- Inrichten boerenerf met hagen en hoogstam boomgaard

Deze waardevolle landschapselementen zijn nader uitgewerkt in het landschaps- / inrichtingspla. De aanleg en instandhouding is geborgd middels een gebiedsaanduiding 'wetgevingzone-omgevingsvergunning landschapselementen'.

5.4 Omgekeerde werking / geurhinder

5.4.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. *Door de bestemmingswijziging worden andere veehouderijen niet benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden.*
2. *Ter plaatse van de geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en verblijfklimaat. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- als de voorgrondbelasting.*

5.4.2 Beoordeling woon- en leefklimaat

De voor veehouderijen toepasselijke geurnorm wordt niet overschreden. Indien de voor veehouderijen toepasselijke individuele norm niet wordt overschreden, kan er niet zonder meer van worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Ook indien in een verordening bepaalde geurnormen zijn vastgelegd, moet inzichtelijk zijn dat de toegestane milieubelasting in overeenstemming is met de uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbare inrichting van het gebied. Hiervoor dient de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied onderzocht of berekend te worden. Nu in de omgeving van het plangebied ook andere veehouderijen zijn gevestigd, moet de cumulatie van geurhinder vanwege alle omliggende veehouderijen bij de beoordeling dienen te worden betrokken.

De mate waarin sprake is van een goed woon- en leefklimaat kan worden getoetst met behulp van de door het RIVM onderzochte relatie tussen hinder en geurbelasting (zie onderstaande tabel).

Tabel: Relatie tussen hinder en geurbelasting VROM 2007b

Achtergrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Voorgrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Mogelijke kans op geurhinder ¹⁴	Beoordeling leefklimaat
1-3	<1,5	<5	Ze ^{er} goed
4-8	1,5-3	5-10	Goed
9-13	4-6	10-15	Redelijk goed
14-20	7-10	15-20	Matig
21-28	11-14	20-25	Tamelijk slecht
29-38	14-19	25-30	slecht
39-50	20-25	30-35	Ze ^{er} slecht
51-65	25-32	35-40	Extreem slecht

In de nabijheid van de locatie aan Borne 46 zijn slechts enkele veehouderijbedrijven gelegen met dieren waarvoor vaste afstanden en geurhindercontouren gelden.

Voorgrondbelasting

Binnen de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gelden ten aanzien van veehouderijbedrijven maatregelen om geuroverlast te beperken. Het gaat hierbij om standaardnormen voor de geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten en standaard afstanden tussen veehouderijen en gevoelige objecten.

De standaardnormen zijn voor een stedelijk gebied anders dan voor het landelijk (buiten)gebied. De normen waaraan veehouderijbedrijven moeten voldoen in het buitengebied zijn minder streng dan in stedelijke gebieden. Voor elke veehouderij geldt dat een afstand ten aanzien van geurgevoelige objecten moet worden aangehouden. Daarnaast is voor de meeste diersoorten, met uitzondering van melkrundvee en paarden, een geur emissiefactor opgenomen. Voor veehouderijbedrijven waar dieren met een emissiefactor worden gehouden dient ook een berekening te worden uitgevoerd naar de geuroverlast die zij mogelijk veroorzaken op een geurgevoelig object. Dit zijn gebouwen bestemd voor permanent of daarmee vergelijkbaar menselijk wonen of verblijf.

In dit specifieke geval betreft het een initiatief de realisering van woningen. Er is sprake van een geurgevoelig object. Binnen de definitie geurgevoelig object wordt verschil gemaakt tussen het type geurgevoelig object. Voor sommige geurgevoelige objecten zijn afwijkende normen van toepassing waarbij onderscheid gemaakt wordt in:

- a. Ruimte-voor-Ruimte woning (artikel 14.2) of ander geurgevoelig object (artikel 14.3) die na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (artikel 14, tweede lid) én in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.
- b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) behorende bij een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid).
- c. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid).
- d. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die al voor 19 maart 2000 geen onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij.

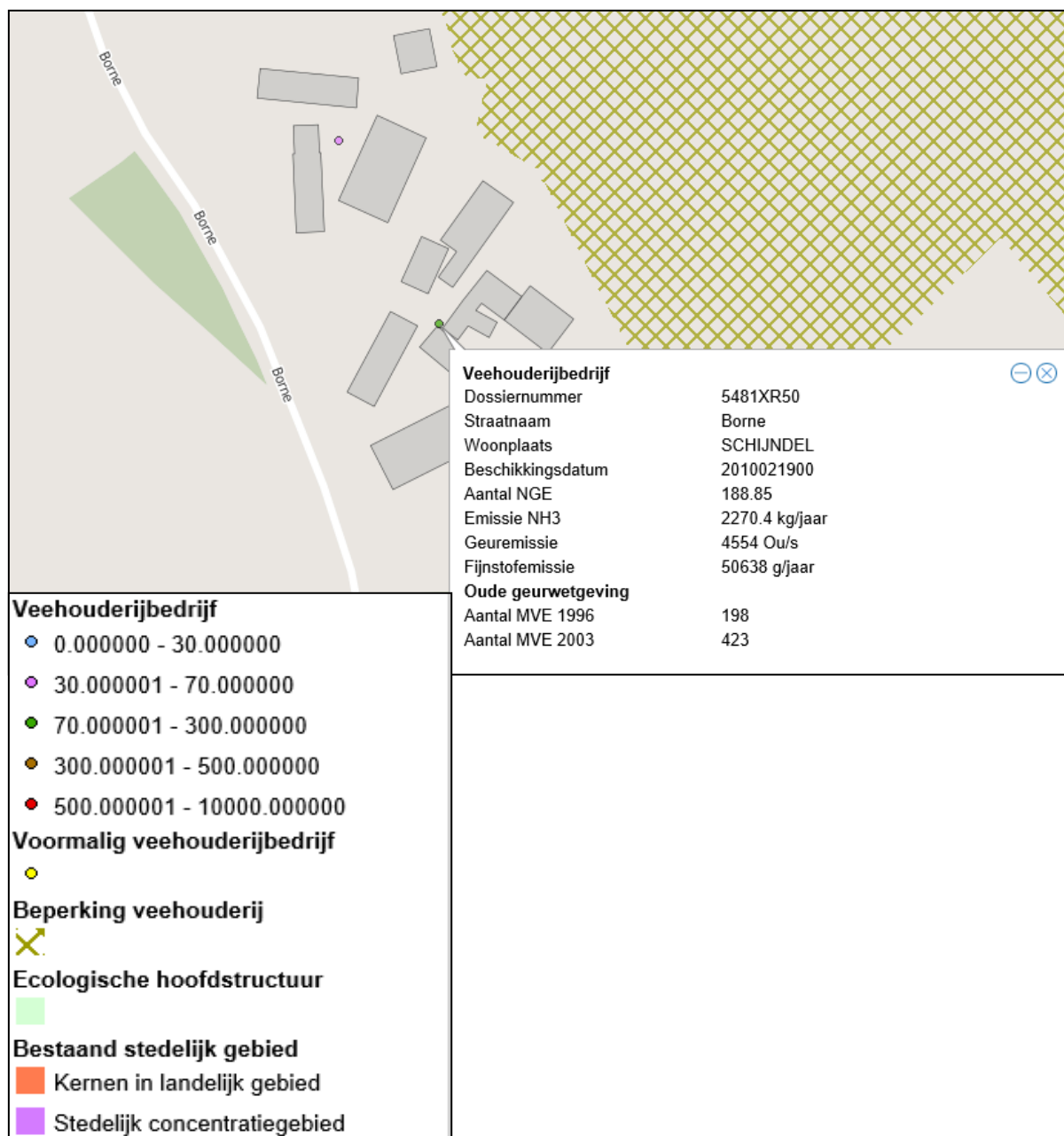
In dit geval gaat het om een voormalige bedrijfswoning. Deze woning wordt gerealiseerd op een kavel die na 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij. De woning wordt enerzijds gerealiseerd in samenhang met het buitenwerking stellen van een veehouderij én in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het concentratiegebied Zuid, als aangewezen onder de Meststoffenwet. De Wgh stelt dat de geurbelasting op een geurgevoelig object in een concentratiegebied buiten de bebouwde kom maximaal 14 Ou/m³ mag bedragen. Gemeenten kunnen bij verordening een andere waarde vaststellen. De gemeente Meierijstad heeft geen eigen geurverordening vastgesteld.

De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. Met behulp van het programma V-stacks is de

voorgrondbelasting berekend van de twee veehouderijbedrijven die het dichtst bij het plangebied zijn gelegen.

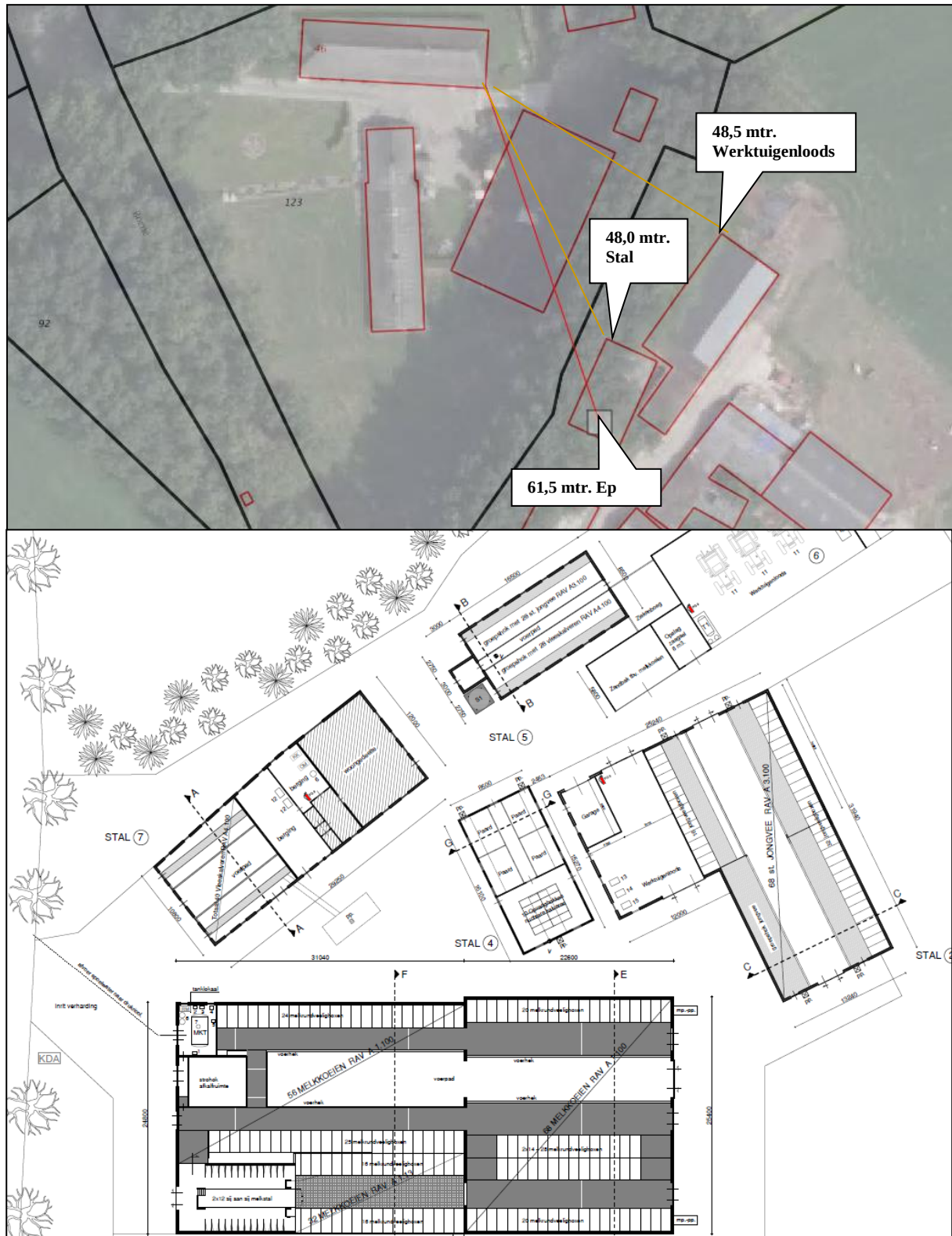
In de directe omgeving is slechts een enkele veehouderij gelegen. De dichtstbij gelegen veehouderij (ca. 52 meter afstand woning tot stal) is het veehouderijbedrijf op het perceel aan Borne 50 (2421 Ou) waarvoor V-Stacks vergunning en een vaste afstandseis van 50 meter van toepassing is.



Figuur 22. Veehouderijen (bron BVB)

Vaste afstanden

De afstand tussen de stallen en de woning moet in de bestaande situatie een minimale afstand hebben van 25 meter tot bebouwing en 50 meter tot het emissiepunt volgens de Wet geurhinder en veehouderij. De werkelijke feitelijke afstand voldoet hier aan. In de beoogde situatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten opzichte van de woning Borne 46. Het bedrijf Borne 50 wordt niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

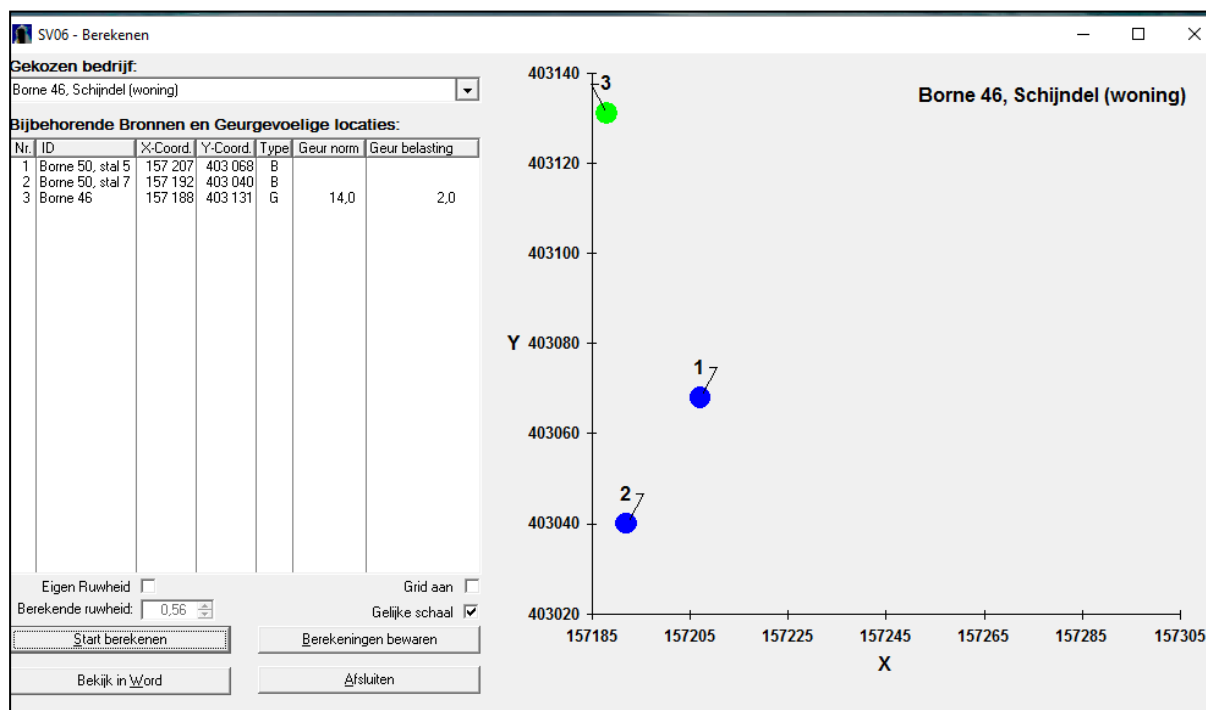


Figuur 23 a en b. Afstanden tot stallen rundveehouderij Borne 50

Voorgrondbelasting

Uit de V-stacks Vergunning berekening is naar voren gekomen dat de voorgrondbelasting veroorzaakt door de veehouderij aan Borne 50 op de hoekpunten van de woning de individuele geurnorm (14 Ou/m³) niet overschrijdt. De maximale voorgrondbelasting bedraagt 2,0 Ou op basis van de melding in het kader van het Activiteitenbesluit in 2015. Doordat in de directe omgeving van de betreffende agrarische bedrijf al een burgerwoning (Borne 54) is gelegen, wordt de veehouderij aan Borne 50 door dit initiatief niet verder in haar ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Tabel. Berekening V-stacks Vergunning



Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Borne 50, stal 5	157 207	403 068	5,7	3,8	0,45	4,00	997
2	Borne 50, stal 7	157 192	403 040	1,5	1,5	0,50	0,40	1 424

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	Borne 46	157 188	403 131	14,0	2,0

Achtergrondbelasting

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geurhinder is een van de aspecten die invloed heeft op het woon- en leefklimaat. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'. De achtergrondbelasting wordt berekend met het rekenmodel V-Stacks-Gebied.

Op basis van de beleving van geurhinder is deze op basis van provinciale beleidskaders acceptabel tot een achtergrondbelasting van 20 Ou in het buitengebied. Op basis van de RIVM gegevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat als de achtergrondbelasting maximaal 10 Ou bedraagt.

De achtergrondbelasting geur bedraagt op basis van de V-stacks-Gebied berekening voor het plangebied maximaal 2.98 Ou/m³. Er is volgens de beoordeling van het RIVM sprake van een redelijk tot goed woon en leefklimaat.

Tabel. Achtergrondbelasting (output V-stacks-Gebied)

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m ³]
1	157173.0	403134.0	10.000	2.980
0	0.0	0.0	0.000	0.000

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor realisatie van het plan. Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun belangen geschaad. Daarnaast blijkt tevens dat ter plaatse van de woning Borne 46 sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waardoor de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is.

5.5 Geluid

5.5.1 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse van Borne 46 is 60 km/uur buiten de bebouwde kom.

In de Wet geluidhinder (1-1-2013) zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. De woonfunctie in het plangebied wordt vergroot als gevolg van de herbouw van de langgevelboerderij als woonboerderij. Doordat de woonfunctie wordt vergroot is een nader geluidsonderzoek opgesteld.

De invloed van het wegverkeerslawaaï op de woning is inzichtelijk gemaakt in het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Rapportnr. 217-SBo46-w1-v2 d.d. 2 oktober 2017 / gewijzigd 29 mei 2020. Deze wijziging heeft betrekking op de mutatie van recente verkeersstellingsgegevens.

Conclusie.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden kan voor de projectie van een nieuwe geluidgevoelige woonfunctie bij bestaande wegen (geluidsbronnen) een ontheffing worden verleend voor geluidsbelastingen op de gevel tot maximaal 53 dB.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) op de gevels van de nieuwe (af te splitsen) woning niet wordt overschreden. Dit betekent dat verder geen maatregelen overwogen hoeven te worden.

De hoogste geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning bedraagt 45 dB. Deze geluidsbelasting is inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Dit betekent dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen gelden voor de realisatie van de woning.

5.5.2 Industrielawaai

Als gevolg van het feit dat geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, hoeft niet te worden onderzocht op basis van 'Industrielawaai' of de geluiduitstraling als gevolg van het voornemen hinder veroorzaakt naar de omgeving.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstand wordt voor onderhavig plan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke

activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. Voor onderhavige situatie gelden de richtafstanden van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

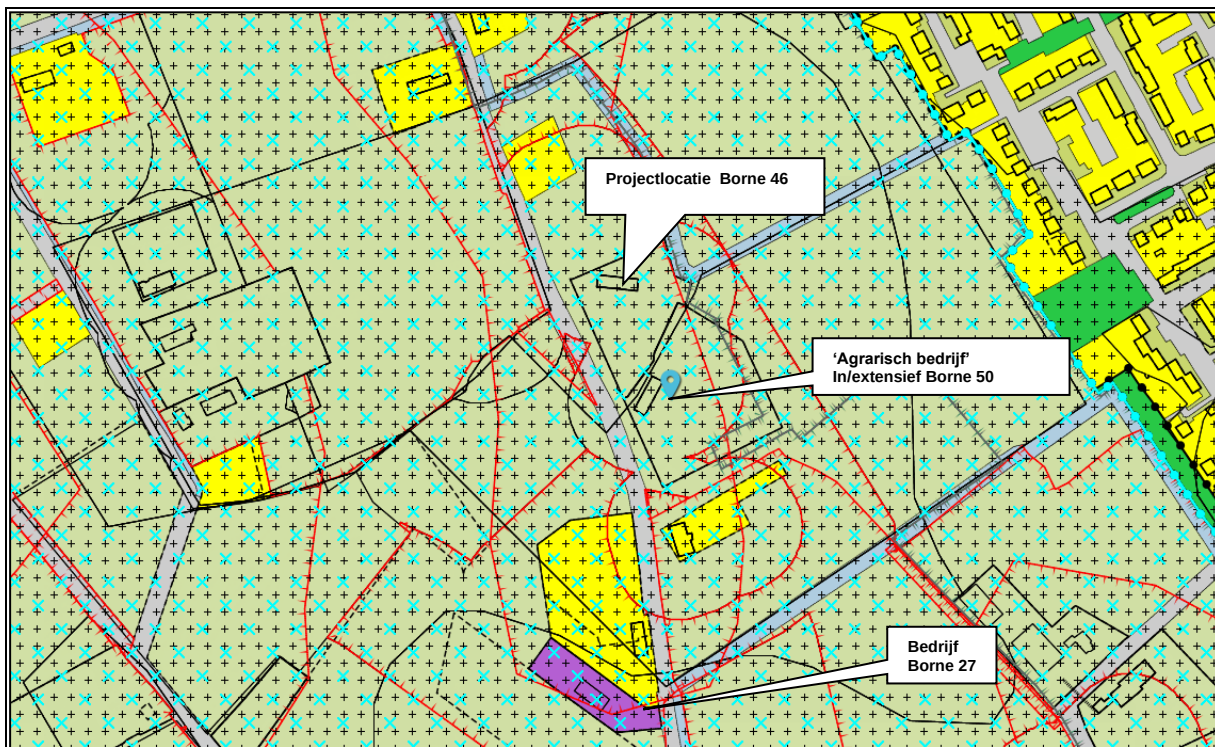
Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer, die relevant zijn voor onderhavig plan.

Richtafstanden conform VNG-brochure (bron: VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009).

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied, dat wordt gekenmerkt als bebouwingsconcentratie. Bij de beoordeling van de richtafstanden is rekening gehouden met de navolgende inrichtingen en de daarbij behorende richtafstanden:

- Rundveehouderij (Borne 50);
- Bedrijf Beekveld Groenprojecten (Borne 27)



Figuur 24: Bestemmingsplankaart Buitengebied Schijndel

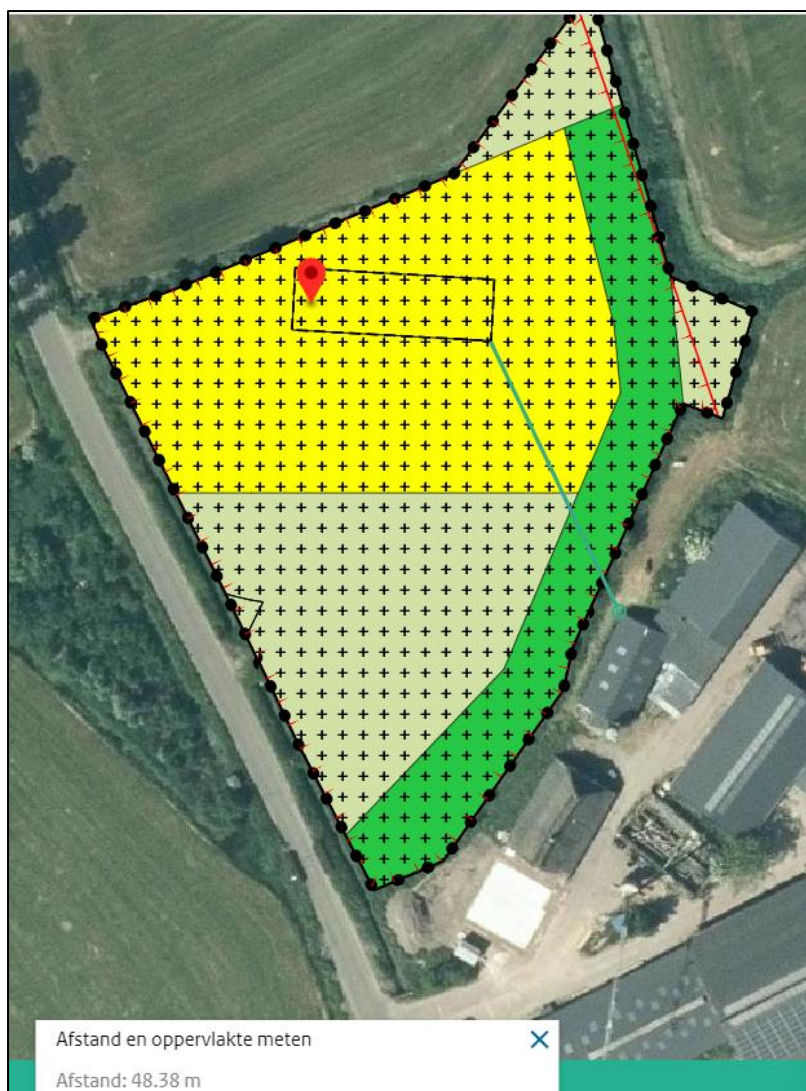
Tabel. Overzicht bedrijven en milieuzonering

Adres	Activiteit	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Borne 27	Hoveniers-/Groenbedrijf	30	10	30	10	30
Borne 50	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	100

Ten aanzien van omliggende bedrijfsmatige bestemmingen gelden de volgende afstanden.

		Afstandseis betreft het aspect geur
Borne 27	bestemming 'bedrijf';	30 mtr
Borne 50	bestemming 'agrarisch bedrijf';	** Wgv

Voor de veehouderij geldt specifieke wetgeving op het gebied van geurhinder. Deze regels zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij en zijn tevens opgenomen in het Activiteitenbesluit dat van toepassing is op de veehouderij aan Borne 50. Gezien de omvang van het bedrijf en het feit dat de locatie Borne 46 is gelegen in het buitengebied volstaat een afstand van 50 meter. Voor de beoordeling van het aspect geur kan worden verwezen naar paragraaf 5.4 *Omgekeerde werking / geurhinder*. De afstandseis bedraagt minimaal 50 meter tot het emissiepunt op stal(delen) waarin dieren verblijven voor het milieuthema geur en 30 meter op basis voor de aspecten stof, geluid en overige milieuaspecten op basis van de plattegrondtekening behorende bij het onderdeel Milieu.



Afstand 48 meter van de
'specifieke bouwaanduiding -
bouwvlak hoofdgebouw tot de
bebouwing van het agrarisch
bedrijf Borne 50

Figuur 25. Hindercontouren

In het kader van de bedrijven en milieuzonering wordt in deze specifieke omstandigheid gerekend vanaf de 'specifieke bouwaanduiding -bouwvlak hoofdgebouw' daar waar de woning wordt herbouwd tot de bebouwing van het agrarisch bedrijf Borne 50. De afstand tot het geurgevoelig object Borne 46 bedraagt 48 meter. Het planvoornemen voorziet in één bouwvlak waarbij impliciet wordt vastgelegd dat herbouw van een geurgevoelig object (de woning) uitsluitend daar kan plaatsvinden. Een toekomstige planologische belemmering wordt daarmee voorkomen. De afstand van de bestaande verblijfsfunctie Borne 46 tot het agrarisch bedrijf Borne 50 wordt niet gewijzigd / niet verkleind. Als gevolg van de ontwikkeling Borne 46 wordt naast gelegen agrarisch bedrijf niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Uit de beoordeling van de richtafstanden uit het Activiteitenbesluit blijkt dat wordt voldaan aan de daarin vermelde richtafstanden (25 meter afstand tot de bebouwing / 50 meter afstand tot emissiepunten). Dit betekent dat ter plaatse van de Borne 46 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer behandelt het aspect luchtkwaliteit en het begrip 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) in betekenende mate een negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

De beoogde functieverandering voorziet in de omzetting van een intensieve veehouderij naar een woonbestemming. De bijdrage aan luchtkwaliteit als gevolg van bestemmings-wijziging neemt af als gevolg van beëindiging van de varkenshouderij en daarmee samenhangende emissie. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

Beoordeling luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit ter plaatste is berekend met het rekenmodel ISL3a. Hieruit blijkt dat voor fijnstof PM10 op de woning Borne 46 sprake is van een achtergrondconcentratie van fijnstof van 19,23 µ/m³ en van 7 overschrijdingsdagen, waarmee wordt voldaan aan de normstelling (achtergrondconcentratie 31,2 µ/m³ en 35 overschrijdingsdagen). De emissie van het naastgelegen rundveebedrijf Borne 50 in samenhang met de achtergrondconcentratie is bepalend voor de luchtkwaliteit ter plaatse van Borne 46. De milieuvergunning van de nabijgelegen varkenshouderij op Borne 52 is ingetrokken.

Renvooi stallen			
Stalnummer	Diercategorie	Aantal dieren	Stalsysteem
1	Melkkoeien	56	RAV A 1.100
	Melkkoeien	68	RAV A 1.100
	Melkkoeien	32	BWL 2010.34.V4 / RAV A 1.13
2	Jongvee	68	RAV A 3.100
4	Volwassen Paarden	4	RAV K1.100
5	Jongvee	28	RAV A. 3.100
	Vleeskalveren	28	RAV A. 4.100
7	Vleeskalveren	40	RAV A 4.100


**BEDRIJFS
ONTWIKKELING**

 Postbus 30
 5469 ZG Erp

 Tel: 0413 - 714315
 Fax: 0413 - 21 32 39

Onderwerp: **PLATTEGRONDTEKENING**

 Werk: - Tekening behorende bij MELDING ACTIVITEITEN-
 BESLUIT MILIEUBEHEER bestaand Melkrundveebedrijf
 aan de Borne 50 te Schijndel.

 Opdrachtgever: Dhr. A. Broks
 Borne 50
 5481 XR Schijndel

Figuur 26. Input veehouderij Borne 50 (melding Activiteitenbesluit met OBM 21-09-2016)

Stal	Rav	Diercat.	Aantal	PM10 factor	X_coord.	Y_coord.	Ep_hoogte	Gem Gebh.	Ep_diamtr	Lucht snelheid	Totaal Fijn stof
1	A1.100 A1.13	Melkkoeien Melkkoeien	124 32	148 148	157220	403021	1,5	5,76	0,5	0,4	23088
2	A3.100	Jongvee	68	38	157242	403061	1,5	3,43	0,5	0,4	2584
4	K1.100	Paarden	4	nvt	157215	403050	5,7	3,15	0,45	4,0	Nvt
5	A3.100 A4.100	Jongvee Vleeskalveren	28 28	38 33	157207	403068	5,7	3,8	0,45	4,0	1988
7	A4.10	Vleeskalveren	40	33	157192	403040	1,5	5,45	0,5	0,4	1320
GGO, Borne 46											
A					157153	403130					
B					157170	403129					
C					157187	403127					



Figuur 27. Beoordeling fijn stof PM10 op de woning Borne 46 / ISL3a berekening.

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Fijnstofconcentratie ter plaatse

Berekend op: 2019/02/04

15:10:06

Project: Borne 46, Schijndel

RD X coördinaat: 156 995

Lengte X: 1000

Aantal Gridpunten X: 24

RD Y coördinaat: 402 786

Breedte Y: 1000

Aantal Gridpunten Y: 24

Berekende ruwheid: 0.623

Eigen ruwheid ☐

Eigen ruwheid: 0.000

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2019

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

Onderlinge afstand: n.v.t.

Uitvoer directory: C:\Users\RenSadvies(Chris)\R & S Advies B.V\R en S Advies - General\la werkarchief\Borne 46, Schijndel\2019\ISL3a

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Borne 46 punt A	157 153	403 130	19.22	7.0
Borne 46 punt B	157 170	403 129	19.22	7.0
Borne 46 punt C	157 187	403 127	19.23	7.0

*Tabel: ISL3a berekening luchtkwaliteit***Conclusie.**

Uit de berekening ISL3a blijkt dat de concentratie van fijnstof, 19.23 μm^3 achtergrondconcentratie en 7 overschrijdingsdagen, ruimschoots voldoet aan de normstelling (achtergrondconcentratie 31,2 μm^3 en 35 overschrijdingsdagen)

5.7 Bodemkwaliteit

De bodem van onderhavig plangebied is voldoende van kwaliteit voor de reeds bestaande en bestemde functies. Concreet worden er binnen het plangebied geen nieuwe kwetsbare functies, mogelijk gemaakt binnen de bestaande bebouwing (langgevelboerderij). Nieuwe ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de bodem moeten voldoen aan de daarvoor geldende regels (zoals bodembeschermende voorzieningen, maatregelen en/of bodemonderzoeken) conform de Wet milieubeheer. Hierdoor is bodem voor onderhavig plan geen gewichtig aspect. Bij het uitvoeren van eventuele werkzaamheden binnen onderhavig plangebied moet rekening worden gehouden met het eventueel vrijkomen van grond, en de noodzaak deze grond af te voeren. De vrijkomende grond valt, indien deze buiten de locatie hergebruikt gaat worden, onder het regime van het Besluit Bodemkwaliteit. Van de vrijkomende grond moet de kwaliteit afdoende bekend zijn via bodemonderzoek, waarna er een passende bestemming of afvoermogelijkheid bepaald kan worden.

Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen die van invloed zijn op de bodem. Alle ontwikkelingen vinden plaats binnen de bestaande gebouwen. De ontwikkeling van een agrarische bedrijfswoning naar een niet-agrarische woning doet niets af aan het feitelijk gebruik, die ongewijzigd blijft.

Het aspect bodem staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

5.8 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals opslag en transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

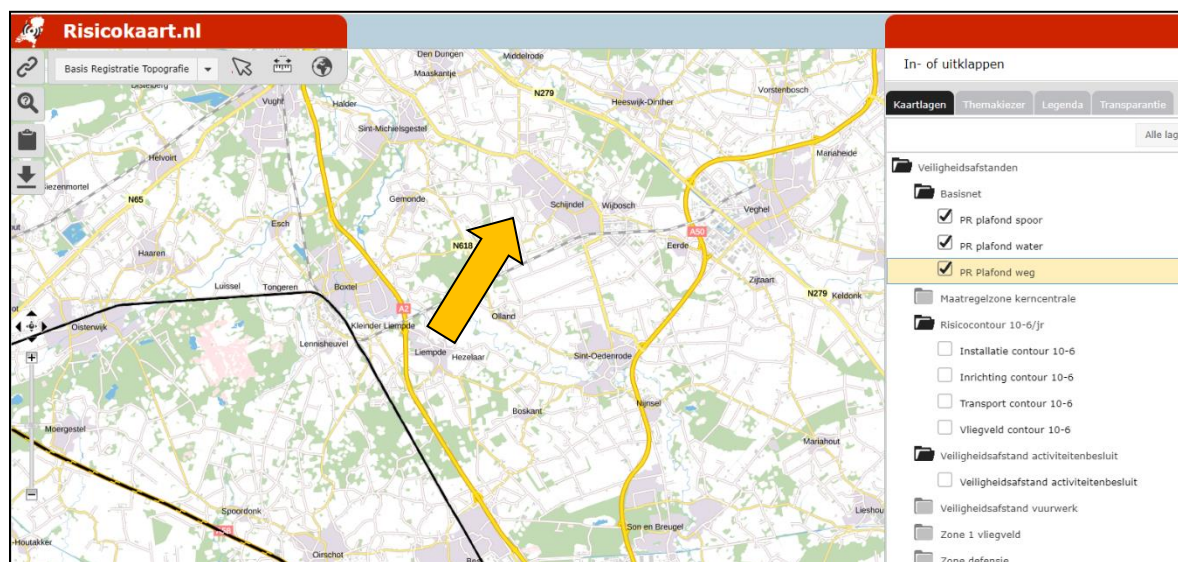
Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen.

Relevante wet- en regelgeving:

Middels de risicokaart is aan de hand van de relevante wet- en regelgeving onderzocht of het plangebied is gelegen buiten de contouren van 'externe veiligheid'.

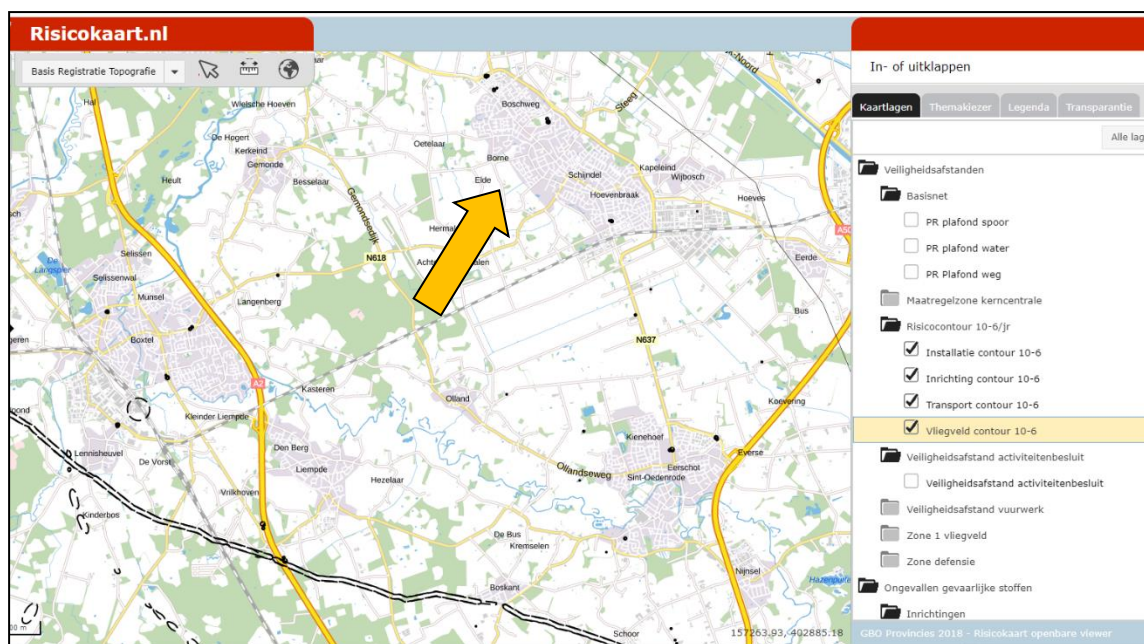
- Bevi-bedrijven (Besluit externe veiligheid inrichtingen)
De volgende typen bedrijven vallen onder de reikwijdte van het besluit zoals LPG-tankstations, bedrijven met meer dan 10.000 kg/ltr gevaarlijke stoffen in één opslagvoorziening.
- Activiteitenbesluit
- Besluit externe veiligheid transport
- Besluit externe veiligheid buisleidingen
- Circulaire LPG

Basisnet, spoor/water/weg op meer dan 7 kilometer afstand



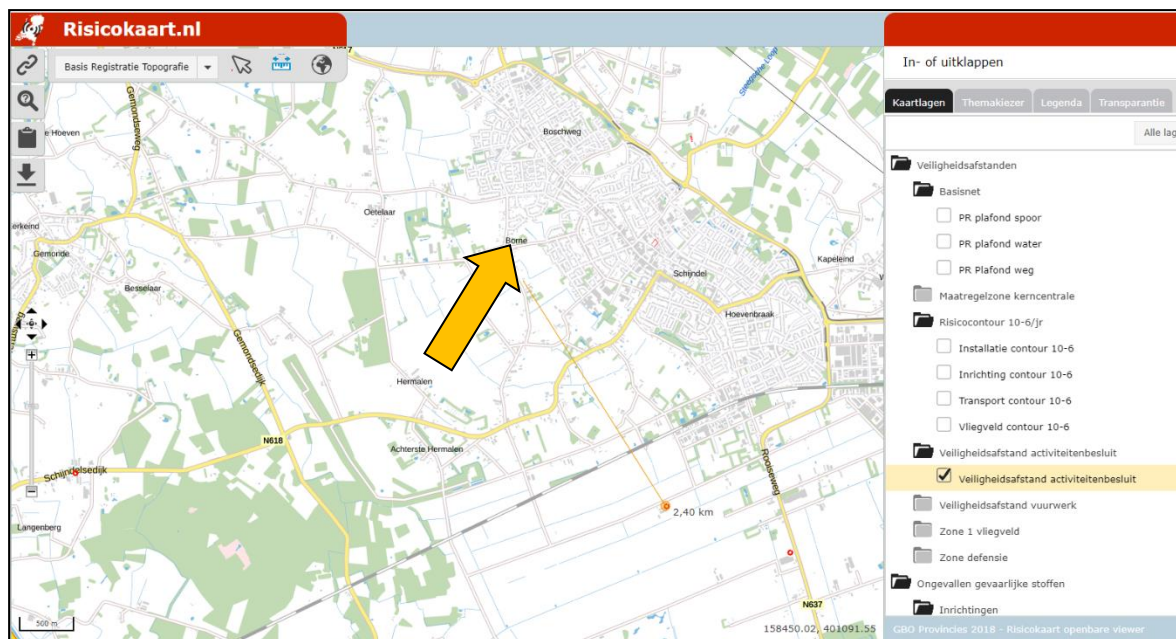
Figuur 28a. Risicokaart-Plaatsgebonden risico

De locatie Borne 46 is niet gelegen binnen het risicocontour 10^{-6} van installaties, inrichtingen, transportroutes of vliegvelden.



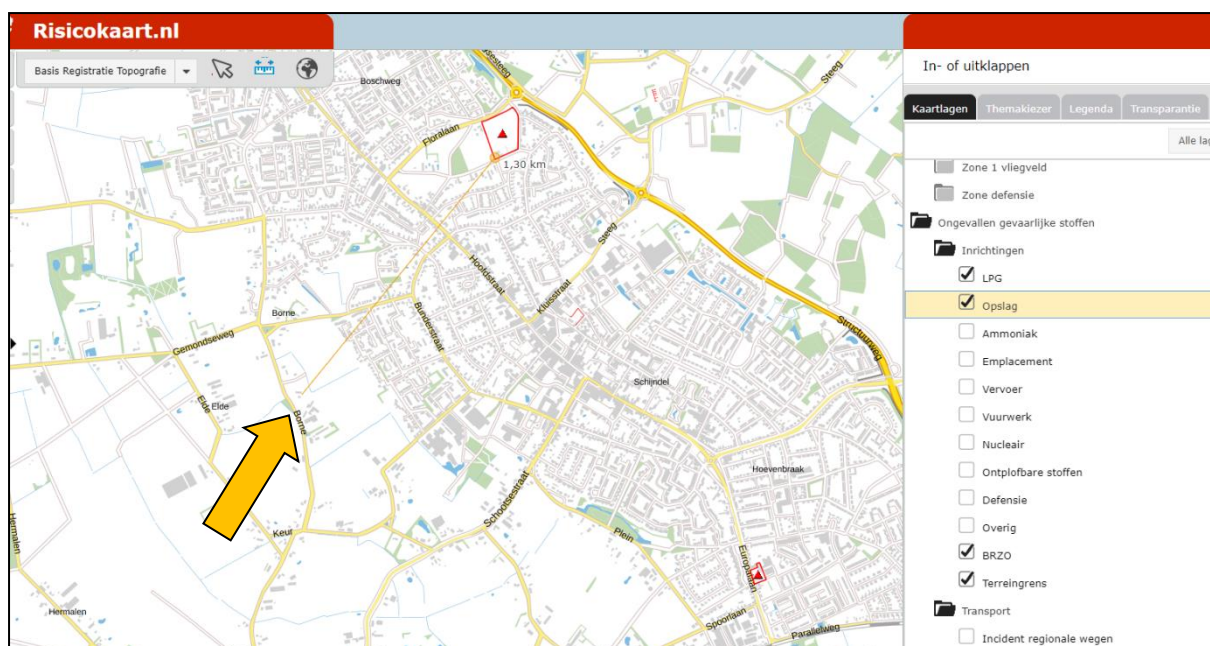
Figuur 28b. Risicokaart-Risicocontour 10^{-6} /jaar

De locatie Borne 46 is gelegen op 2,4 kilometer afstand van een locatie waarvoor een veiligheidsafstand geldt in het kader van het Activiteitenbesluit.



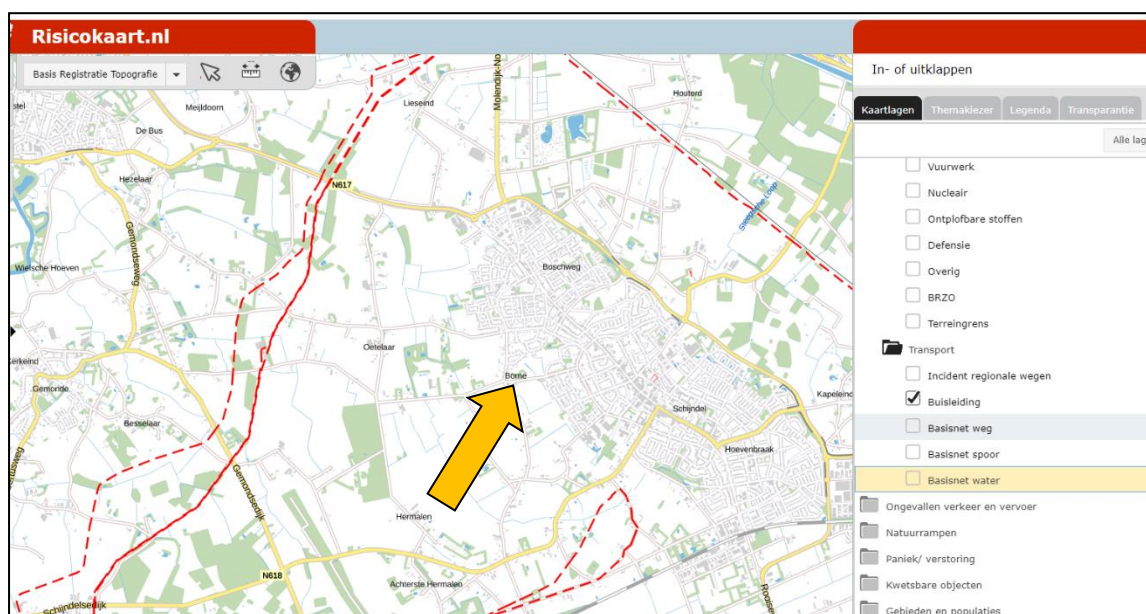
Figuur 28c. Risicokaart-Veilighedsafstand Activiteitenbesluit

De locatie Borne 46 is gelegen op 1,3 kilometer afstand van een locatie waarvoor een veiligheidsafstand geldt in het kader van de opslag van LPG.



Figuur 28d. Riscokaart-Ongevallen gevaarlijke stoffen/Inrichtingen

De locatie Borne 46 is gelegen op 1,0 kilometer afstand buisleiding-netwerk.



Figuur 28e. Riscokaart-Ongevallen gevaarlijke stoffen/Transport

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert, gelet op de grote afstanden tussen het plangebied en risicovolle activiteiten, geen beperkingen op voor onderhavig plan. In de directe omgeving van het plangebied de beoogde bouwlocatie zijn geen Bevi-bedrijven of andere activiteiten met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de planwijziging naar Wonen.

5.9 Spuitzones

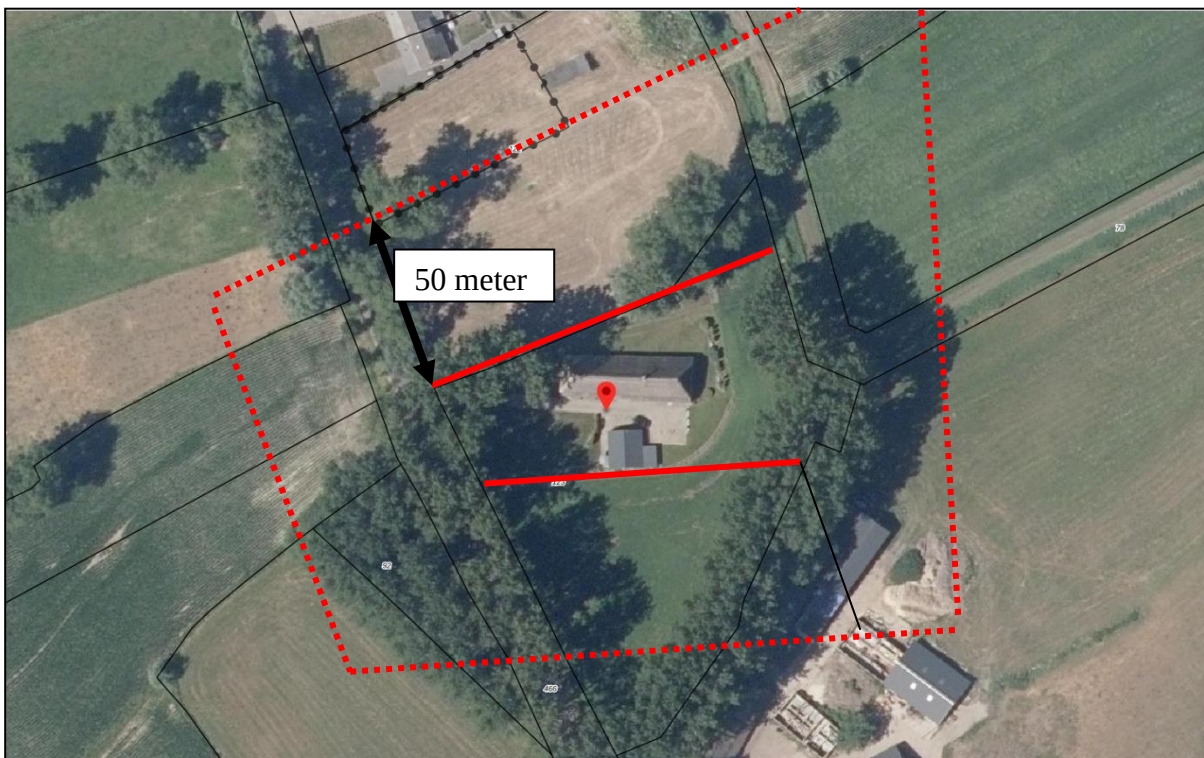
De bestemmingsplanwetgever moet in het belang van een goede ruimtelijke ordening beoordelen of wegens het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een veilige afstand aangehouden moet worden tussen percelen met een gevoelige functie (zoals wonen) en percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarbij speelt het belang van omwonenden vanwege gezondheidsrisico's een rol.

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

Binnen een straal van 50 meter vanaf de woning is geen sprake van boomteelt en/of akkerbouw waarbij gewasbeschermingsmiddelen zouden kunnen worden toegepast. De klein verkavelde percelen zijn in gebruik en alleen geschikt als grasland.

Conclusie

Ten aanzien van spuitzones kan derhalve worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 29. Spuitzone 50 meter

5.10 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Algemeen.

De mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid staan de laatste jaren volop in de belangstelling. Met name in veedichte gebieden zoals in de provincie Noord-Brabant, bestaat onder de bevolking steeds meer onrust. Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönosen), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leefkwaliteit door regelmatige geurhinder. De ongerustheid komt vooral naar voren bij de ontwikkeling van grote veehouderijen in de directe omgeving van burgers.

Over de risico's van de aanwezigheid van veehouderijen op de volksgezondheid is in de afgelopen jaren op landelijk niveau onderzoek uitgevoerd, wat onder andere geresulteerd heeft in het rapport 'Mogelijke effecten van intensieve veehouderij op de gezondheid van omwonenden' IRAS, NIVEL en RIVM.

Gelijktijdig met het eerste VGO-onderzoek zijn ook de resultaten van het onderzoek naar emissies van endotoxinen uit veehouderijen vrijgekomen. De metingen en berekeningen laten zien dat overschrijding van de door de Gezondheidsraad gegeven advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk is. Bij een individueel varkensbedrijf is dat tot op een afstand van ca. 200 meter mogelijk en bij pluimvee tot ca. 500 meter. Door het ondersteuningsteam is vooruitlopend op wettelijke kaders de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid, Endotoxine toetsingskader 1.0 opgesteld. Dit toetsingskader beoogt om vanuit het voorzorgsbeginsel het risico op verslechtering van de endotoxine-blootstelling boven de advieswaarde van 30 EU/m³ te voorkomen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de omzetting tot een woning .

Stappenplan 2.0

1. Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen):

Omgevingsdienst beoordeelt aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 dat de ontwikkeling NIET voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. Het bevoegd gezag en ondernemer komen in een dialoog niet tot een goede oplossing om een beperking van de berekende endotoxine-afstand te realiseren.

Nee: ga verder naar stap 2.

Uit toetsing op afstanden door ODBN blijkt dat er op ruime afstand varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1) aanwezig zijn. Gezien de afstand levert dit geen belemmering op.

2. Emissies:

De ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.

Nee: ga verder naar stap 3.

Als gevolg van de sanering van de varkenshouderij en passende herbestemming van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar de enkelbestemming Wonen neemt de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak af. Dit leidt tot een positief effect op de volksgezondheid.

3a. Geur:

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

I. de ontwikkeling valt onder de Wgv en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar blijft er sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond en/of achtergrond)

De woning Borne 46 is gelegen in het buitengebied waar de volgende norm voor de geurbelasting van toepassing is in een concentratiegebied (20% geur-gehinderden):

Norm:

Voorgrondbelasting maximaal 10 OU/m³

Achtergrondbelasting maximaal 20 OU/m³

In de directe omgeving is slechts één veehouderij actief, Borne 50. De voor- en achtergrondbelasting is 2,0 Ou respectievelijk 2,98 Ou en voldoet daarmee ruimschoots aan de norm.

II. voor dieren zonder emissiefactor:

In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter (in een kern), 50 meter (in het buitengebied) of de in het gemeentelijk beleid genoemde afstand.

De bebouwing van de veehouderij Borne 50 is gelegen op 48,0 meter afstand. Het dichtstbij gelegen emissiepunt van een stal (Ep) bedraagt 61,5 meter. De stallen voldoen hiermee aan de minimaal vereiste afstands-eisen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

Nee: ga verder naar stap 3b.

3b. Geur

Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde

I. voor dieren met emissiefactor:

de voor- en/of achtergrondgeurbelasting is hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015)

Norm:

Voorgrondbelasting maximaal 5 OU/m³

Achtergrondbelasting maximaal 10 OU/m³

In de directe omgeving is slechts één veehouderij actief, Borne 50. De voor- en achtergrondbelasting is 2,0 Ou respectievelijk 2,98 Ou en voldoet daarmee ruimschoots aan de norm.

II. voor dieren zonder emissiefactor:

de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter.

De bebouwing van de veehouderij Borne 50 is gelegen op 48,0 meter afstand. Het dichtstbij gelegen emissiepunt van een stal (Ep) bedraagt 61,5. Hiermee is de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbij zijnde gevoelige bestemming kleiner dan 100 meter. Op basis hiervan dient conform het stappenplan een advies te worden aangevraagd bij de GGD.

De afstand van 61,54 meter voldoet echter ruimschoots aan de afstandseis op basis van de Wgv. Aangezien voorgenomen ontwikkeling toeziet op de herbestemming van een bestaande voormalige bedrijfswoning naar de bestemming 'Wonen', wijzigt de functie voor 'wonen' niet, De gemeente Meierijstad acht het derhalve niet noodzakelijk om advies in te winnen bij de GGD.

Nee: ga verder naar stap 3b.

4a. Diersoorten

Binnen één veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden.

Nee, Nabij gelegen veehouderij is een (melkvee) rundveehouderij.

4b. Afstand varkens- / pluimveebedrijf

De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter.

Nee, binnen de afstand van 100 meter zijn geen varkens- en pluimveebedrijven gelegen.

Nee: ga verder naar stap 5.

5a. Geitenhouderij

Binnen een afstand van 2 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden

Binnen een afstand van 2 kilometer is een geitenhouderijen gelegen:

- Oetelaarsestraat 29
- Buxtelseweg 10

5b. Pluimveebedrijven

Binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden

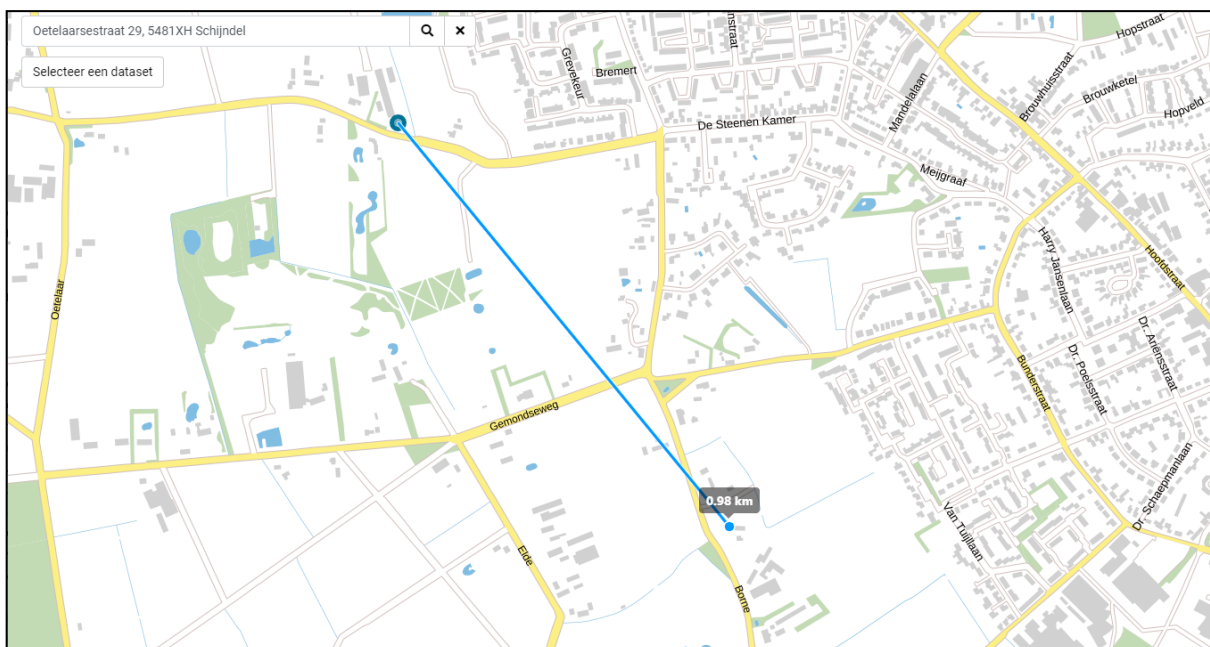
Binnen een afstand van 1 kilometer liggen geen pluimveebedrijven.

5c. Overige veehouderijbedrijven

Binnen een afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom

De passende herbestemming naar Wonen, locatie Borne 46, is niet gelegen in de bebouwde kom. De afstand van 250 meter tot overige veehouderijen is niet van toepassing.

De planlocatie is gelegen binnen de straal van 2 km van de geitenhouderij (stap 5a) op de locatie Oetelaarsestraat 29, 5481 XH Schijndel. Uit de beperkte toetsing op afstanden blijkt dat stap 5a leidt tot de conclusie dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. Hiervoor heeft de gemeente Meierijstad een eigen afwegingskader opgesteld, waaraan later in deze paragraaf is getoetst. De bestaande bebouwde kom is gelegen op ruim 100 meter afstand van deze geitenhouderij.



Figuur 30. Afstand tot de dichtbij gelegen geitenhouderij Oetelaarsestraat 29, 9.800 meter

Stap 6.

Er is sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Nee: ga verder naar stap 7.

Stap 7.

Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Uit de klachtenregistratie van de omgevingsdienst/gemeente blijkt dat geen sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid.

1. Endotoxine toetsingskader.

De inrichting is gelegen in het buitengebied van Schijndel in de gemeente Meierijstad. Getoetst wordt aan de kaders op het gebied van Volksgezondheid zoals endotoxine (Endotoxine is gerelateerd aan de uitstoot van PM10 bij pluimvee en varkensbedrijven). Voor rundvee is geen endotoxine tabel beschikbaar voor het in beeld brengen van de endotoxine contour. Hierdoor is gebruik gemaakt van de endotoxinetabel voor leghennen (worst-case tabel).

Borne 50, dichtstbij gelegen veehouderijbedrijf, heeft een fijnstofemissie van 27 kg/jaar op basis van de OBM d.d. 21-09-2016. De endotoxine contour op basis van worstcase benadering bedraagt 40 meter. De afstand van het emissiepunt tot de woning aan Borne 46 bedraagt 61,5 meter. De afstand van de stal tot de woning aan Borne 46 bedraagt 48 meter. De woning is daarmee buiten de endotoxine contour van Borne 50 gelegen.

Het aspect gezondheid op basis van endotoxine vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Tabel Endotoxine-contour

PM10 invullen (kg/jaar)		berekende afstand (m)
27	nvt.	40

Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad.

Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen een straal van 2 km van het plangebied liggen twee geitenhouderijen:

- Oetelaarsestraat 29, 480 geiten: afstand circa 1.000 meter;
- Boxtelseweg 10, 525 geiten: afstand circa 1.500 meter.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt niet binnen de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de

varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Gelet op de ruime afstanden en de kleinschaligheid van het woningbouwproject (één woning) welke wordt gerealiseerd binnen een bebouwingsconcentratie is sprake van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico en zijn er wat dit aspect geen belemmering voor het (bestemmings)plan. Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is. Een GGD advies hoeft niet te worden gevraagd.

Afweging gemeente Meierijstad

De gemeente Meierijstad acht het niet noodzakelijk voor voorgenomen ontwikkeling advies in te winnen bij de GGD. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning blijft namelijk in gebruik als woning (weliswaar niet t.b.v. agrarische activiteiten), waardoor het blootstellingsrisico niet toeneemt ten opzichte van het huidige planologisch legale gebruik. Het aantal langdurig blootgestelde neemt toe met één huishouden, welke zelf gekozen hebben voor verblijf op de locatie. Aangezien wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden ten aanzien van de omgevingsaspecten luchtkwaliteit, geur, veiligheid en geluid acht de gemeente Meierijstad het planvoornemen voorstelbaar en is geen advies vanuit de GGD noodzakelijk. In plaats van (de ontwikkeling van) gevoelige functies rond geitenhouderijen tegen te gaan, is het streven van de gemeente de geitenhouderijen in de toekomst te saneren.

De herbestemming naar een woonbestemming is een gevoelige functie. Feitelijk wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming (geen extra woning). De ontwikkeling past derhalve binnen dit afwegingskader.

5.11 Kabels, leidingen en straalpaden

In de omgeving zijn geen zakelijke rechten gevestigd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Daarnaast is de omgeving van het plangebied aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra).

Hoogspanningslijnen.

Op een afstand van ongeveer 2,5 kilometer ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

5.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Borne - Gemondseweg - Keur. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit. De toevoeging van een woning betekent geen toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het uitsluitend om met wonen samenhangend verkeer. De verkeersintensiteit van de woningen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) eveneens te vervallen. Dit draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Parkeren

Om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerbehoefte is het aantal parkeerplaatsen berekend. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Meierijstad toegepast (Paraplubestemmingsplan parkeren).

In deze nota wordt voor vrijstaande woningen in het buitengebied 'Niet stedelijk' uitgegaan van een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Het erf en de oprit van de langgevelboerderij biedt voldoende ruimte om in 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Hiermee wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien en is er geen overlast te verwachten voor het parkeren op de openbare weg.

5.13 Milieu Effect Rapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. specificeert de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

De wijziging van een bedrijfswoning naar een woonbestemming is niet benoemd in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage. Een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

6 Beeldkwaliteitsplan

6.1 Landschappelijke kwaliteitsinvestering

Verbetering van de kwaliteit van het landschap behoeft vanuit diverse invalshoeken extra aandacht. Enerzijds stelt het gemeentelijke beleid kaders en anderzijds wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap; de zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR).

Kaders op basis van het bestemmingsplan:

Uit artikel 4.9.9 onder e.9 volgt dat een wijziging naar de bestemming 'wonen' gepaard moet gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorische mogelijkheden van het plangebied.

Uit artikel 34 volgt dat voor Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen aangewezen gronden ingezet moet worden op het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waardevolle elementen. Betreffende elementen zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart.

De bescherming van cultuurhistorische landschappen, - landschapselementen en historisch bouwkunst wordt nader uitgewerkt in de hoofdstukken 3 en 4. De 'Handleiding landschappelijke inpassing Schijndel' geeft informatie omtrent de uitwerking hiervan.

Kaders op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant:

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (VR). Hierin zijn drie categorieën te onderscheiden:

- *Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.*
- *Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing*
- *Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)*

Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant moet er bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht worden of op de locatie een extra inspanning moet worden gedaan voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In het navolgende wordt aangegeven, wat de bijdrage van het bedrijf moet zijn ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

Afsprakenkader 'kwaliteitsverbetering van het landschap' – Borne 46, Schijndel

Categorie 2:

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Het gaat hierbij om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren is o.a. het omschakelen de agrarische bedrijfsvorm in een andere bestemming binnen de vigerende bebouwing.

Van deze ontwikkelingen wordt alleen verlangd dat deze op eigen terrein goed landschappelijk worden ingepast. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze is afgestemd op de bestaande dan wel te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden, maar worden enkele kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak / bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van erf-/landschapschapsinpassingsplan, waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke landschapselementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven.
- Middels een gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning landschapselementen' is de verplichting voor de aanleg en het behoud van de landschappelijke inpassing geborgd in de planregels.
- Het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van de boerderij wordt geborgd door een afzonderlijke bestemming 'cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' overeenkomstig het bestemmingsplan Landelijk Gebied, Herijking van de voormalige gemeente Schijndel.

Conclusie.

Gezien de bestaande robuuste landschappelijke inpassing volstaat de borging van de aanleg, onderhoud en herstel van de bestaande 'groenstructuur' en de bestaande 'populieren'.

6.2 Landschapsplan

Landschapsontwikkelingsplan

Op 19 mei 2005 heeft de toenmalige gemeenteraad van de voormalige gemeente Schijndel het landschapsontwikkelingsplan vastgesteld. De gemeente Schijndel, thans gemeente Meierijstad, beschouwt haar buitengebied als een visitekaartje van de gemeente voor zowel huidige toeristen, recreanten en bezoekers als voor eventuele nieuwe bewoners, bedrijven en gebruikers. De gemeente wil dit beeld stimuleren en versterken. Deze ambitie is vertaald in het landschapsontwikkelingsplan (LOP). In het plan wordt, uitgaande van de bestaande kwaliteiten, de gewenste ontwikkeling vastgelegd en worden met verschillende betrokken partijen concrete afspraken gemaakt om die gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren door projecten uit te voeren. Het landschapsontwikkelingsplan dient als uitgangspunt voor de ontwikkeling in andere beleidssectoren en vervult een sturende en stimulerende rol in het bestemmen, aanleggen, inrichten en beheren van gebieden. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het 'kleinschalig landschap'. De karakteristieke perceel structuur dient daarbij behouden te blijven. Ook de doorkijkjes in de lintstructuren dienen behouden te blijven. Functioneel gezien is dit deelgebied een agrarisch woonlandschap. Het gebied is aangeduid als bebouwings-concentratie en vervult een functie voor landelijk wonen, met daartussen een deels onbebouwd agrarisch landschap. Recreatief medegebruik van dit gebied vanuit het stedelijk gebied is gewenst.

Onderhavig plan voorziet in de herbouw een bestaande cultuurhistorische langgevel boerderij en het slopen van overvloedige bebouwing die elders in de gemeente Meierijstad wordt ingezet ten behoeve van een ruimte voor ruimte woning. Doordat geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd annex opgericht, blijft de kleinschalige structuur van het landschap behouden en wordt de structuur versterkt als gevolg van het slopen van de voormalige varkensstallen. Daarmee wordt voldaan de nadrukkelijke wens vanuit het LOP om doorkijkjes vanuit de bebouwingslinten te behouden danwel te versterken.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de kaders van het landschapsontwikkelingsplan.

Nota Kwaliteitsverbetering

Toetsingskader.

Het buitengebied in de provincie Noord-Brabant is in beweging. Het aantal agrarische bedrijven is de afgelopen jaren afgenomen en de verwachting is dat ook komende jaren dit aantal zal dalen. Dit betekent dat recreatie, toerisme en wonen nieuwe kansen krijgen in het buitengebied. Ook het behoud en de versterking van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden blijven een aandachtspunt. Om de kwaliteit van het landschap te behouden of zelfs te verbeteren, heeft de provincie in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een artikel opgenomen die kwaliteitsverbetering van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied verplicht stelt. In samenspraak met de regiogemeenten uit Noordoost-Brabant (Bernheze, Mill en Sint Hubert, Oss) heeft de voormalige gemeente Schijndel regionale afspraken gemaakt met betrekking tot de invulling van kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze afspraken zijn neergelegd in de 'Regionale handreiking Toepassingsbereik artikel 2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze handreiking is aangegeven wat het toepassingsbereik is van het betreffende artikel uit

de Interim omgevingsverordening Noord - Brabant (thans is artikel 2.2 in de verordening verhuisd naar artikel 3.2). In bepaalde gevallen staat de gewenste kwaliteitsverbetering niet in verhouding met het gewenste (bouw)plan. Op basis van de impact van een ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald welke mate van kwaliteitsverbetering gepast is. Op basis van het vigerende provinciale beleid en de uitwerking hiervan op regionaal niveau is gekomen tot drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

1. ontwikkelingen met geen, verwaarloosbare of zeer geringe ruimtelijke gevolgen. Bijvoorbeeld een beperkte extra oppervlakte aan bijgebouwen;
2. ontwikkelingen met een beperkte impact: bijvoorbeeld met beperkte omvang of die direct en concreet invulling geven aan beleidswensen met een grote impact;
3. ontwikkelingen met een grote impact op de omgeving.

Ondersteunend hierbij is de vertaling van het Lop naar de 'Handleiding landschappelijke inpassing' van de voormalige gemeente Schijndel.

Beoordeling.

Maatwerk.

De bestemmingswijziging naar Wonen. Enerzijds is het een planmatige ontwikkeling (categorie 3) en anderzijds is het een ontwikkeling zonder ruimtelijke impact als gevolg van de realisatie van de woonfunctie op de plek van de bestaande langgevelboerderij (categorie I). Als laatste draagt deze planologische wijziging bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in dit gebied. In deze volstaat de invulling van een landschapsplan als bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De mate waarin een landschapsplan moet worden opgesteld heeft maatwerk op basis van de Handleiding landschappelijke inpassing.

Als gevolg van de bestemmingswijziging naar Wonen na herbouw van de bestaande de langgevelboerderij op exact dezelfde locatie, is er geen sprake van een ruimtelijke impact, en is er geen berekening van de kwaliteitsverbetering gemaakt en volstaat het landschapsplan.

Landschapsplan.

In de 'Handleiding landschappelijke inpassing' is locatie Borne 46 gelegen in gebied 1 dat wordt gekenmerkt door een 'besloten kampen-broeklandschap':

- kleinschalige verkavelingsopzet;
- onbebouwd broekgebied, bebouwing langs randen en wegen;
- kavelgrens: hagen, knotwilgen, populieren;
- onverharde wegen;
- populieren lanen.

Zie hiervoor onderstaande figuren.

ad.1 Kleinschalige verkavelingsopzet;

Overtollige bebouwing wordt gesloopt zodat de bestaande langgevelboerderij incl. bijgebouwen passen binnen een verkleind bouwvlak. Het oorspronkelijke, relatief kleine kavel, blijft gehandhaafd in het bestaande landschap.



Figuren 31: Kavelgrootte; 7400 m²



ad. 2 Onbebouwd broekgebied, bebouwing langs randen en wegen;

Enerzijds wordt overtollige bebouwing gesloopt, anderzijds blijven de bestaande langgevelboerderij en bijgebouwen gehandhaafd. De ligging van bebouwing is gelegen langs wegen en randen.

ad. 3 Kavelgrens;

Kenmerkend voor het kleinschalige landschap is dat de kavel kleinschalig is en op de kavelgrens wordt benaderd door hagen, knotwilgen, populieren (figuren 18 en 19). Op de grens van de bestaande kavel staan op alle zijdelingse perceelgrenzen populieren behoudens ter hoogte van de langgevelboerderij (zie figuur 20). Op deze manier blijft de cultuurhistorische langgevel boerderij zichtbaar ter plaatse van de doorzichten.



Figuren 32a: kleinschalige landschap rondom plangebied



Figuren 32b: kleinschalige landschap rondom het plangebied

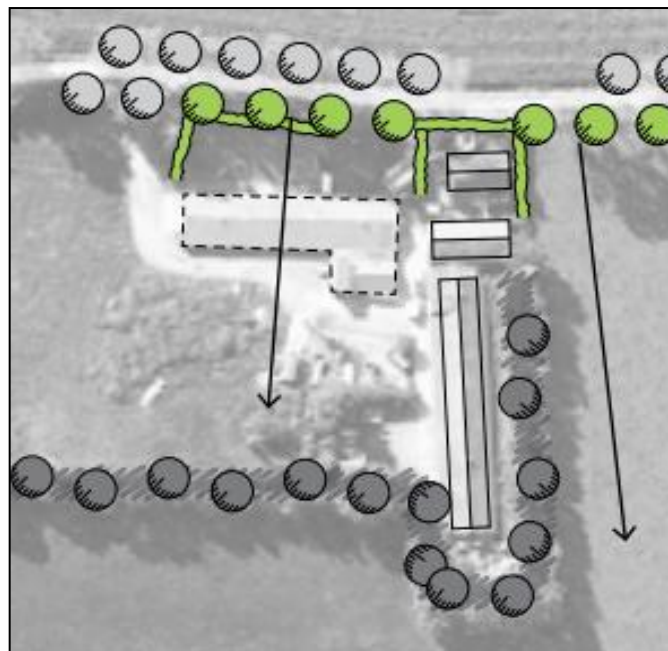


— = Populieren

Figuur 32c: Populieren rondom bouwvlak

Als gevolg van de passende herbestemming wordt een deel van de kavel herbestemd als bestemmingsvlak met de aanduiding 'Wonen'. De 'Handleiding landschappelijke inpassing' geeft een aantal suggesties bij uitbreiding, sloop en nieuwbouw in een besloten landschap. Hier is enkel sprake van slopen. De kleinschaligheid dient versterkt te worden. Dit kan bereikt worden door het beplanten van de perceelsgrenzen en het behouden van doorkijkjes naar het omringend landschap, zie ter toelichting figuur 29 en 30.

- Beplanting in de voorpootstrook aanvullen;
- Perceelranden langs de weg voorzien van lage hagen;
- Rekening houden met zichtlijnen naar het landschap.



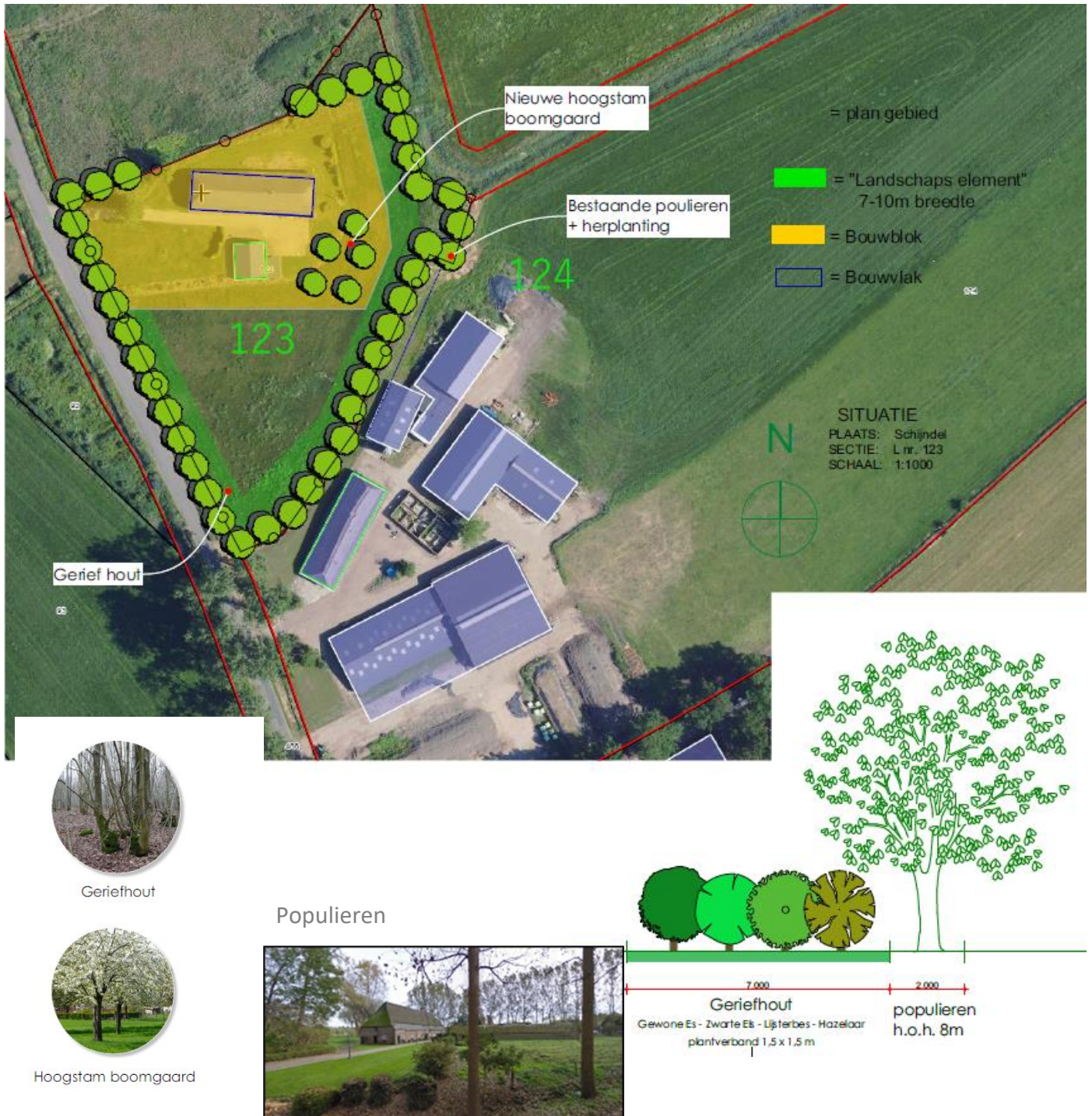
Figuur 33: voorbeeld bij slopen

: Bestaande populieren . 8 mtr .



: Doorzichten →

- Langgevelboerderij;
- Oprit;
- Doorkijk populieren.



Figuur 34: Beplantingsplan

De kleinschalige verkaveling kan worden versterkt door op de grens van het bouwvlak 'Wonen' in het voorerfgebied een haag te planten.



Figuur 35: Behoud kleinschalige smalle verkaveling.

ad 4. Onverharde wegen;

Het plangebied voorziet in een verharde erfontsluitingsweg die blijft gehandhaafd.

ad 5. Populieren lanen;

Zie ad. 3.

Conclusie.

Het plangebied is gelegen in het agrarisch gebied met als kenmerk 'kleinschalig landschap'. De wijziging naar de bestemming Wonen dient te worden voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting. Hiertoe heeft de voormalige gemeente Schijndel een handleiding opgesteld.

Het besloten kampen-broeklandschap, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, wordt gekenmerkt door een kleinschalige verkavelingsopzet en door met groen afgebakende kavels. Op perceelsgrenzen staan populieren die behouden blijven. Voor deze populieren is een kapmelding ingediend en de populieren zijn inmiddels gekapt. Deze worden opnieuw geplant vanwege de herplantplicht. Voorkomende landschapselementen zijn hagen, bospassages, voorpootstroken en houtsingels. Na het slopen van overtollige bebouwing (voormalige varkensstallen) komt het karakteristieke landschap beter tot zijn recht doordat opstallen het zicht niet meer domineren zoals voorheen. Het nieuwe bestemmingsvlak met de aanduiding 'Wonen' wordt voorzien van voorpootstroken (lage hagen in het voorerfgebied). De laanbeplanting langs de enkelbestemming Wonen wordt niet aangevuld, om zo de zichtlijnen op de beeldbepalende langgevelboerderij open te houden. Het landschappelijk inpassingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Handleiding landschappelijke inpassing. De groenvoorziening / erfbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing zijn in juridische zin gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

Het landschapsplan is als bijlage 1 en 2 toegevoegd.

7 Juridische vormgeving

7.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

7.2 Bestemmingsplan

Op onderhavig bestemmingsplan “landelijk gebied, wijzigingsplan Borne 46” zijn de planregels van de bestemming ‘Wonen’ van toepassing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herijking' als vastgesteld op 24 september 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Schijndel.

7.3 Toelichting op de regels

Voor de van toepassing zijnde planregels wordt aangesloten bij artikel 40 Waarde Cultuurhistorisch en artikel 26 Wonen van het bestemmingsplan Landelijk gebied d.d. 27-6-2013 en de Herijking d.d. 24-9-2015.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemer heeft voor publicatie van onderhavig wijzigingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Meierijstad gesloten conform artikel 6.12 lid 2 Wro. Hierin is bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele planschadetekosten voor rekening neemt.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Vooroverleg ex artikel 1.3.1 Bro

Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevat de procedurele bepalingen rondom de voorbereiding, publicatie en wijziging van een bestemmingsplan. In gevolge artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de diensten van de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om te reageren op het wijzigingsplan voordat dit ter inzage wordt gelegd. Eventuele opmerkingen zijn in het ontwerp wijzigingsplan verwerkt.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze op het ontwerpplan in te dienen. De publicatie van het ontwerpplan wordt voorafgaand aan de ter inzage legging bekend gemaakt in de Staatscourant en op de gemeentepagina. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt het wijzigingsplan zo nodig aangepast, waarna het plan door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt vervolgens wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij beroep kan worden aangetekend tegen het vaststellingsbesluit. Indien geen beroep wordt ingesteld treedt het wijzigingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan tevens onherroepelijk.

8.2.2 Ingebrachte zienswijzen

Het ontwerp “Landelijk gebied, wijzigingsplan Borne 46” heeft 6 weken tot en met 17 januari 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen ingebracht.

Voor de reactie op de zienswijzen en (ambtelijke) wijzigingen wordt verwezen naar de ‘Notitie beantwoording zienswijzen Borne 46 Schijndel V18022024 anoniem’.

9 Bijlagen

Bijlage 1	Landschapsplan
Bijlage 2	Tekening Landschappelijke inpassing
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Rapportnr. 127-SBo46-w1-v1 d.d. 2 oktober 2017
Bijlage 4	AERIUS berekening
Bijlage 5	Advies Welstands- en monumentencommissie 20220210
Bijlage 6	Rapport 'Beoordeling van pand Borne 46 te Schijndel'
Bijlage 7	Monumentenhuiskennmerk 2021.192_ Redengevende omschrijving met waardestelling Borne 46 te Schijndel
Bijlage 8	Monumentenhuiskennmerk 2021.192_ Aanvullende toelichting cultuurhistorische waarden Borne 46 te Schijndel