



bestemmingsplan

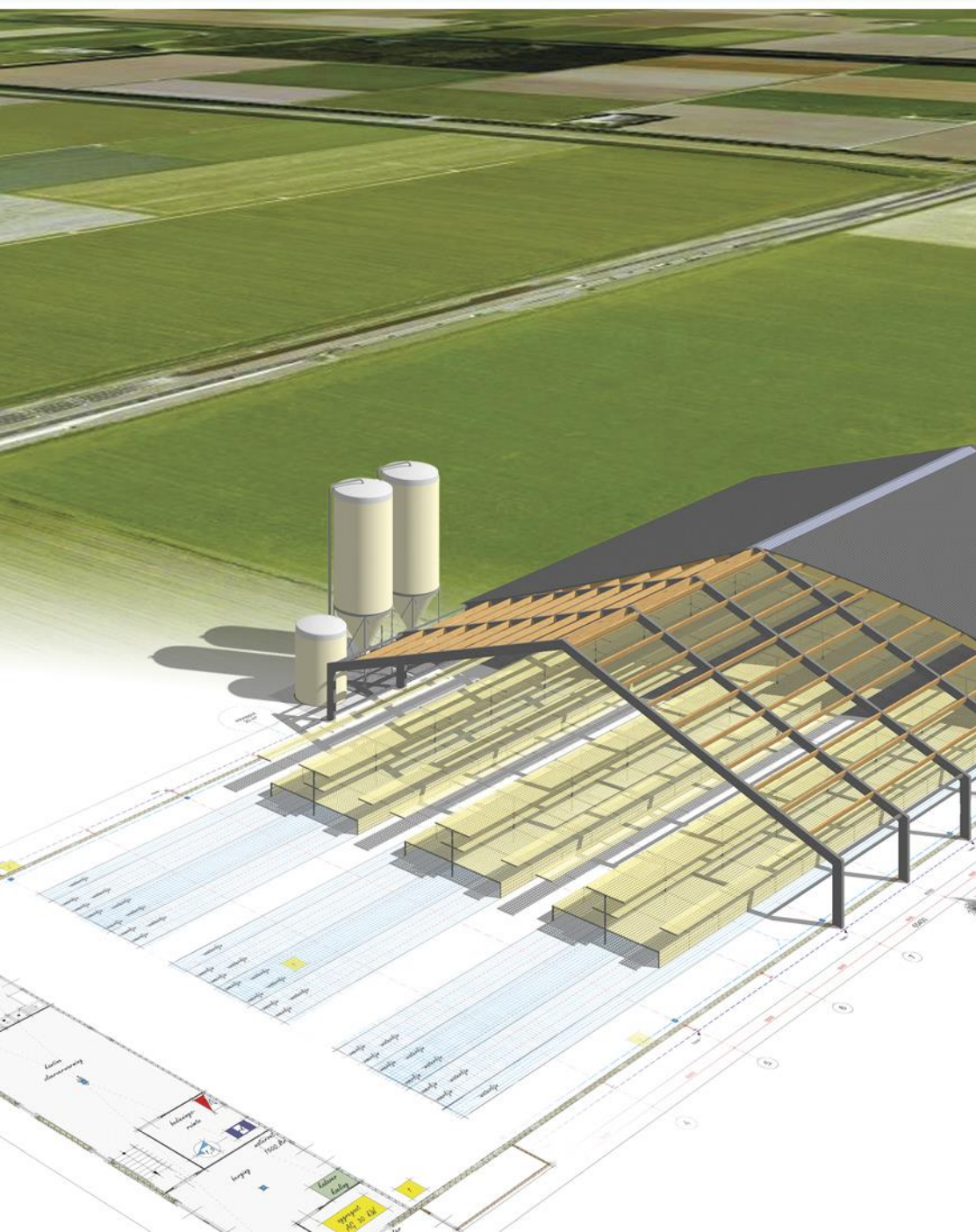
Buitengebied, herziening Jekschotstraat 1 en 1a
te Veghel



Betreffende	Buitengebied, herziening Jekschotstraat 1 en 1a te Veghel
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BVG000BP0072020P-VG01
Datum	29 september 2022

Toelichting bestemmingsplan

Buitengebied,
herziening
Jekschotstraat 1 en
1a te Veghel



AGRA-MATIC

ADVIES MILIEU BOUW

Toelichting bestemmingsplan Buitengebied, herziening Jekschotstraat 1 en 1a

locatie
Jekschotstraat 1 en 1a
5465 PE Veghel

Adviseur: DvN
Agra-Matic B.V.
Postbus 396
6710 BJ Ede

Datum: 29 september 2022
Status: Vastgesteld

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling	1
1.3	Plangebied	2
1.4	Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied	3
1.5	Proces	4
1.6	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie Plangebied	5
3	Toekomstige situatie plangebied	7
3.1	Beoogde situatie	7
3.2	Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	11
4	Beleidskader	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	26
5	Milieu en omgevingsaspecten	29
5.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	29
5.2	Bedrijven en milieuzonering	29
5.3	Driftzonering	33
5.4	Geurhinder	33
5.5	Geluidshinder	38
5.6	Bodem	40
5.7	Luchtkwaliteit	41
5.8	Externe veiligheid	43
5.9	Ecologie	46
5.10	Water	48
5.11	Archeologie en cultuurhistorie	51
5.12	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	53

5.13	Hoogspanningslijnen	57
6	Juridische planbeschrijving	58
6.1	Inleiding.....	58
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	58
6.3	Nadere toelichting op de regels	58
6.4	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	58
6.5	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	59
6.6	Hoofdstuk 3 Algemene regels	61
6.7	Hoofdstuk 4 overgangsrecht en slotregel	62
7	Uitvoerbaarheid	63
7.1	Economische uitvoerbaarheid	63
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
8	Procedure.....	64
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1 BRO	64
8.2	Ontwerpfase.....	64

BIJLAGEN	66
Bijlage 1: Situatieschets gewenste situatie	67
Bijlage 2: Landschappelijk/stedenbouwkundig plan.....	68
Bijlage 3: Geuronderzoek.....	69
Bijlage 4: Fijnstofonderzoek	70
Bijlage 5: Geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï.....	71
Bijlage 6: Bodemonderzoeken	72
Bijlage 7: Watertoets	73
Bijlage 8: Advies veiligheidsregio	74
Bijlage 9: Aanvullend bodemonderzoek.....	75
Bijlage 10: Advies cultuurhistorie	76
Bijlage 11: GGD Advies.....	77
Bijlage 12 Ruimte voor Ruimte titel	78
Bijlage 13 Nota van zienswijzen.....	79

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Jekschotstraat 1 en 1a te Veghel heeft betrekking op de herbestemming van twee voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op 7 januari 2019 is na uitgebreid vooroverleg door de eigenaren van beide locaties hiertoe een principeverzoek ingediend bij de gemeente Meierijstad. Op 2 april 2019 heeft het College van Burgemeester en Wethouders een principebesluit genomen dat men onder voorwaarden, voornemens is medewerking te verlenen aan dit initiatief. Deze partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied geeft gevolg aan dit principebesluit van het College.

Jekschotstraat 1

De locatie aan de Jekschotstraat 1 is een voormalige melkveehouderij. Op 9 mei 2000 is de milieuvergunning ingetrokken voor het houden van dieren. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming. De bebouwing bestaat uit de originele langgevelboerderij uit 1950, een kapschuur, een voormalige kippenschuur en een nieuwe bedrijfswoning met garage uit 1991. De langgevelboerderij is kenmerkend voor het gebied en het straatbeeld. Het gebouw bestaat uit een voorhuis aan de zuidelijke zijde en een groot achterhuis. Onderdeel van het plan omvat het toekennen van een woonbestemming op deze langgevelboerderij om uiteindelijk restauratie van dit cultuurhistorische object mogelijk te maken.

Jekschotstraat 1a

De locatie aan de Jekschotstraat 1a is een voormalige varkenshouderij. Op basis van de vigerende milieuvergunning (1-1-2009) mogen er 500 vleesvarkens en 25 schapen worden gehouden op het bedrijf. Het bedrijf heeft een agrarische bestemming met de functieaanduiding intensieve veehouderij. Het bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning, bijgebouw bij de woning (garage) en een vleesvarkensstal. De bedrijfswoning is gelegen in een gesplitste langgevelboerderij. Het zuidelijke deel van de langgevelboerderij heeft reeds een woonbestemming.

1.2 DOELSTELLING

Het doel van deze partiele herziening is om te komen tot een herbestemming van beide voormalige agrarische bedrijven naar woonbestemmingen. Omdat dit gepaard zal gaan met een uitgebreide kwaliteitsverbetering van het langgerekte bebouwingslint werkt de gemeente mee aan dit voornemen. In ruil hiervoor krijgt de initiatiefnemer aan de Jekschotstraat 1a de gelegenheid om een nieuwe ruimte voor ruimte woning te realiseren. De initiatiefnemer aan de Jekschotstraat 1 krijgt medewerking van de gemeente om de bestaande langgevelboerderij op te knappen door hier een woonbestemming aan toe te kennen. Beide bedrijfswoningen krijgen een woonbestemming. In totaal komen er hierdoor dus vier woonbestemmingen in het plangebied.

De agrarische bestemmingen verdwijnen en de resterende milieuvergunning aan de Jekschotstraat 1a wordt ingeleverd na vaststelling van het bestemmingsplan. Hiermee draagt deze herziening bij aan de gemeentelijk en provinciale ambities op het gebied van verbetering van woon- en leefklimaat en draagt het bij aan een vermindering van de stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden.

1.3 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het zuiden van Nederland, in de gemeente Meierijstad, op 1,85 km ten zuiden van het dorp Zijtaart. Het plangebied is gelegen aan de Jekschotstraat, dit is een belangrijke regionale verbindingsweg tussen de woonkernen zijtaart en Mariahout. Het plangebied is onderdeel van het cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint Zondveld. Het is een bebouwingslint dat door de samenhang in architectonische en stedenbouwkundige zin een herkenbare eenheid vormt. Het plangebied ligt aan centraal in dit langgerekte bebouwingslint, het bebouwingslint is aangeduid als bebouwingsconcentratie.

In onderstaande figuur is het plangebied in beeld gebracht. Zoals besproken in de vorige paragraaf bestaat het plangebied uit twee voormalige agrarische bedrijven. Aan de noordzijde ligt de locatie Jekschotstraat 1 en aan de zuidzijde de locatie Jekschotstraat 1a. Ten oosten van het plangebied ligt een veehouderij aan de Jekschotstraat 2-2a. Ten zuiden ligt tevens een veehouderij. Beide zijn rundveehouderijen.

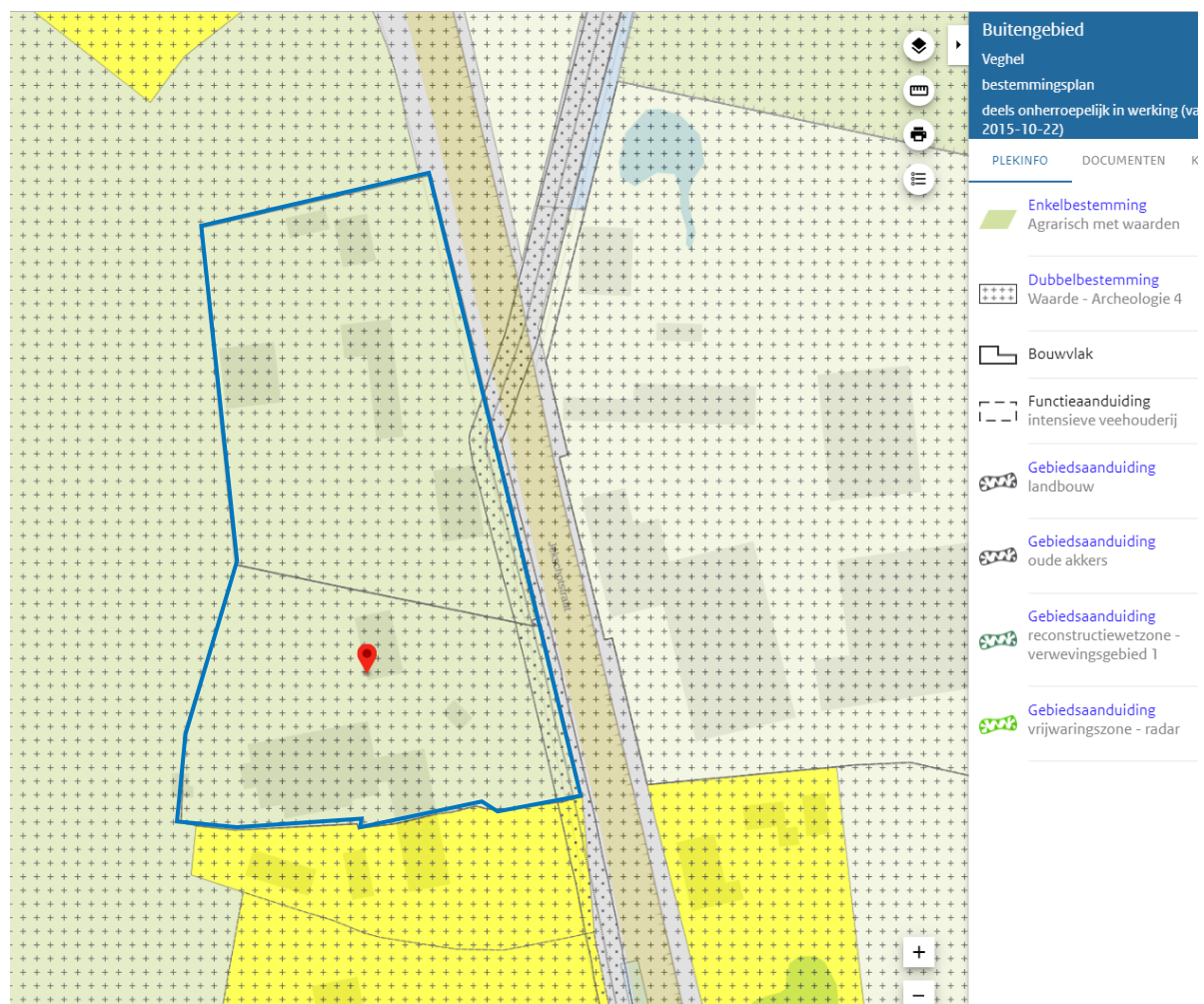
Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie p, nr. 686 en 1119 en 1121 heeft een oppervlakte van 1,1 hectare. De kadastrale percelen van beide initiatiefnemers zijn groter dan het beoogde plangebied. Het plangebied beperkt zich binnen de kadastrale percelen tot de agrarische bouwvlakken. Aan de omliggende agrarische gronden worden geen planologische wijzigingen doorgevoerd dus deze worden buiten het plangebied gehouden.



Figuur 1-1 Plangebied Jekschotstraat 1-1a Veghel (aangeven met blauwe lijn)

1.4 HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN VOOR HET PLANGEBIED

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld op 22 oktober 2015) van de voormalige gemeente Veghel, thans Meierijstad. Het plangebied heeft een enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’, een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en op een klein deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’. Er liggen binnen het plangebied twee bouwvlakken. De bouwvlakken omvatten het gehele plangebied. Het zuidelijke bouwvlak ter plaatse van Jekschotstraat 1a heeft een specifieke functieaanduiding ten behoeve van ‘intensieve veehouderij’. Het gehele plangebied heeft daarnaast enkele gebiedsaanduidingen: ‘landbouw’, ‘oude akkers’, reconstructiewetzone – verwevingsgebied 1’ en ‘vrijwaringszone – radar’. Zie onderstaande uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1-2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Jekschotstraat 1-1a Veghel (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 PROCES

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven.

Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage.
- Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.
- Binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
- De vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen (is één van deze gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken):
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.
- Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk als er na zes weken na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan geen beroep is aangetekend bij de Raad van State.

1.6 LEESWIJZER

Het onderhavige bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld.

De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de beoogde situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het vigerende beleid. Hoofdstuk 5 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 gaat tot slot in op de procedure.

2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied bestaat op dit moment uit twee voormalige agrarische bedrijven die afzonderlijk worden toegelicht.

Jekschotstraat 1

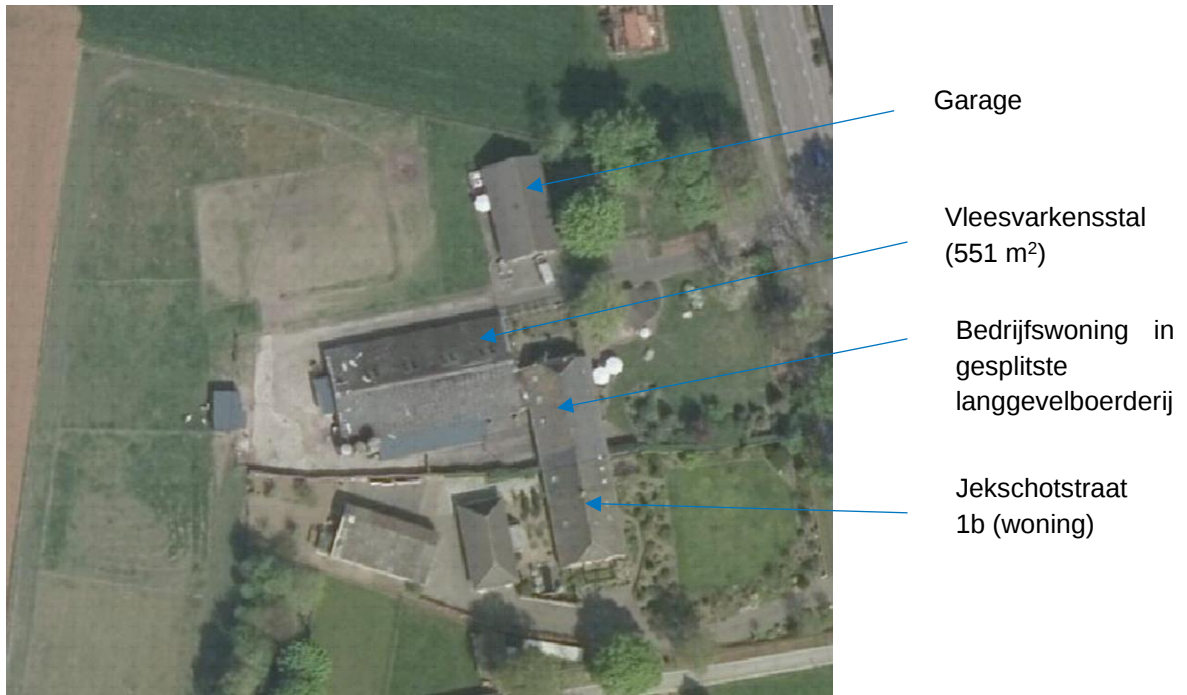
De locatie Jekschotstraat 1 heeft een aantal markante bedrijfsgebouwen, in onderstaande luchtfoto zijn de huidige bedrijfsgebouwen toegelicht. Omliggende agrarische gronden rondom het bedrijf zijn eigendom en worden op dit moment verpacht. De langgevelboerderij (achterhuis) is lang gebruikt voor het houden van het vee. In het voorhuis aan de zuidzijde werd gewoond. In 1991 is een nieuwe bedrijfswoning gebouwd en werd de originele langgevelboerderij alleen nog maar gebruikt als stal. Na het beëindigen van het bedrijf wordt de langgevelboerderij als opslag gebruikt.



Figuur 2-1 Luchtfoto huidige situatie plangebied Jekschotstraat 1

Jekschotstraat 1a

De locatie Jekschotstraat 1a is een voormalige intensieve veehouderij waar 500 vleesvarkens werden gehouden. Het bedrijf is recent gestopt in 2019 vanwege deelname aan de zogenoemde stoppersregeling. Hobbymatig worden nog enkele paarden gehouden in de omliggende gronden die in eigendom zijn. De vleesvarkensstal heeft een oppervlakte van 551 m².



Figuur 2-2 Luchtfoto huidige situatie plangebied Jekschotstraat 1a

3 TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 BEOOGDE SITUATIE

In onderstaande figuur is de beoogde situatie van het plangebied weergegeven. Het voornemen bestaat uit de sanering van beide agrarische bedrijven in combinatie met het realiseren van een forse landschappelijke kwaliteitsverbetering. In ruil hiervoor krijgen de initiatiefnemers de mogelijkheid om een ruimte voor ruimte woning op te richten en om de bestaande voormalige langgevelboerderij weer in ere te herstellen als woning. Beide bedrijfswoningen worden herbestemd naar woning conform het feitelijk gebruik.

Ten aanzien van de ruimte voor ruimte woning aan de Jekschotstraat 1a zijn er twee opties voor het realiseren van de woning. Optie 1 is het overkappen van de bestaande garage. Optie 2 is het geheel nieuwbouwen van een woning en de bestaande garage slopen. In onderstaande figuur 3-1 en 3-2 zijn beide opties kort in beeld gebracht. In de stedenbouwkundige analyse in bijlage 2 is hier een nadere beschouwing van gegeven.



Figuur 3-1 Optie 1: overkappen bestaande garage



Figuur 3-2 Optie 2: nieuwbouwen ruimte voor ruimte woning

De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij tussen Jekschotstraat 1 en Jekschotstraat 1a moet aan de eisen van de huidige tijd worden aangepast om deze geschikt te maken voor bewoning. De voormalige boerderij staat op een oud boerenerf, waar al aantoonbaar sinds 1549 een boerderij aanwezig was. Jekschotsestraat 1 is een boerderij uit de tweede helft van de 19e eeuw. Het gebouw bezit kenmerken van een langgevelboerderij uit die periode.

Op basis van een onafhankelijk deskundigenadvies, uitgevoerd door Cuijpers Advies, is aangetoond dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de boerderij een stedenbouwkundig ensemble vormt met andere langgevelboerderijen in de omgeving. De historische bebouwingsstructuur stamt uit de late

middeleeuwen. De boerderij past goed in de historische structuur van het gebied. De boerderij zelf is een voorbeeld van agrarische bedrijfsbebouwing uit het tweede helft van de 19^e eeuw. In het bestaande object zijn nog volop overblijfselen van het oorspronkelijke gebouw aanwezig. Het gebouw is ook een voorbeeld van de ontwikkeling van de boerderijbouw, de oorspronkelijke aanzet van de boerderij is zowel in het interieur als in het exterieur nog afleesbaar. In het interieur is de opkamer met kelder en de oude schouw gedeeltelijk bewaard gebleven.

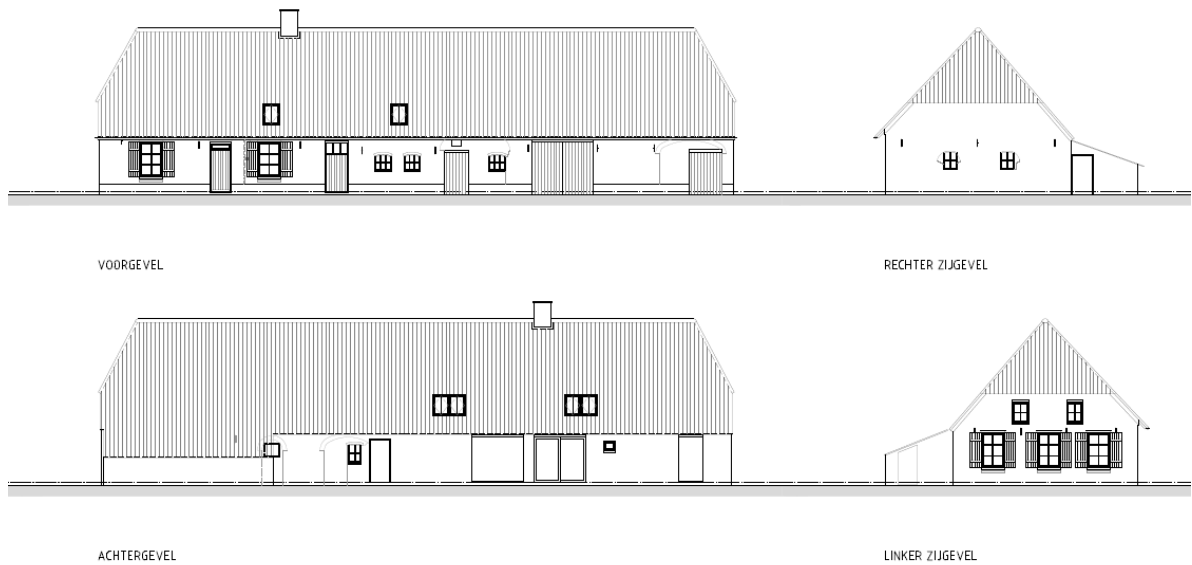
Het onafhankelijk advies is om de cultuurhistorische waarden te behouden door:

- de hoofdvorm van het gebouw: een langwerpige bouwmassa van 1 laag onder zadeldak met wolfseinden;
- de zichtbaarheid van het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsdeel;
- het feit dat de raampjes in het voormalige bedrijfsdeel, herkenbaar moeten zijn als stalraampjes;
- de houten spanten dienen behouden te blijven en waar nodig gerepareerd en verdwenen onderdelen dienen weer aangebracht te worden;
- de brandmuur en de buitenmuren, met alle bouwsporen en oude materialen dienen behouden te blijven, maar mogen wel waar nodig gerepareerd worden;
- de oude schouw dient (vakkundig) gerestaureerd te worden;
- De kelder met opkamer zijn van cultuurhistorische waarde en mogen niet in hun geheel verwijderd worden, maar ingrijpende aanpassingen zijn waarschijnlijk noodzakelijk;

In figuur 3-3 zijn de geveltekeningen opgenomen van de huidige situatie en in figuur 3-4 de geveltekeningen van het opgestelde verbeterplan door Architect Van Hooft. In de toekomstige geveltekening zijn bovenstaande punten tot verbetering van de cultuurhistorische waarden meegenomen. Het verbeterplan zoals opgenomen als bijlage 3 bij de regels, is door de gecombineerde welstands- en monumentencommissie beoordeeld en als zodanig akkoord bevonden in de vergadering van 13 januari 2022.



Figuur 3-3 Geveltekeningen bestaande situatie langgevelboerderij



Figuur 3-4 Geveltekeningen verbeterplan langgevelboerderij

In onderstaande figuur is de beoogde situatie in beeld gebracht inclusief kaververdeling van de vier beoogde woonbestemmingen en bijbehorende landschappelijke inpassing.



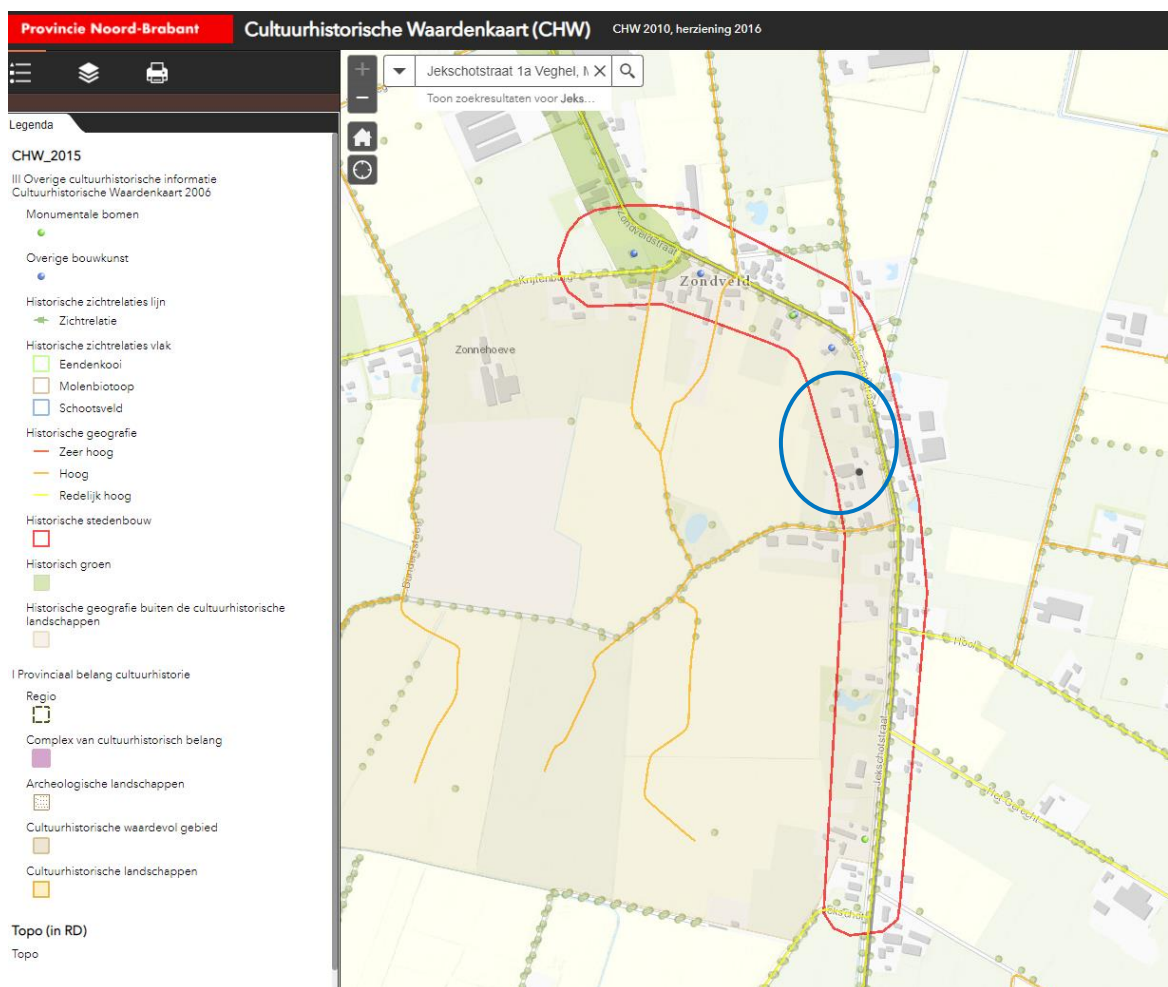
Figuur 3-5 Uitsnede pagina 19 landschappelijk inpassingsplan bijlage 2 met het totale eindbeeld voor het plangebied

Het plangebied ruimtelijk gezien een logische locatie voor de realisatie van een extra ruimte voor ruimte woning. Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint Zondveld en ligt aan de doorgaande weg van Zijtaart naar Mariahout. Zijtaart is gelegen op een afstand van 1,85 kilometer en dus goed met de fiets te bereiken. Deze kern heeft een goed aanbod aan lokale voorzieningen, waardoor een groot zelfvoorzienend vermogen en een prettig woon- en leefklimaat aanwezig zijn. De herbestemming van beide agrarische locaties naar wonen sluit ook aan bij omliggende bestemmingen aan de noord- en zuidzijde. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun ontwikkeling, hier wordt in hoofdstuk 4 het plan uitgebreid aan getoetst.

3.2 BEELDKWALITEIT EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.2.1 Cultuurhistorische waarde van het ensemble

De bebouwingsconcentratie Zondveld kenmerkt zich door een langgerekt gebied aan beide zijden van de doorgaande weg zondveldstraat-jekschotstraat. In figuur 3-6 is te zien dat het plangebied aan de Jekschotstraat 1 en 1a in een vlak ligt wat aangeduid is als 'historische stedenbouw'. De historische stedenbouw betreft het bebouwingslint Zondveld en heeft een agrarisch oorsprong. Ondanks diverse nieuwe toevoegingen is het agrarische karakter van dit lint nog duidelijk herkenbaar. De bebouwing is los van elkaar gerangschikt. Het bebouwingslint heeft een duidelijke relatie met de achterliggende akkers. De Jekschotstraat is, op de kaart aangeduid met een gele lijn, een historisch geografische lijn die van redelijk hoog belang wordt geacht.



Figuur 3-6 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant (0=plangebied)

In bovenstaande figuur is te zien dat er ten westen van de Jekschotstraat een groot akkercomplex ligt. Dit is naast de historische stedenbouw een cultuurhistorisch waardevol gebied binnen het plangebied.

Het akkercomplex is een ca 100 ha grote open ruimte ten zuiden van het cultuurhistorische waarde volle bebouwingslint van de buurtschap Zondveld. Het bodemgebruik is akkerbouw en grasland. Over en langs de akkers lopen enkele zandwegen. De huidige openheid was er vroeger niet, wat dat betreft is het akkercomplex een buitenbeentje. In de negentiende eeuw waren veel percelen omgeven door randbegroeiing. Van de percelering en de vroegere beslotenheid is in het huidige landschap niets bewaard gebleven. Wel is de wegenstructuur min of meer gehandhaafd. Ondanks de grote veranderingen vormt de akker samen met het bebouwingslint Zondveld een waardevol historisch ensemble.

Naar aanleiding van vooroverleg met de gemeente is gebleken dat beide langgevelboerderijen Jekschotstraat 1 en Jekschotstraat 1a binnen het cultuurhistorische bebouwingscluster als beeldbepalende bouwwerken worden gezien. De gemeente hecht er waarde aan als deze bebouwing in stand blijft. Een gebruik als één woning wordt passend geacht bij het cultuurhistorische gebruik van de langgevelboerderij. Verdere splitsing van de langgevelboerderij is ongewenst omdat dit onnodige verstedelijking van het buitengebied zou leiden.

Het bovenstaande in acht nemend is ook bij de ontwikkeling van het plangebied het behoud en de verbetering van het stedenbouwkundige ensemble leidend geweest. beide hoofdgebouwen (langgevelboerderijen) op de locatie hebben cultuurhistorisch gezien geen monumentale status. Wel zijn ze onderdeel van de historische stedenbouw van het bebouwingscluster Zondveld en direct verbonden met het achterliggende cultuurhistorisch waardevol akkergebied. Behoud van beide langgevelboerderijen draagt bij aan de beleefbaarheid van dit historische agrarische landschap.

Het ruimtelijk ensemble dient te worden gerespecteerd, zowel op stedenbouwkundig als op landschappelijk niveau. Op stedenbouwkundig niveau dient dit te geschieden door de belangrijke kenmerken van de hoofdgebouwen te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit kan geschieden door de positie, de footprint, de bouwenvolop (footprint in combinatie met hoogte en kapvorm) de oriëntatie en de belangrijkste architectonische kenmerken als gevelindeling et cetera terug te laten komen in de nieuwe bebouwing. Wel dient bij eventuele herbouw van de langgevelboerderij Jekschotstraat 1 de originele bouwvolume teruggebouwd te worden om de cultuurhistorische waarde te behouden.

3.2.2 Cultuurhistorische waarde van de langgevelboerderij Jekschotstraat 1

Naast het feit dat het stedenbouwkundig ensemble cultuurhistorisch waardevol is, is ook de langgevelboerderij een waardevol object op zich zelf. De langgevelboerderij Jekschotstraat 1 is in het kader van de Welstandsnota 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit' van 1 augustus 2018, in bijlage 4 opgenomen als een beeldbepalende boerderij (pand). Ook in voorgaande welstandsnota van de gemeente Veghel was het pand opgenomen als beeldbepalend. Uit de welstandsnota volgt dat behoud van deze beeldbepalende boerderij het uitgangspunt is.

Om de te behouden elementen van deze boerderij in beeld te brengen is door een onafhankelijke deskundige advies uitgebracht, het rapport is opgenomen in bijlage 10. Samenvattend stelt de deskundige de volgende conclusies in het rapport (pg 25):

'De voormalige boerderij naast Jekschotstraat 1 te Veghel is een voormalige boerderij die in 1991 werd verlaten voor de toen nieuwe woning Jekschotsestraat 1. Het pand werd sindsdien gebruikt als

stal- en bergingsruimte. De voormalige boerderij stamt gedeeltelijk uit 1865 en is diverse malen verbouwd, waarvan zowel in het exterieur als in het interieur nog sporen zichtbaar zijn. De boerderij bezit dan ook cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden zitten in de buitenzijde, maar ook in de binnenzijde van het gebouw.

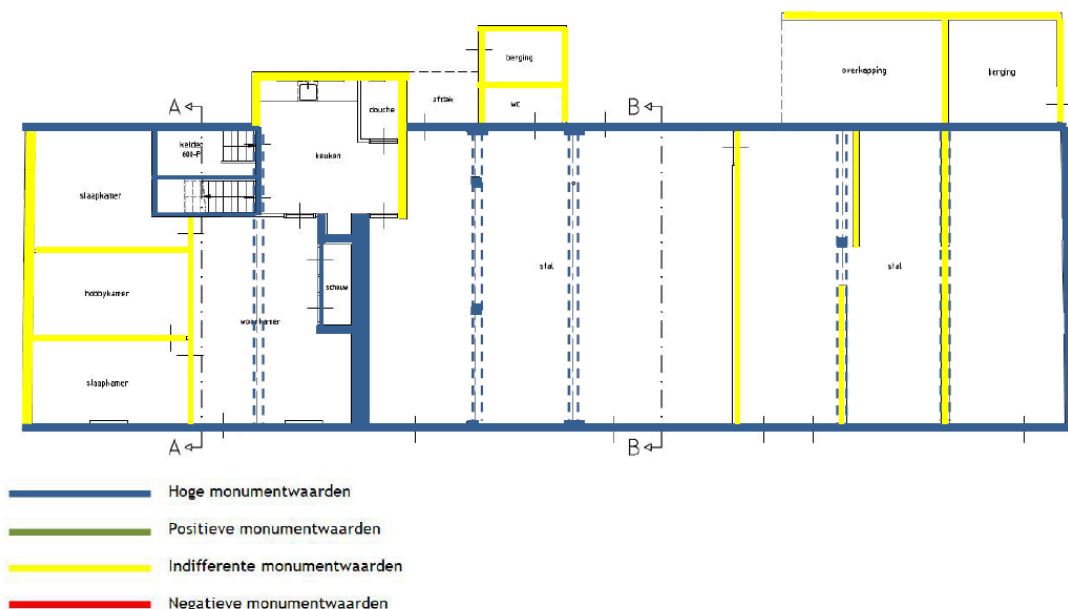
De voormalige boerderij moet worden aangemerkt als een gebouw met cultuurhistorische waarden en komt dan ook in beginsel voor verbouwing tot woonboerderij in aanmerking. Daarbij is het wel zaak dat de aanwezige waarden beschermd worden en waar mogelijk hersteld. De te beschermen waarden zijn:

- de hoofdvorm van het gebouw;
- het zichtbare onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsdeel;
- de herkenbaarheid van het voormalige bedrijfsdeel (staltraampjes);
- de houten spanten dienen behouden te blijven en waar nodig gerepareerd;
- de brandmuur en de buitenmuren en de oude schouw;
- De kelder met opkamer

Verbetering van de cultuurhistorische waarde dient bereikt te worden door:

- a. het vervangen van de stalraampjes in de linker zijgevel door zesruiters;
- b. de vervanging van de betonnen stalraampjes door houten raampjes.

Het door een onafhankelijke deskundige opgestelde advies in bijlage 10 toont aan dat het niet alleen gaat om een cultuurhistorisch waardevol ensemble maar ook een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. In het cultuurhistorische adviesrapport zijn foto's opgenomen van de huidige stand van de boerderij en de waardevolle elementen aan de langgevelboerderij. De belangrijkste te behouden elementen zijn aangeduid in onderstaande figuur:



Figuur 3-7 Uitsnede cultuurhistorisch rapport bijlage 10, pg 22 (waardering onderdelen) door Cuijpers Advies

Door de Architect Van Hooft is de langgevelboerderij ingemeten en zijn tekeningen gemaakt van de bestaande situatie als van een toekomstige situatie. Deze toekomstige situatie wordt het verbeterplan genoemd. De tekeningen, het cultuurhistorisch rapport en het landschappelijk inpassingsplan zijn voorgelegd aan de gecombineerde welstands- en monumentencommissie van de gemeente Meierijstad. Op 13 januari 2022 is het verbeterplan, onder voorwaarden akkoord bevonden.

In het bestemmingsplan is in artikel 8 een sloopverbod opgenomen van de langgevelboerderij en een verbod op verbouw zonder omgevingsvergunning. In de afwijkingsbevoegdheid zijn kaders opgenomen om de cultuurhistorische elementen zoals opgenomen in bijlage 10 bij de toelichting en bijlage 2 bij de regels te borgen. Tevens zal in het kader van de afwijkingsbevoegdheid worden beoordeeld of het definitieve verbeterplan van de langgevelboerderij voldoet aan de eisen van de monumentencommissie. Hierover zal de commissie zelf in het kader van de omgevingsvergunningprocedure een oordeel worden gevraagd.

Hiermee is de instandhouding en het op de lange termijn beoogde herstel van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gewaarborgd in het bestemmingsplan.

3.2.3 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan

De basis voor de planvorming wordt gevormd door het wegnemen van overbodige agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding op beide locaties. Belangrijkste elementen zijn het verwijderen van de kippenren op de locatie Jekschotstraat 1 en het verwijderen van de vleesvarkensstal aan de Jekschotstraat 1a. Hierdoor verdwijnt er een aanzienlijk volume aan bebouwing waardoor het plangebied weer de originele doorkijk tussen beide langgevelboerderijen krijgt. Hierdoor wordt het achterliggende cultuurhistorische akkerlandschap zowel fysiek als visueel beter bereikbaar.

De belangrijkste stedenbouwkundige kenmerken van het hoofdvolume, zoals hierboven reeds beschreven, blijven behouden. Het hoofdvolume blijft, zowel in rooilijn lengte, hoogte et cetera onaangetast. Slechts aan de achterzijde van de langgevelboerderijen wordt iets meer ruimte geboden voor een eventuele uitbouw of iets dergelijks. Het lange volume blijft de groene ruimte aan de voorzijde hierdoor op een goede manier begeleiden.

In onderstaande figuur is de stedenbouwkundige opzet van de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 3-8 Stedenbouwkundige opzet met als belangrijk element het open houden van de doorkijk

Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is het oprichten van een extra woning ter plaatse van een bestaande garage. Het handelt hier om een Ruimte-voor Ruimte-woning ter compensatie van de sloop van de vleesvarkensstal en andere stal(len) buiten het plangebied. Deze woning zal tussen beide langgevelboerderijen worden opgericht. Bij de positionering van deze nieuwe woning is deze benaderd als een bijgebouw, bij het hoofdvolume dat deel uitmaakt van het ensemble. Op deze manier blijft de aandacht voornamelijk op het ensemble als totaal gericht. Deze nieuwe woning zal, door de verwijzing naar een bijgebouw, niet in dezelfde rooilijn als het hoofdgebouw, maar iets naar voren worden geplaatst om als overgang te fungeren tussen beide langgevelboerderijen.

Ook op architectonisch niveau onderscheidt de nieuwe woning zich van het hoofdvolume. Hierbij zijn er twee opties mogelijk, enerzijds overbouw van de bestaande garage of gehele nieuwbouw in de

vorm van een schuurwoning. In beide gevallen is het van belang dat de kap haaks op de weg komt te staan. Door de garage te overbouwen met een wat hoger volume, de nok hiervan dwars op de weg te oriënteren wordt de garage ontkoppeld van de resterende woning; ze neemt zo een intermediaire positie in tussen de ten noorden en ten zuiden gelegen karakteristieke oude hoeves, vormt een verbindende schakel in het bebouwingslint. Op grond van deze positie is de gevel aan de straatkant tegen de aangegeven rooilijn te positioneren.

Door de verwijzing naar een bijgebouw is er bij nieuwbouw voor gekozen dat de woning de kenmerken van een schuurwoning zal hebben. Dit betekent dat de woning een eenvoudige hoofdvorm kent, zonder veel toeters en bellen. De kap bestaat uit een zadeldak met zo min mogelijke aantastingen en/of uitstulpingen, met name aan de zijde die zicht op de weg richt.

Ook het kleur- en materiaalgebruik is geaspireerd op een agrarische schuur. Het kleurgebruik is natuurlijk en straalt een zekere eenvoud uit. Schreeuwende en sterk contrasterende kleuren en details zijn onwenselijk. Men moet denken aan traditionele materialen als baksteen, hout en keramische dakpannen. Als dit niet voldoet, is er ruimte voor moderne toevoegingen en elementen. Zo mogen daklijsten, dakkapellen et cetera bijvoorbeeld in zink of andere afwijkende materialen worden uitgevoerd, zolang er sprake blijft van een harmonieus geheel.

De openheid van de doorkijk in het stedenbouwkundige plan is geborgd door ter plaatse van de doorkijk een bestemming 'groen' op te nemen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht, anders dan erfafscheidingen tot maximaal 1,5 meter hoogte. Hiermee wordt de blijvende openheid van de doorkijk geborgd in de planregels en verbeelding. De voormalige varkensstal aan Jekschotstraat 1a is inmiddels gesloopt. Hiermee komt ruimte vrij achter de woning Jekschotstraat 1a en bij de voormalige garage om een nieuw bijgebouw op te richten. De overige gronden zullen worden ingericht aan de hand van het beplantingsplan. Zie onderstaande beelden (d.d. maart 2021) tijdens en na de sloop.



Figuur 3-9 Foto's van de sloop van de varkensstal in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, links tijdens en rechts na de sloop

3.2.4 Beplantingsplan

Een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan betreft de landschappelijke kwaliteitsverbetering door een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Hiervoor heeft de ingeschakelde landschapsarchitect een veldbezoek afgelegd en samen met de initiatiefnemers een plan gemaakt. Dit plan is getoetst en akkoord bevonden door de gemeentelijke landschapsdeskundige. Het beplantingsplan is onderstaande figuur (uitsnede bijlage 2) in beeld gebracht:



Figuur 3-10 Uitsnede pg 23 beplantingsplan bijlage 2

Het beplantingsplan bestaat uit vier elementen:

1. Het omzomen van de erven met geschoren hagen;
2. Een groensingel tussen beide agrarische bedrijven, hierbij aansluiting zoekende bij de beoogde kadastrale grenzen na realisatie. De beeldvorming ter hoogte van de doorkijk zal Hierdoor worden versterkt.
3. Tussen de woningen zijn op passende plaatsen enkele solitaire bomen aan te planten die van oudsher gezien dicht bij de bebouwing werden aangeplant; noten en kastanjes.
4. De overgang van de bebouwingsclusters naar het open bouwland werd in verleden lange tijd gekleurd door hoogstamfruitbomen en solitaire bomen; op grond hiervan wordt voorgesteld om per perceel enkele hoogstamfruitbomen en/of solitaire bomen aan te planten (ter hoogte van de open schuur zal een gesloten rij worden aangeplant).

In bijlage 2 is het sortiment verder uitgewerkt. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij inheems sortiment zoals haagbeuk, noten en tamme kastanjes, lindes en beuken. De groensingel word gevormd door twee rijen aan te planten bosplantsoen in een driehoeksverband (1,5 x 1,5 meter). Hiermee wordt verzekerd dat de groensingel niet te breed wordt maar wel een belangrijke doorkijk wordt naar het achterliggende cultuurhistorisch waardevolle gebied.

4 BELEIDSKADER

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Ook het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de

“Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat bij de regeling “Ruimte voor Ruimte” geen sprake is van extra verstedelijking, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Toepassing van de ladder is derhalve niet van toepassing.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (14-12-2018)

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Het betreft een algemene visie op de Brabantse leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. Het betreft een visie die met name de provincie zelf bindt maar ook voor initiatiefnemers een belangrijk toetsingskader is. In deze sub paragraaf behandelen wij kort de kern van de omgevingsvisie en de relaties die te trekken zijn met het onderhavige plan.

In de omgevingsvisie is een ‘foto’ genomen van de stand van zaken in 2018 en er is een panorama geschetst voor de situatie in 2050. Het betreft in 2018 een intensief landbouwgebied met een sterke agrofoodsector. De landbouw is een belangrijke economische factor in 2018 die veel exporteert. Tegelijk heeft de landbouw als grootste ruimtegebruiker nog te veel een negatieve impact op de kwaliteit van de leefomgeving (bodem, water en lucht) en biodiversiteit en daarmee op het welbevinden van de Brabanders en het vestigingsklimaat.

In de omgevingsvisie wordt een vergezicht geschetst van 2050. Er wordt dan duidelijk cyclisch gedacht én gedaan. Groener, duurzamer en slimmer. De invloed van de veehouderij is veranderd. Van effen groene, maar ecologisch gezien tamelijk monotone velden, is het agrarisch landschap weer veel gevarieerder. Er wordt meer rekening gehouden met de ondergrond. Ook zijn er weer kruiden en wilde bloemen. Daardoor zijn er weer meer insecten en daardoor weer meer akkerstruweel- en weidevogels. Door samenwerking van alle partijen is er sprake van een gebied met een grote agro- en foodsector, waar het evenwicht tussen ecologie en economie hersteld is én waar boeren en burgers elkaar weer weten te vinden. Vee wordt gehouden in schone, aantrekkelijk vormgegeven en goed ingepaste stallen. Veehouderij en plantaardige teelten vormen samen een internationaal circulair systeem waarin nog nauwelijks verliezen naar bodem, water of lucht optreden. Mest van mens en dier is in dit systeem een waardevolle grondstof en kunstmest wordt nog maar mondjesmaat gebruikt.

Brabant is in 2050 welvarend, verbonden en klimaatproof. Dat is het panorama dat wordt geschetst in de omgevingsvisie. Om het panorama te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden door de provincie vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen en op elkaar inwerken als de tandwielen in een machine:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad
- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Deze vier hoofdpogaven zijn belangrijk voor heel Brabant en spelen in de hele provincie. Dat betekent niet dat deze Brabant breed op dezelfde manier worden opgepakt. Bij het uitwerken van

een aanpak is het belangrijk om vanuit een gebied specifieke benadering de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdopgaven.

Door verschillende doelen met elkaar te verweven en slimme combinaties te maken, ontstaat een grotere meerwaarde voor een gebied. Door niet alleen werkgelegenheid te creëren, maar tegelijkertijd ook bij te dragen aan de omslag naar een circulaire economie bijvoorbeeld. Dit streven naar meerwaarde is de centrale gedachte van deze Omgevingsvisie.

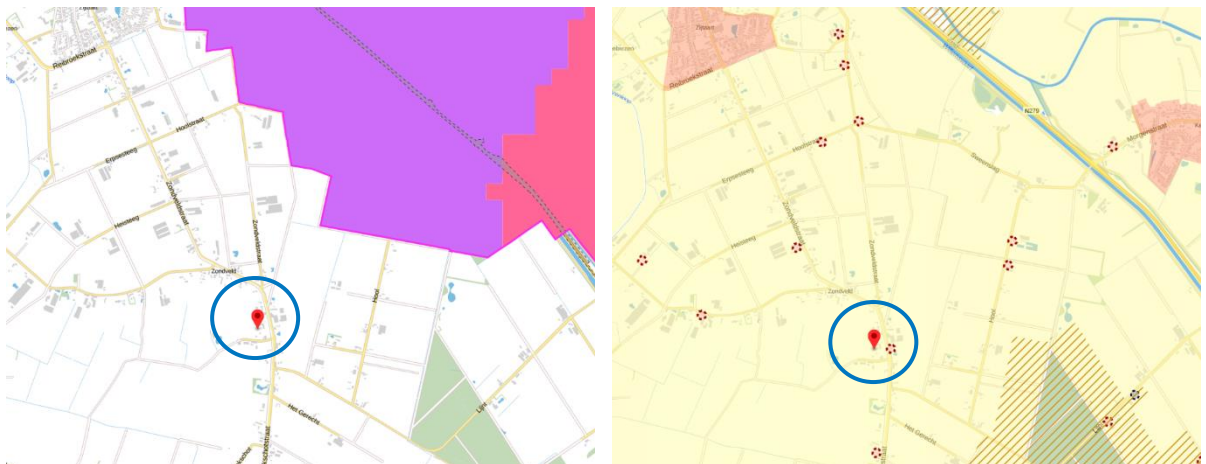
In de omgevingsvisie worden een werkwijze en concrete beleidsdoelen geformuleerd. In relatie tot de landbouw bijvoorbeeld: *“Eerst en vooral is een verdere beperking van de impact van de primaire landbouw door emissies vanuit de veehouderij en de gevolgen van het gebruik van mest- en gewasbeschermingsmiddelen van belang. Ook de landschappelijke inpassing van stallen, kassen, plastic tunnels en loodsen verdient aandacht”*. Het voorgenomen initiatief betreft de bouw van een ruimte voor ruimte woning, en een functiewijziging van een traditionele langgevelboerderij naar woonbestemming. Daarnaast heeft de sanering van een veehouderijbedrijf plaats gevonden. De emissies van ammoniak, geur en fijnstof zijn gedaald. Bij de realisatie van het voorgenomen plan wordt voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de landschappelijke inpassing.

Deze herbestemming van twee vrijkomende agrarische bedrijven (vab-bestemmingen) in combinatie met het behoud van cultuurhistorische kwaliteit en een investering in de landschappelijke kwaliteit sluit aan bij het vergezicht in de provinciale omgevingsvisie.

4.2.2 Interim omgevingsverordening (IOV)

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de ‘Interim omgevingsverordening Noord-Brabant’ vastgesteld, later is de IOV meermaals herzien. Dit plan is getoetst aan de geconsolideerde versie van 15 april 2022. In de interim omgevingsverordening (vanaf nu: verordening) zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Dit bestemmingsplan wordt met name getoetst aan de bepalingen omtrent ruimtelijke ordening zoals deze ook opgenomen waren in de Verordening Ruimte.

Onderdeel van de verordening zijn acht kaarten. Twee kaarten met rechtstreeks werkende regels over milieubescherming en landbouw. Zes kaarten met instructieregels over diverse onderdelen zoals stedelijke ontwikkeling. In deze subparagraaf worden enkele relevante kaarten beschouwd en wordt het plan getoetst aan de relevante provinciale regels omtrent Ruimte voor Ruimte en bescherming van cultuurhistorische waarden.



Figuur 4-1 Uitsneden kaarten Interim omgevingsverordening, links: kaart 1 en rechts kaart 2 (o=plangebied)

Uit figuur 4-1 blijkt dat ten noorden van het plangebied een beschermingszone ligt ten aanzien van grondwater. Dit plan (herbestemming van woningen, ruimte voor ruimte woning, en bescherming van cultuurhistorische waarden) heeft hier geen invloed op. Uit figuur 4-1 blijkt aan de rechterzijde dat de locatie in kaart 2 is gelegen in een verwevingsgebied, buiten het gebied beperkingen veehouderij. De locatie Jekschotstraat 4 aan de overzijde is in het verleden reeds gesaneerd in het kader van een eerdere saneringsregeling.

De zes kaarten omtrent instructieregels behorende bij de verordening laten zien dat het plangebied niet is gelegen in bestaand stedelijk gebied of een gebied waar verdere verstedelijking afweegbaar is. De locatie is niet gelegen in een provinciaal natuurgebied of (beoogde) ecologische verbindingzone. Er zijn geen andere provinciale belangen voor deze locatie op basis van het kaartmateriaal.

In de verordening zijn basisprincipes omschreven voor een evenwichtige toedeling van functies in paragraaf 3.1.2. Hierbij is het van belang dat een bestemmingsplan invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij is het van belang dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied worden beschouwd met toepassing van de lagenbenadering en dat er sprake is van meerwaardecreatie. Dit bestemmingsplan wordt getoetst aan deze drie elementen.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:*
 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;*

De herbestemming van twee voormalige agrarische bedrijfslocaties naar wonen is een passende toedeling van functies die plaatsvindt binnen het bestaande agrarische bouwvlak. Hiermee is geen sprake van nieuwvestiging voor bebouwing.

- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*

In artikel 1.1.1. onder i van het Besluit omgevingsrecht is gedefinieerd wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierin is geen ondergrens bepaald. Dit is afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Ten aanzien van woningbouwlocaties volgt uit de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 van de Afdeling dat er in beginsel pas sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Daar is hier geen sprake van, feitelijk gaat het om het toevoegen van twee extra woningen. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling hoeft in dit geval dus niet toegepast te worden.

- c. *gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

Alle hoofdgebouwen (woningen) krijgen een specifiek toegewezen bouwvlak binnen het bestaande agrarische bouwperceel. Buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen worden gebouwd. Ook deze ruimte is begrenst tot het achtererfgebied binnen het voormalige agrarische bouwperceel.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut.

De eigenschappen van de ondergrond, het landschap, de infrastructuur en de mate van verstedelijking verschillen sterk binnen Brabant. Hierdoor kan een ingreep in het oosten van Brabant heel anders uitpakken dan in West-Brabant. Daarom is het van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen.

In hoofdstuk 5 worden alle afzonderlijke lagen beschouwd en wordt bovendien specifiek getoetst aan provinciale beleidsregels zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

Vooruitlopend op de toetsing in hoofdstuk 5 is de herbestemming van vrijkomende agrarische bedrijven naar woonbestemmingen binnen een bestaande bebouwingsconcentratie en binnen bestaand cultuurhistorisch waardevol gebied, een passende bestemming voor het behoud van de omgevingskwaliteit van dit gebied.

Meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.8 en 3.9)

Het begrip meerwaardecreatie is een belangrijke kernwaarde uit de verordening. Het is een basisprincipe waar bijvoorbeeld kwaliteitsverbetering van het landschap onder valt. Het betreft in deze een relatief kleine ontwikkeling waarbij een uitgebreide toetsing op dit aspect geen toegevoegde waarde heeft. In het kader van de normale regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt van het plan, dit plan is bijgevoegd in bijlage 1 bij de regels en wordt uitgebreid besproken in artikel 3.2.3. Naast het beplantingsplan is er sprake van een bijdrage aan de fysieke kwaliteitsverbetering door het slopen van voormalige bedrijfsgebouwen en verharding op beide voormalige agrarische bedrijven. Ten aanzien van gezondheid en woon- en leefklimaat op het gebied van geur, fijn stof en endotoxinen is daarnaast een belangrijke bijdrage de beëindiging van de varkenshouderij aan de Jekschotstraat 1a.

Artikel 3.79 ruimte-voor-ruimte

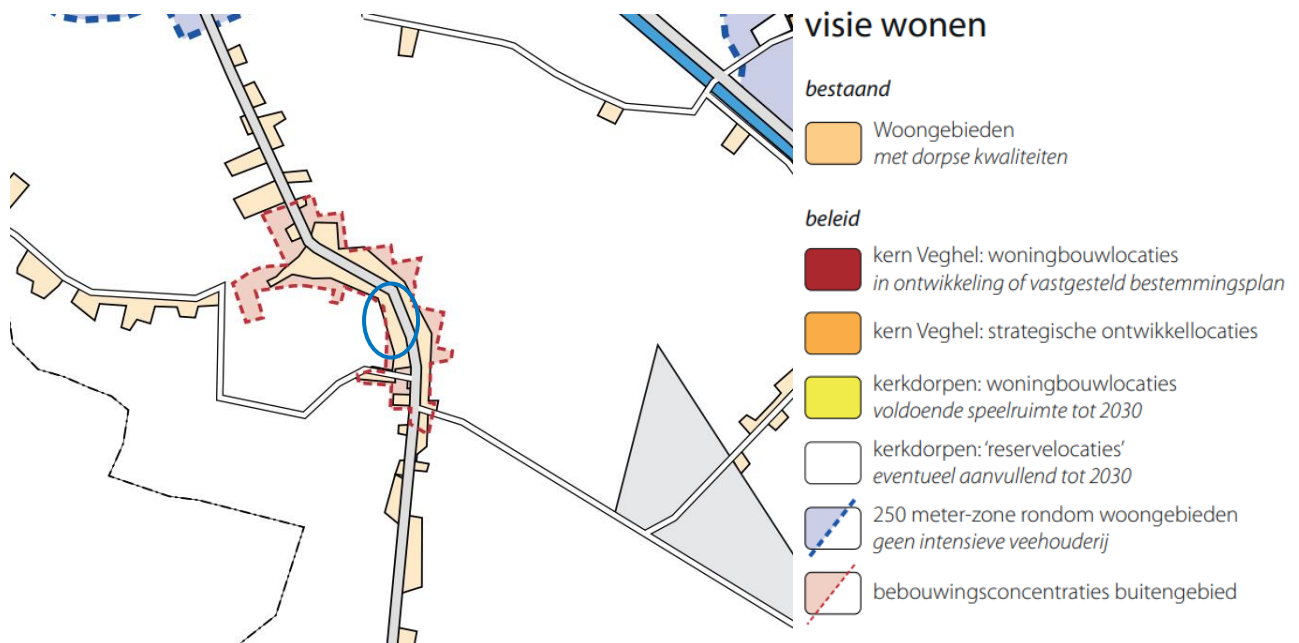
Op basis van artikel 3.79 is het mogelijk om een zogenaamde 'Ruimte-voor-ruimte' kavel toe te voegen aan het bestaand landelijk gebied. Hierbij gelden op basis van lid 1 vier voorwaarden:

- a. *er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*

Zoals hiervoor reeds beschreven draagt de beëindiging van twee voormalige agrarische bedrijven in belangrijke mate bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. Met name op de aspecten geur, fijn stof en endotoxinen wordt een forse afname bereikt door de sanering van twee voormalige veehouderijen, waar onder een varkenshouderij. Dit is met name van belang omdat omliggende woningen op zeer korte afstand van de veehouderijen zijn gelegen. Daarnaast is er sprake van winst van de omgevingskwaliteit door sloop van voormalige bebouwing en verharding en een algehele landschappelijke inpassing van beide voormalige bouwpercelen die aansluit bij de cultuurhistorische waarde van het gebied. De voormalige varkensschuur is in de loop van de voorbereiding van het bestemmingsplan reeds gesloopt, zie figuur 3.9.

- b. *de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Zondveld..De bebouwingsconcentratie Zondveld kenmerkt zich door een langgerekt gebied aan beide zijden van de doorgaande weg zondveldstraat/Jekschotstraat. De bebouwingsconcentratie is aangewezen in de Structuurvisie Veghel 2030 op de zogenaamde Visiekaart, in onderstaande figuur is hier een uitsnede van opgenomen.



Figuur 4-2 Uitsnede Visiekaart Structuurvisie Veghel 2030 (O=plangebied)

De beoogde locatie voor het toevoegen van de ruimte-voor-ruimte-kavel is gelegen op het huidige (voormalige) agrarische bedrijfsperceel te Jekschotstraat 1a. De ruimte-voor-ruimte-kavel komt daarmee in de plaats van het agrarische bedrijfsperceel wat ter plaatse met dit plan wordt gesaneerd. Er vindt dan ook geen verdichting plaats van de bebouwingsconcentratie ter plaatse en bovendien vindt er geen wijziging plaats van het bebouwingsensemble ter plaatse, omdat de ruimte-voor-ruimte-kavel binnen een voormalige bebouwd agrarisch bouwperceel wordt gepositioneerd. Om die reden wordt de locatie voor het toevoegen van de ruimte-voor-ruimte-kavel ter plaatse van het voormalige agrarische bouwvlak een planologische aanvaardbare locatie binnen de bebouwingsconcentratie geacht.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

In bijlage 2 is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen zoals dat zal worden uitgevoerd. De uitvoering hiervan is middels voorwaardelijke verplichtingen geborgd in de regels.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

De herbestemming van twee voormalige bedrijfswoningen, de realisatie van een ruimte voor ruimte woning en de herbestemming van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij tot woning leidt niet tot een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

In lid 2 van artikel 3.79 wordt nader omschreven wanneer sprake is van de benodigde aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Deze toetsing wordt door de provincie uitgevoerd in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Onderdeel hiervan is bijvoorbeeld de eis dat minimaal 1.000 m² aan stallen dient te worden gesloopt en minimaal 3.500 kilo fosfaat (473 varkensrechten) dienen te worden ingeleverd.

Op de locatie Jekschotstraat 1a was een voormalige varkenshouderij aanwezig van 551m² aanwezig. Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan zijn de opstallen gesloopt en de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de Ruimte voor Ruimte titel compleet gemaakt, door de aanschaf van 0,475 titel bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte en voor het overige het dossier compleet te maken bij het Ruimte voor Ruimte loket van de provincie. Door de sloop van de stal, het intrekken van 249 (overeenkomstig 0,525 titel) varkensrechten en het intrekken van de Omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu (Obm) is het toetsingsformulier compleet gemaakt. Het toetsingsformulier geeft weer dat er aan alle eisen is voldaan van de Ruimte voor Ruimte regeling voor de overige 0,525 titel. Samen maakt dit de Ruimte voor Ruimte titel op basis waarvan er een Ruimte voor Ruimte woning mag worden gebouwd aan de Jekschotstraat 1a. In bijlage 12 bij de toelichting zijn de bewijsstukken van de Ruimte voor Ruimte titel opgenomen.

Afwijkende regels wonen (artikel 3.69)

In artikel 3.69 van de verordening zijn specifieke regels opgenomen voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarnaast zijn er regels omtrent de herbestemming van bedrijfswoningen naar woningen. Hiermee wordt afgeweken van de hoofdregel uit artikel 3.68 waarin is bepaald dat in het landelijk gebied alleen bestaande burger- of bedrijfswoningen zijn toegestaan. Wij toetsen het plan aan de volgende regels.

- c. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*

Uit het deskundigen onderzoek zoals opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting blijkt dat de langgevelboerderij tussen Jekschotstraat 1 en 1a een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is. Het rapport, de tekeningen van de bestaande als toekomstige situatie als het beplantingsplan zijn beoordeeld en akkoord bevonden door de gemeentelijke monumentencommissie.

De herbestemming van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan de Jekschotstraat 1 binnen de bebouwingsconcentratie Zondveld en in een historisch stedenbouwkundig gebied draagt bij aan de duurzame instandhouding hiervan. Op dit moment staat het gebouw leeg en is ook het agrarische gebruik beëindigd. Het betreft een groot gebouw dat dringend onderhoud behoeft.

Herbestemming naar woning en het verbeteren van het gebouw conform het opgestelde verbeterplan, vormt een belangrijk middel om te komen tot een duurzame instandhouding van het gebouw. Op basis van het genomen principebesluit is het niet toegestaan om het gebouw verder te splitsen. Behoud van het gebouw en de cultuurhistorisch waardevolle elementen wordt geborgd op de verbeelding en in de regels door een passend bouwvlak met de aanduiding 'karakteristiek' en specifieke bouwregels die borgen dat een verbouwing moet worden uitgevoerd conform het opgestelde verbeterplan. Dit zal in een omgevingsvergunningprocedure nogmaals worden getoetst door de monumentencommissie.

- d. *in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Op basis van artikel 3.69 sub d is het toegestaan om bestaande bedrijfswoningen te herbestemmen naar burgerwoningen. Middels het toekennen van een woonbestemming met bijbehorend bouwvlak, het toepassen van voorwaardelijke verplichtingen en het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt geborgd dat verdere splitsing niet is toegestaan en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Conclusie

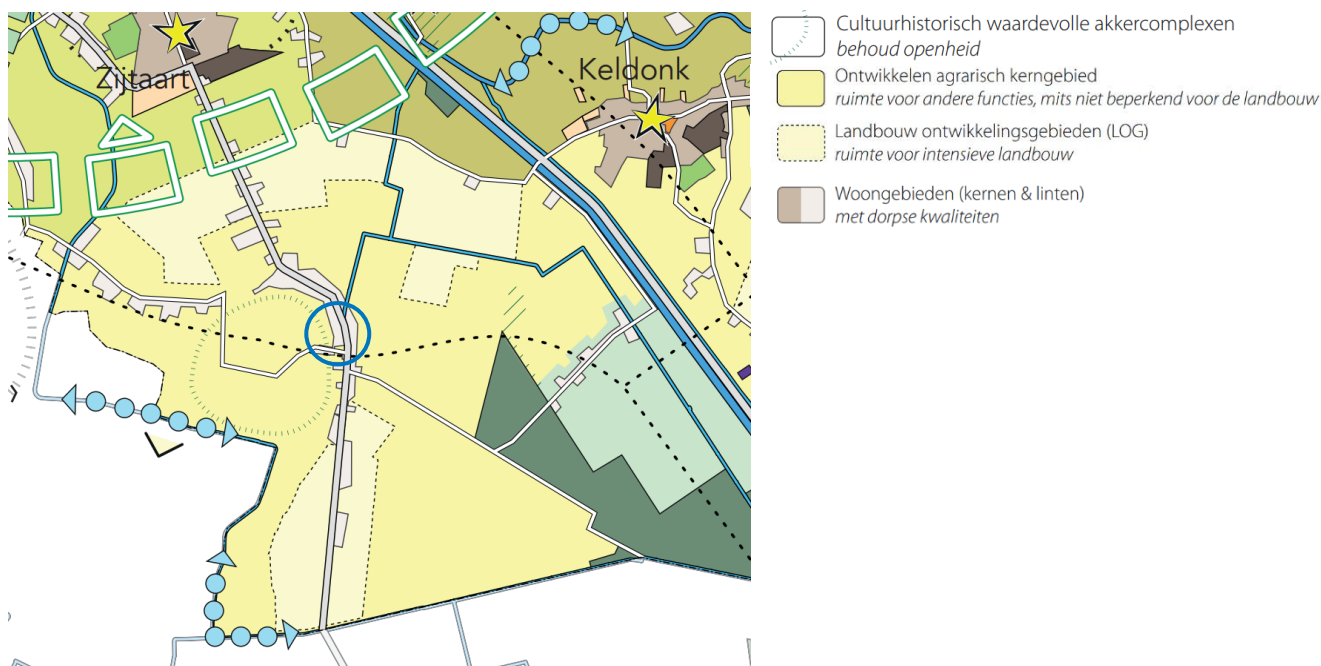
Deze uitgebreide toetsing aan de provinciale interim omgevingsverordening vormt een belangrijk toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Op de eerste plaats is gekeken naar het kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van de verordening. Hieruit is gebleken dat de locatie niet is gelegen in een gebied waarvoor rechtstreeks werkende regels gelden die in de weg staan van dit plan.

Uit de toetsing aan de planregels blijkt dat het plan voldoet aan de basisprincipes van de verordening omtrent zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Daarnaast is specifiek getoetst aan de regels omtrent ruimte voor ruimte, herbestemming van bedrijfswoningen naar woningen en omtrent het behoud van cultuurhistorische bebouwing. Uit de toetsing is gebleken dat het plan in lijn is met de regels van de verordening en bijdraagt aan de provinciale ambities omtrent de transitie in het landelijk gebied.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030. In deze structuurvisie is veel aandacht voor het versterken van de dorps woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen. Binnen de structuurvisie op de Visiekaart bedrijvigheid en landbouw is het plangebied gelegen binnen bestaand woongebied (dorpslint) in een agrarisch kerngebied, zie volgende figuur.



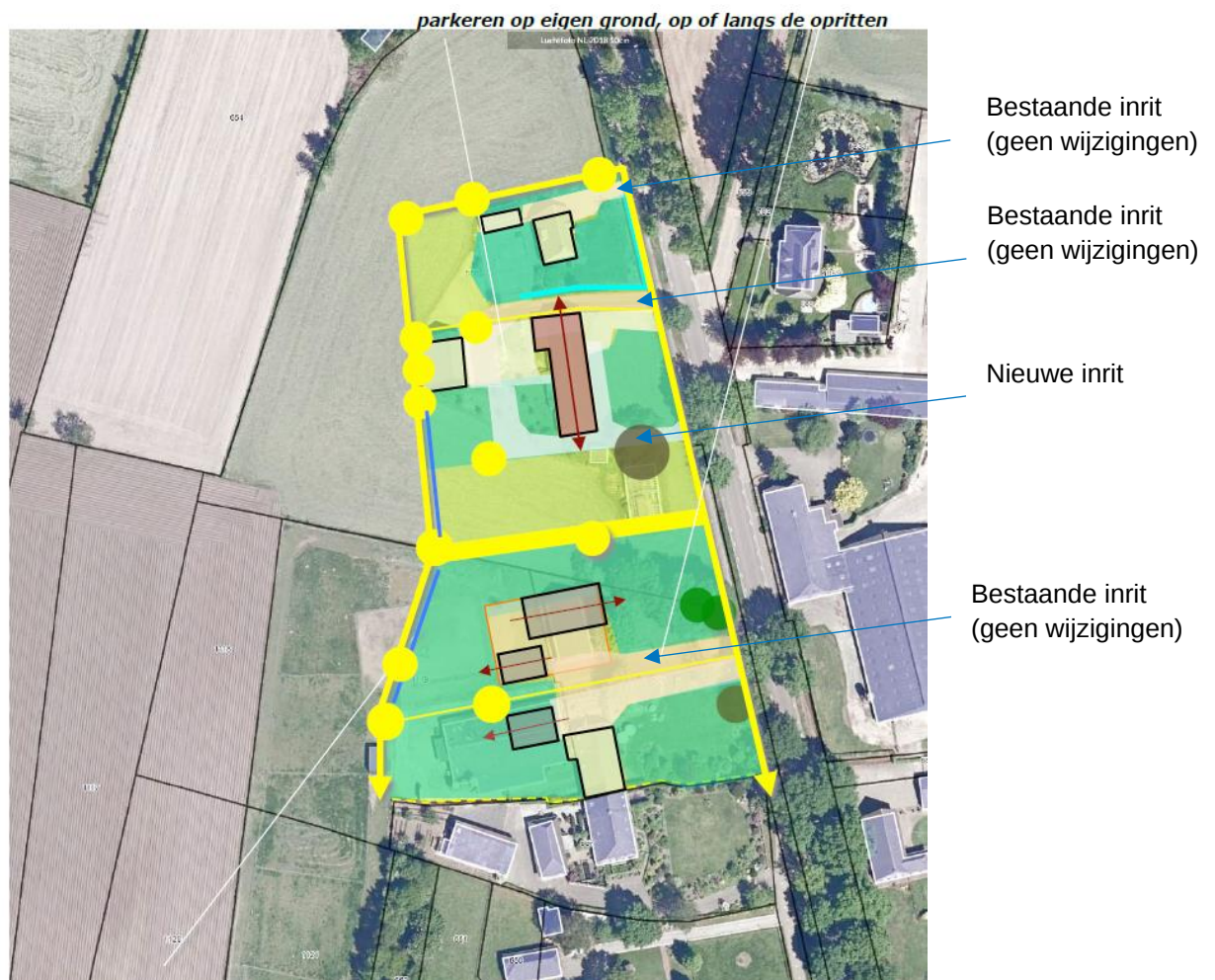
Figuur 4-3 Locatie gelegen in Visiekaart 2030 Structuurvisie (O=plangebied)

In het meest zuidelijke deel van de gemeente ligt een agrarisch kerngebied. Landbouw en veeteelt zijn hier de leidende functies. Het inpassen van andere functies is mogelijk, mits deze niet beperkend zijn voor de landbouw. Binnen het agrarisch kerngebied liggen drie landbouwontwikkelingsgebieden. Het plangebied ligt buiten de landbouwontwikkelingszones, maar binnen het landbouw kerngebied.

Dit onderdeel van de visie is gebaseerd op het Reconstructiebeleid dat is inmiddels verouderd (de Reconstructiewet is ingetrokken). De oorspronkelijke doelstellingen vanuit dit beleid worden niet meer nagestreefd. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er naast puur agrarische bedrijvigheid ook andersoortige bedrijvigheid en functies (zoals wonen) mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

4.3.2 Beleidsnotitie inritten en paden

De beleidsnotitie inritten en paden is bepalend voor de vergunbaarheid van eventuele nieuwe inritten. In het plangebied worden twee nieuwe woonbestemmingen toegevoegd, een ruimte voor ruimte woning en ter plaatse van de langgevelboerderij. Deze woningen dienen goed en veilig te worden ontsloten op de Jekschotstraat. In het stedenbouwkundig en landschapsplan in bijlage 2 bij de toelichting is een schets opgenomen van de beoogde indeling van deze inritten, zie onderstaande figuur. In de foto's van de bestaande inritten in figuren 4-5, 4-6 en 4-7 zijn de bestaande inritten opgenomen. Deze inritten worden niet gewijzigd. De bestaande inrit aan de Jekschotstraat 1a is reeds zeer breed en is hiermee voldoende geschikt om na het fietspad te splitsen in twee opritten voor het privé gebruik van de Jekschotstraat 1a en de nieuwe ruimte voor ruimte woning.



Figuur 4-4 Uitsnede pagina 21 landschappelijk inpassingsplan bijlage 2 toelichting

Op advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige wordt een nieuwe inrit toegevoegd ten zuiden van de langgevelboerderij. De reden hiervoor is om dat hier het voorhuis is gelegen van de langgevelboerderij. De nieuwe inrit is afgestemd op het gebruik en zal vergelijkbaar worden gerealiseerd aan de bestaande inritten in de noordzijde van het plangebied en zoals opgenomen in figuren 4-6 en 4-7 op de volgende pagina.

Voor de nieuwe inrit zal een inritvergunning worden aangevraagd. Voor parkeren is meer dan voldoende parkeerplek per woning om te voorzien in twee parkeerplaatsen per woning.



Figuur 4-5 Bestaande inrit Jekschotstraat 1a



Figuur 4-6 Bestaande inrit noordzijde langgevelboerderij



Figuur 5-7 Bestaande inrit Jekschotstraat 1

5 MILIEU EN OMGEVINGASPECTEN

5.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het plan planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet bepaald worden of de ontwikkeling een activiteit is die terug te vinden is in kolom 1 van lijst D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. Indien dit het geval is moet worden beoordeeld of het plan de drempelwaarden uit de 2e kolom van de lijst D overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Als een plan een activiteit betreft die wordt gerealiseerd onder de gestelde drempelwaarden, dan is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze (vormvrije) m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III van de EEG richtlijn 2011/92/EU. Deze criteria zijn:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Ten tweede kan ook de noodzaak voor het opstellen van een passende beoordeling zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming leiden tot een rechtstreekse (formele) plicht tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER).

De gewenste ontwikkeling in het plangebied Jekschotstraat 1 en 1a is geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. Het Besluit m.e.r. is hierdoor niet van toepassing.

5.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG handreiking zijn richtafstanden opgenomen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Indien niet aan de in de handreiking opgenomen afstanden wordt voldaan is mogelijk sprake van milieuhinder aan de betreffende gevoelige functies. De genoemde afstanden betreffen echter geen harde normen maar richtafstanden waarvan, mits goed gemotiveerd, kan worden afgeweken. Dit houdt in dat wanneer niet aan de afstanden wordt voldaan een nadere motivatie noodzakelijk is waaruit blijkt dat geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt.

In figuur 5.1 zijn de meest dichtbij gelegen agrarische en niet-agrarische bedrijven gelegen. Het meest dichtbij gelegen bedrijf is gelegen aan de Jekschotstraat 2-2a, het betreft een (melk)rundveehouderij. Ten westen en ten zuiden van het bedrijf liggen ook melkrundveehouderijen op 90 en 190 meter afstand van het plangebied. Ten zuidoosten ligt op 300 meter een niet-agrarisch bedrijf.



Figuur 5.1 inventarisatie omliggende bedrijven en afstand tot plangebied

5.2.1 Niet- agrarische bedrijven

In de directe omgeving is op 300 meter afstand een niet-agrarische bedrijf gelegen, zie figuur 5.1. Conform de bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied is een bouw-, kraanverhuur- en aannemersbedrijf met werkplaats toegestaan ter plaatse van deze locatie. Dit is bedrijvigheid in milieucategorie 2 of 3.1. afhankelijk van de omvang van de werkplaats (groter of kleiner dan 1.000 m²). Uitgaande van het worst case scenario wordt rekening gehouden met een milieucategorie 3.1, hiervoor geldt een afstandseis van 50 meter. Hieraan wordt ruim voldaan gezien de afstand van 300 meter (bouwvlak-bouwvlak). De beoogde herontwikkeling wordt derhalve niet belemmerd door niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. Wel zijn in de omgeving een aantal agrarische bedrijven gelegen. Dit komt in de volgende twee subparagrafen aan de orde.

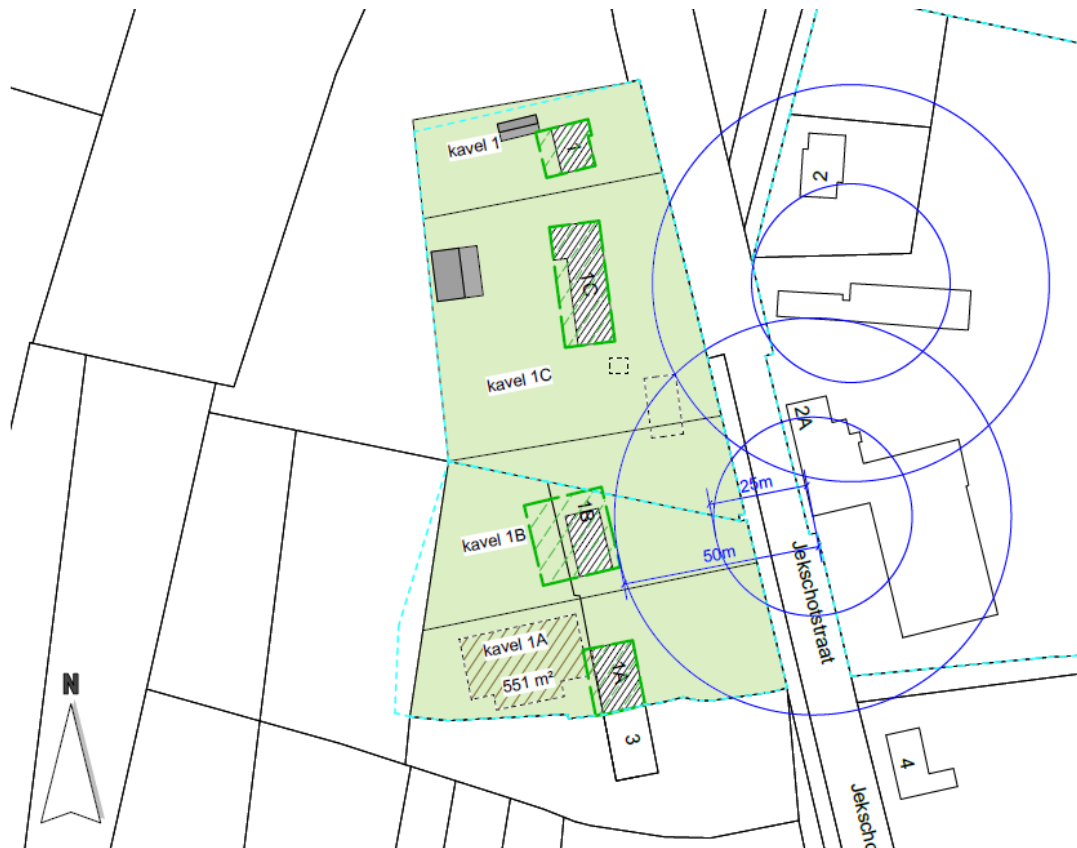
1.1.1 Agrarische bedrijven

De herontwikkeling van deze twee agrarische bestemmingen naar woonbestemmingen aan de Jekschotstraat 1 en 1a in het buitengebied van de gemeente Meierijstad kan mogelijk invloed hebben op omliggende agrarische bedrijven. Er is daarom beoordeeld welke agrarische bedrijven in de onmiddellijke nabijheid liggen, zie figuur 5.1. Het gaat om de bedrijven aan de Jekschotstraat 2-2a, Zondveldstraat 11 en Jekschotstraat 5a. Hierbij blijkt uit bureau onderzoek dat de veehouderij aan de Zondveldstraat 11 lang beëindigd is getuige de intrekking van de milieuvergunning in 2003. Deze inrichting wordt dan ook verder buiten beschouwing gelaten.

De locatie Jekschotstraat 2-2a betreft conform de actuele Melding Activiteitenbesluit uit 2015 (Web-bvb) een (melk)rundveehouderij met dieren in rav-categorie A1 - A6. De locatie Jekschotstraat 5a is een opfoklocatie voor jongvee in rav-categorie A3, conform de actuele Melding Activiteitenbesluit uit 2011 (Web-bvb). Deze bedrijvigheid op beide locaties is ingedeeld in SBI codes 0141 en 0142 van de SBI-2008. Conform de richtafstandenlijst behorende bij de VNG publicatie milieuzonering uit 2009 horen hierbij de volgende afstanden:

- Geur: 100 meter
- Stof: 30 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 0 meter

Het plangebied is gelegen op 15 meter vanaf de Jekschotstraat 2 (bouwvlak-bouwvlak). Daarom zijn bij voorbaat gevolgen van geur, fijn stof en geluid niet uit te sluiten met behulp van de afstandsnormen uit de milieuzonering. Er zal daarom nader onderzocht dienen te worden wat de afstanden vanaf de beoogde bouwvlakken zijn tot de inrichting aan de Jekschotstraat 2. In figuur 5.2 zijn de afstanden in beeld gebracht ten opzichte van de beoogde situatie, dit betreft een uitsnede van de situatieschets in bijlage 1 bij deze toelichting.



Figuur 5.2 Uitsnede situatieschets bijlage 1 met in donkerblauwe lijn enkele belangrijke afstanden tot Jekschotstraat 2-2a

In bovenstaande figuur zijn met de lichtblauwe stippellijnen de bestaande bouwvlakken Jekschotstraat 1, 1a en 2-2a opgenomen. In groen zijn vier bouwvlakken weergegeven ter plaatse van de huidige woningen 1 en 1a en ter plaatse van de ruimte voor ruimte woning 1b en de her te bestemmen langgevelboerderij nr 1c. Hiermee komen de bouwvlakken ter plaatse van de agrarische bedrijven 1 en 1a te vervallen en worden de afstanden (bouwvlak-bouwvlak) ten opzichte van het bedrijf op nr 2-2a fors groter. Uit bovenstaande figuur blijkt dat de ruimte voor ruimte woning 1b het meest dichtbij is gelegen ten opzichte van het agrarische bedrijf op nr 2-2a. Het bouwvlak van de ruimte voor ruimte woning is hierbij voorzien op 50 meter afstand vanaf het bouwvlak van het bedrijf nr 2-2a. Ten opzichte van de gebouwen waarin daadwerkelijk dieren worden gehouden (gevel-gevel) is de afstand nog een stuk groter.

Bij het toepassen van zonering moet rekening gehouden worden met de planologische rechten. Dit betekent dat gemeten wordt vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf en de bestemmingsgrens van de nieuwe gevoelige functie. Zo wordt rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf of de gevoelige functie. Uit figuur 5.2 blijkt dat op de vier beoogde bouwvlakken van de woonbestemmingen in de beoogde situatie wordt voldaan aan de afstandsnormen in het kader van geluid (30 m), stof (30 m) en gevaar (0m).

Ten aanzien van geurhinder kan niet worden voldaan aan de afstandsnorm van 100 meter. Wel wordt voldaan aan de wettelijke norm van 50 meter tussen een woning en een stal in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens wordt voldaan aan de norm van 25 meter in het kader

van de gemeentelijke geurverordening, de afstand van 25 meter wordt in dit geval toegepast in de bebouwingsconcentratie waarin het plangebied is gelegen. Hiermee is geborgd dat het bedrijf niet wordt belemmerd in haar bedrijfsontwikkeling.

In de paragraaf geurhinder wordt onderzocht wat de gevolgen zijn ten aanzien van het woon- en leefklimaat op de beoogde vier woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorgrondbelasting van het bedrijf Jekschotstraat 2-2a, alsmede van de achtergrondbelasting (cumulatie) veroorzaakt door de omliggende bedrijven.

5.3 DRIFTZONERING

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog 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 bonte teelt, 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 nieuwe woningen vindt geen boomteelt plaats. Ook zijn er geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 GEURHINDER

Het waarnemen en waarderen van geur verschilt per persoon. Naast het feit dat mensen het kunnen ervaren als hinderlijk, kan het waarnemen van een onaangename geur samenhangen met klachten zoals depressie, verminderde kwaliteit van leven en moeheid (Op den Kamp, 2006). De hinder gaat dan vergezeld met stressgerelateerde lichamelijke gezondheidseffecten. Er is geen eenduidige relatie bekend tussen de hoogte van de geurbelasting en de mate van klachten die ontstaan. Ook kan een onaangename geur veroorzaken dat mensen niet graag thuis zijn of naar buiten willen gaan (Op den Kamp, 2006). Voor de mate van geurhinder geeft de Wet geurhinder en veehouderij geen waarden of bandbreedten. Wel zijn er wettelijke geurnormen waaraan men zich moet houden.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuwe woning dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m^3) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m^3 buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

Voor gemeenten is het, door middel van het vaststellen van een geurverordening, mogelijk om af te wijken van wettelijke normen uit de Wgv. Op 30 april 2015 is door de gemeente Veghel de "Geurverordening" vastgesteld. Deze geurverordening heeft invloed op de toetsing van het plangebied, de achtergrondnorm is voor bebouwingsconcentraties verlaagd van 14 naar 8 OU/sec. De afstandsnorm voor dieren met vaste afstanden binnen bebouwingsconcentraties is verkleind van 50 naar 25 meter.

Aan de Jekschotstraat 2a is een rundveehouderij gelegen met dieren met- en zonder emissiefactoren. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen, is een onderzoek naar de geurbelasting vanwege deze veehouderij uitgevoerd om een antwoord te kunnen geven op beide onderzoeksvragen zoals op de vorige pagina aangegeven.

Met behulp van het programma V-Stacks is eerst de voorgrondbelasting berekend op 18 punten aan alle zijden van de vier beoogde woningen. Hierbij is de vigerende omgevingsvergunning (d.d. 29-05-2015) gebruikt om de geuremissie te bepalen. Hieruit blijkt dat er 80 vleesstieren (RAV A 6.100) en 16 jongere vleesstieren (RAV A 4.100). Uit de berekening zoals opgenomen in bijlage 3 en waarvan een in figuur 5-3 de resultaten zijn weergegeven blijkt dat er op de meest dichtbij gelegen gevels sprake is van maximaal 2,1 Ou/sec geurbelasting veroorzaakt door de nabijgelegen rundveehouderij.

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Jekschotstraat 1a	166 742	398 531	14,0	1,8
3	Jekschotstraat 1a	166 738	398 548	14,0	1,9
4	Jekschotstraat 1a	166 728	398 546	14,0	1,8
5	Jekschotstraat 1a	166 731	398 530	14,0	1,6
6	Jekschotstraat 1b	166 734	398 566	14,0	2,1
7	Jekschotstraat 1b	166 725	398 565	14,0	2,0
8	Jekschotstraat 1b	166 734	398 577	14,0	2,1
9	Jekschotstraat 1b	166 731	398 588	14,0	2,0
10	Jekschotstraat 1b	166 720	398 588	14,0	1,8
11	Jekschotstraat 1c	166 734	398 624	14,0	1,8
12	Jekschotstraat 1c	166 725	398 623	14,0	1,6
13	Jekschotstraat 1c	166 731	398 657	14,0	2,0
14	Jekschotstraat 1c	166 721	398 655	14,0	1,8
15	Jekschotstraat 1a	166 729	398 668	14,0	2,0
16	Jekschotstraat 1a	166 728	398 675	14,0	1,9
17	Jekschotstraat 1a	166 727	398 679	14,0	2,0
18	Jekschotstraat 1a	166 718	398 677	14,0	1,8
19	Jekschotstraat 1a	166 721	398 666	14,0	1,7

Figuur 5-3 Uitkomsten voorgrondgeurberekening V-stacks (Zie bijlage 3)

5.4.1 Toetsing geurbelasting en woon- en leefklimaat

Naast voorgrondbelasting kan ook cumulatie van geur, veroorzaakt door omliggende bedrijven, van groot belang zijn voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Er is daarom berekening van de gecumuleerde geurbelasting gemaakt met het programma V-stacks gebied. Deze berekening is tevens opgenomen in bijlage 3. Hieruit blijkt dat de hoogste gemeten cumulatieve geurbelasting plaatsvindt op toetspunt 16 ter plaatse van de Jekschotstraat 1. Hier is sprake van een cumulatieve geurbelasting van 9,26 Ou/sec, zie figuur 5-4.

Om te bepalen of de voorgrond of achtergrondbelasting maatgevend is ten aanzien van geurhinder wordt gebruikt gemaakt van een vuistregel. De vuistregel is: de voorgrondbelasting is maatgevend, als die minstens de helft is van de achtergrondbelasting. De helft van de berekende geurbelasting is in dit geval (9,26/2) 4,6. De berekende voorgrondbelasting (2,1) is dus niet maatgevend voor het bepalen van het woon- en leefklimaat inzake geurhinder. De achtergrondbelasting is bepalend voor het woon- en leefklimaat.

In de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemeente Veghel' is bepaald dat de achtergrondbelasting niet hoger dan 20 Ou/sec mag zijn in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is met behulp van het programma V-Stacks Gebied de achtergrondbelasting van de agrarische bedrijven in een straal van 2.000 meter rondom het plangebied op de beoogde woningen berekend. De hoekpunten van de 4 woningen zijn als toetspunten genomen, omdat jekschotstraat 1 ook uitbouwen heeft is hier sprake van een extra toetspunt. In figuur 5-4 zijn de uitkomsten van de achtergrondberekening in beeld gebracht.

Resultaten cumulatie geur

Datum 22-12-2020



Naam aanvrager Van Zutphen
Adres Jekschotstraat 1a
Postcode en plaats 5465 PE Veghel

Tel. 0318-675400
Fax. 0318-675409
E-mail info@agra-matic.nl
Adviseur D. van Nuland

Adres bedrijfslocatie Jekschotstraat 1a
Postcode en plaats 5465 PE Veghel

ID	Adres	X-coor	Y-coor	NORM	Bestaand	Leefklimaat	Aanvraag	Leefklimaat
1	Jekschotstraat 1a	166742	398531	20	24,84	Tamelijk slecht	8.173	Redelijk goed
2	Jekschotstraat 1a	166738	398548	20	33,21	Slecht	8.324	Redelijk goed
3	Jekschotstraat 1a	166728	398546	20	33,72	Slecht	8.205	Redelijk goed
4	Jekschotstraat 1a	166731	398530	20	29,08	Slecht	8.086	Redelijk goed
5	Jekschotstraat 1b	166734	398566	20			8.480	Redelijk goed
6	Jekschotstraat 1b	166725	398565	20			8.414	Redelijk goed
7	Jekschotstraat 1b	166734	398577	20			8.561	Redelijk goed
8	Jekschotstraat 1b	166731	398588	20			8.569	Redelijk goed
9	Jekschotstraat 1b	166720	398585	20			8.541	Redelijk goed
10	Jekschotstraat 1c	166734	398624	20			8.797	Redelijk goed
11	Jekschotstraat 1c	166725	398623	20			8.736	Redelijk goed
12	Jekschotstraat 1c	166731	398657	20			9.006	Redelijk goed
13	Jekschotstraat 1c	166721	398655	20			9.015	Redelijk goed
14	Jekschotstraat 1	166729	398668	20	11,06	Redelijk goed	9.049	Redelijk goed
15	Jekschotstraat 1	166728	398675	20	10,81	Redelijk goed	9.126	Redelijk goed
16	Jekschotstraat 1	166727	398679	20	10,72	Redelijk goed	9.258	Redelijk goed
17	Jekschotstraat 1	166718	398677	20	11,08	Redelijk goed	9.155	Redelijk goed
18	Jekschotstraat 1	166721	398666	20	11,44	Redelijk goed	9.024	Redelijk goed

Figuur 5-4 Uitkomst achtergrondgeurberekeningen (V-Stacks gebied) zie bijlage 3

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt in de bestaande situatie tussen de 11 ouE/m³ en 33,7 ouE/m³. In samenhang met de 'oprichting' van twee nieuwe woningen zal de intensieve veehouderij aan de Jekschotstraat 1a gesaneerd worden. De achtergrondbelasting bedraagt in de gewenste situatie tussen de 8,0 ouE/m³ en 9,26 ouE/m³. Het leefklimaat in gebieden met deze achtergrondbelasting wordt beoordeeld als 'Redelijk goed' en ligt ruim onder de toegestane norm van 20 OU/sec. De herontwikkeling heeft derhalve een verbetering van het leefklimaat tot gevolg en op de 4 woningen kan een redelijk goed- woon en leefklimaat op het gebied van geur worden verzekerd.

Het woon- en leefklimaat in de bestaande situatie aan de Jekschotstraat 1a verbeterd van 'tamelijk slecht' tot 'slecht' naar 'redelijk goed'. Dit betreft de bestaande bedrijfswoning, tevens een geschakelde langgevelboerderij met de Jekschotstraat 3. Hoewel de Jekschotstraat 3 niet genoemd staat in figuur 5-4 heeft deze boerderij een gedeeld hoekpunt met de woning Jekschotstraat 1a en is ook op deze woning sprake van een 'slecht' woon en leefklimaat. Dit bestemmingsplan draagt hierdoor nadrukkelijk niet alleen bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Jekschotstraat 1a maar ook op omliggende woningen.

5.4.2 Toetsing vaste afstanden en woon- en leefklimaat

Voor bepaalde diercategorieën zijn geen emissiefactoren bekend. Daarom gelden vaste afstanden van een veehouderij naar omliggende geurgevoelige objecten. Deze vaste afstanden tussen de woning en een veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Omdat geen odour units bekend zijn, is de geurbelasting naar de omgeving niet te bepalen en is in principe geen beoordeling van het woon- en leefklimaat mogelijk. Daarom is het bouwen binnen de contouren van vaste afstanden in beginsel niet mogelijk, tenzij aannemelijk gemaakt kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In bijlage 1 is een situatieschets opgenomen waarop de afstandsnorm van 50 meter, gemeten vanaf de bestaande dierverblijven, is weergegeven. Tevens is hierbij het bouwvlak van het bedrijf Jekschotstraat 2a weergegeven. Hieruit blijkt dat er ten opzichte van de 4 nieuwe woonbestemmingen kan worden voldaan aan de afstandsnorm van 50 meter. In de geurverordening voor dit gebied is bepaald dat er bij een toekomstige omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu voor het bedrijf op nr 2-2a niet gerekend hoeft te worden met een vaste afstand van 50 meter maar met 25 meter. Hier wordt ook aan voldaan. Hiermee is verzekerd dat in de huidige situatie met lokale geurverordening, als in het geval dat deze geurverordening wordt gewijzigd, het nabijgelegen agrarische bedrijf niet wordt belemmerd. Ook is een goed woon- en leefklimaat hierdoor gewaarborgd ter plaatse van de beoogde vier woonbestemmingen.

5.5 GELUIDSHINDER

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar, maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestisch onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bijgevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de betreffende rapportage samengevat opgenomen.

Tabel 1: Geluidbelasting in dB vanwege verkeer op de Jekschotstraat

Naam	Omschrijving	Hoogte	L _{den}	> 48 dB	> 53 dB
10_A	woning 1C noordzijde	1,50	48		
10_B	woning 1C noordzijde	4,50	49	x	
10_C	woning 1C noordzijde	7,50	49	x	
11_A	woning 1C oostzijde	1,50	52	x	
11_B	woning 1C oostzijde	4,50	53	x	
11_C	woning 1C oostzijde	7,50	53	x	
12_A	woning 1C zuidzijde	1,50	47		
12_B	woning 1C zuidzijde	4,50	49	x	
12_C	woning 1C zuidzijde	7,50	49	x	

20_A	woning 1B noordzijde	1,50	45		
20_B	woning 1B noordzijde	4,50	47		
20_C	woning 1B noordzijde	7,50	47		
21_A	woning 1B oostzijde	1,50	50	x	
21_B	woning 1B oostzijde	4,50	51	x	
21_C	woning 1B oostzijde	7,50	52	x	
22_A	woning 1B zuidzijde	1,50	46		
22_B	woning 1B zuidzijde	4,50	47		
22_C	woning 1B zuidzijde	7,50	48		

Uit tabel 1 blijkt dat de geluidbelasting alleen ter plaatse van de straatgevel van de nieuwe woning 1b en 1c de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Aangezien het gaat om slechts twee woningen waarvoor een hogere waarde benodigd is, is het treffen van geluidreducerende maatregelen in het wegvlak, om financiële redenen niet reëel en om die reden niet meegenomen in het geluidsonderzoek. Daarnaast spelen ook stedenbouwkundige redenen een rol, het is bijvoorbeeld niet wenselijk om voor de voorgevels van de woningen een geluidswal/wand op te richten.

Hogere waarde

Omdat het treffen van geluid reducerende maatregelen niet reëel is, dient voor de woningen 1b en 1c een hogere waarde te worden vastgesteld van respectievelijk 52 dB en 53 dB vanwege het wegverkeer op de Jekschotstraat. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. De hogere waarde wordt door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad vastgesteld.

Afsluitend zijn ten aanzien van de borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de langgevelboerderij (Jekschotstraat 1c) aanvullende planregels opgenomen in de woonbestemming. De planregels zijn opgenomen op advies van de Odbn om verdere geluidwerende voorzieningen op te nemen bij de verbouwing van de woonboerderij tot woning. Deze aanvullende geluidwerende voorzieningen moeten er toe leiden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de langgevelboerderij kan worden gerealiseerd, overeenkomstig 33dB.

5.6 BODEM

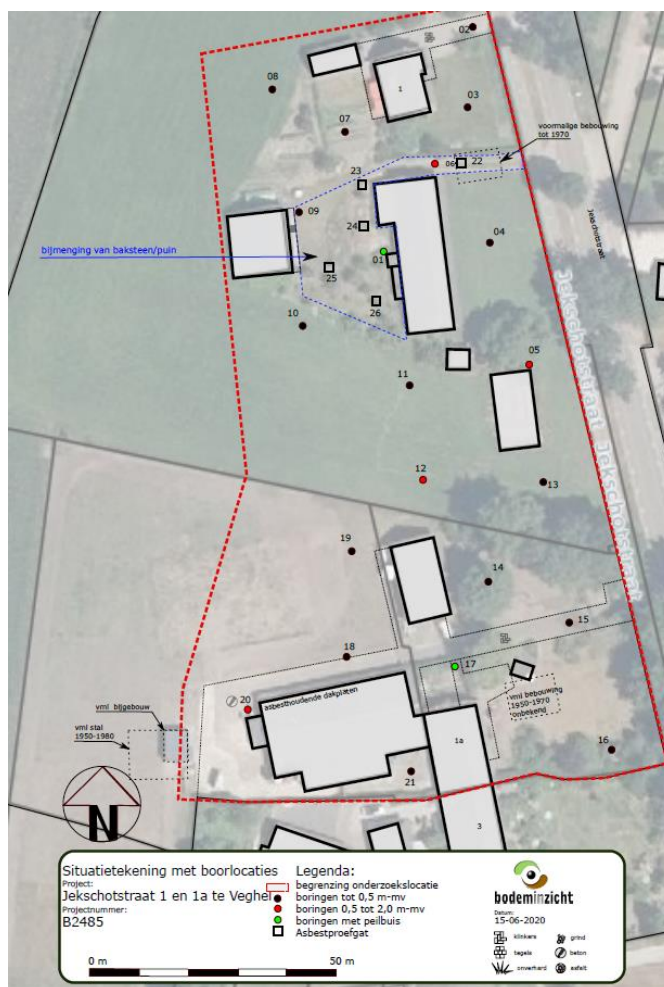
Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is om te toetsen of de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde toekomstige gebruik, in dit geval wonen. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Bureauonderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied ter plaatse van de ruimte voor ruimte woning is een bodemonderzoek uitgevoerd in 1995. Uit de analyseresultaten blijkt dat toen de bodemkwaliteit goed was. Sinds die tijd zijn er geen wijzigingen geweest in het plangebied die tot een nadelig gevolg kunnen leiden voor de bodem of grondwaterkwaliteit. Desalniettemin had het toenmalige onderzoek alleen betrekking op een klein deel van het plangebied.

Verkennend bodemonderzoek

Omdat het bureauonderzoek onvoldoende duidelijkheid kon verschaffen over de actuele staat van de bodem, is een uitgebreid verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het gehele plangebied op basis van de NEN 5740 en 5707. Het onderzoek is uitgevoerd door het bureau *bodeminzicht* (projectnummer B2485, d.d. 7 juli 2020) en opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Er is in het kader van het onderzoek een bureauonderzoek en een veldonderzoek uitgevoerd. In figuur 5-5 is het uitgevoerde boorplan opgenomen.



Figuur 5-5 Uitsnede boorplan bodemonderzoek

Het rapport zoals opgenomen in bijlage 5 is beoordeeld door de omgevingsdienst die hier op 4 augustus nader advies over heeft uitgebracht. Naar aanleiding van dit advies is een aanvullend bodemonderzoek en een asbestonderzoek uitgevoerd.

Nader asbestonderzoek

In bijlage 9 is het rapport opgenomen waarin verslag wordt gedaan van het aanvullende bodemonderzoek en asbestonderzoek ter plaatse van de langgevelboerderij. Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5707+C2 (versie december 2017) door bureau 'Bodeminzicht' uit Veghel. Op 26 november 2020 is het aanvullende veldwerk uitgevoerd. Het rapport is gedateerd op 11 december 2020. In onderstaande figuur is het boorplan opgenomen van het onderzoek. Het onderzoek heeft zich geconcentreerd op de druppelzones van de langgevelboerderij en de kapschuur. Daarnaast zijn vijf proefsleuven gegraven in het erf en in de oprit naar het erf.

Uit het aanvullende onderzoek is gebleken dat het plangebied ter plaatse van de langgevelboerderij vrijwel gehele vrij gegeven kan worden, met uitzondering van de druppelzone. Omdat hier sprake is van een te saneren locatie, zal deze sanering worden uitgevoerd voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan. De te saneren oppervlakte druppelzone komt overeen met 1 tot 2 m³ asbestverdachte grond. Dit staat niet in de weg voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

5.7 LUCHTKWALITEIT

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van <1.500 woningen). Aangezien het plan slechts voorziet in twee nieuwe woningen, in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderijlocatie, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

Om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit is gekeken naar de achtergrondconcentraties nabij het plangebied. Deze worden achterhaald middels de NSL-monitoringstool (uitvoergegevens d.d. 6-8-2020). In onderstaande tabel zijn de concentraties (uit het jaar 2020) in NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bij de dichtstbijzijnde toetspunten

weergegeven, aan de wegzijde van beide bestaande woningen. Geconcludeerd wordt dat deze ruim onder de wettelijke normen liggen.

receptorid	rekenjaar	X	y	conc_no2	conc_pm10	pm10_od	conc_pm25
15520226	2020	166773.23	398535.11	15.795	18.519	6.553	11.230
15520419	2020	166749.31	398632.68	15.782	18.520	6.553	11.230

Gezien de nabijheid van de veehouderij aan de Jekschotstraat 2-2a is tevens middels het rekenprogramma Isl3a een modelberekening gemaakt van de fijnstof verspreiding van de veehouderij. Hierin zitten tevens de achtergrondconcentraties begrepen. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 4. Uit de berekeningen blijkt dat op basis van de vergunde situatie van het meest dichtbij gelegen bedrijf er een concentratie PM10/m3 te verwachten is van 19,46 met 7,3 overschrijdingsdagen. Dat is iets hoger dan blijkt uit de NSL-monitoringstool maar nog steeds ver onder de wettelijke norm van 40 microgram PM10/m3 lucht en onder de norm van 20 microgram PM10/m3 van de WHO.

Tevens is de zeer fijn stof verspreiding PM2,5 berekend op basis van de vergunning van nabijgelegen bedrijf. Hiervoor gelden geen maximale overschrijdingsdagen, wel concentratienormen. De berekende concentratie bij gebruik van de gehele vergunning op Jekschotstraat 2-2a is berekend op 11,935 microgram PM2,5 per m³ lucht. Ook hier zit een klein verschil ten opzichte van de NSL-monitoringstool. De berekende concentratie blijft echter ruim onder de wettelijke norm van 25 microgram PM2,5 per m³ lucht.

Samenvattend is middels een bureauonderzoek de luchtkwaliteit ter plaatse van de 4 woningen beoordeeld aan de hand van de NSL-monitoringstool en met behulp van modelberekeningen in Isl3-a. Op alle relevante aspecten wordt ruim onder de wettelijke grenswaarden gebleven. Hiermee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit.

5.8 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

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

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) wordt daarnaast getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen. De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd.

Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het verminderen en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te

voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- ▶ Bedrijven;
- ▶ Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- ▶ Hoogspanningslijnen;
- ▶ Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Op de risicokaart (figuur 5-6) is te zien dat in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Het betreft in deze een ondergrondse gasleiding aan de oostzijde van het plangebied. Het betreft een buisleiding van de N.V. Nederlandse Gasunie (Z-542-01). De buisleiding heeft een diameter van 10 inch met een druk van 40 bar. De afstand van de twee nieuwe woningen, de ruimte voor ruimte woning (Jekschotstraat 1b) en de langgevelboerderij (Jekschotstraat 1c), tot aan de bestemming van de buisleidingen bedraagt respectievelijk 27,5 meter en 15,7 meter.



Figuur 5-6 Risicokaart externe veiligheid binnen het plangebied Jekschotstraat 1 en 1a (bron: www.risicokaart.nl)

Omdat de bestaande en beoogde woningen zijn gelegen binnen de 100%-letaliteitsgrens (60 meter) van de HD-aardgasleiding worden er door middel van dit plan kwetsbare objecten gerealiseerd. Conform artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen dient in dit geval het groepsrisico verantwoord te worden in relatie tot een scenario van fakkelbrand.

In artikel 8 sub b van de Regeling externe veiligheid buisleidingen wordt beschreven dat bij een toename van het groepsrisico van minder dan 10% kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. In het plangebied worden niet significant meer mensen gehuisvest na realisatie van het plan. Het gaat om de herbestemming van twee bestaande woningen, de oprichting van een nieuwe ruimte-voor-ruimte woning en de herbestemming van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. In totaal worden hierdoor twee nieuwe huishoudens mogelijk binnen het plangebied. Voor de beoordeling van het groepsrisico is een advies gevraagd (op basis van artikel 12 lid 2 van de Bevd) aan de veiligheidsregio. Het advies is bijgevoegd in bijlage 8.

Verantwoording groepsrisico Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied is een fakkelbrand, aldus de veiligheidsregio. Hiermee wordt bedoeld: *“Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk gasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. Dit gaat gepaard met een zeer hoge hittestraaling. Gebouwen binnen 140 meter zullen ontbranden. De afstand tussen de fakkelbrand en personen en het feit of personen zich binnen of buiten bevinden zijn bepalend voor de aard van de letsels”.*

Gezien de beperkte afstand tussen de buisleiding en de geplande woningen oordeelt ook de veiligheidsregio de kans op letale slachtoffers met 100%. Een incident tot 70 meter van de huizen zal voor de meeste mensen in het plangebied letaal letsel tot gevolg hebben. Vanaf 70 tot 140 meter afstand vanaf de buisleiding zal er ook sprake zijn van een grote kans op overleiden maar is ook de kans groter dat een groot aantal mensen zich tijdig in veiligheid zal kunnen brengen.

Ten aanzien van zelfredzaamheid is voor het scenario fakkelbrand het beste handelingsperspectief om te vluchten. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Dit is in dit geval niet het geval volgens de veiligheidsregio, omdat de buisleiding tussen de openbare weg en de woningen in ligt. Wel is het natuurlijk zo dat het mogelijk is om via het achterland te vluchten, de akkers/weilanden op.

Naast de fysieke mogelijkheden om te vluchten is ook het type bewoners in relatie tot zelfredzaamheid beoordeeld. Er worden geen niet- of verminderd redzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies, bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Bovendien is het aantal mensen in het plangebied beperkt. De veiligheidsregio beoordeeld de zelfredzaamheid als matig.

De veiligheidsregio heeft beoordeeld of het scenario fakkelbrand kan worden bestreden. Dat blijkt zeer moeilijk, alleen door het afsluiten van de gasleiding kan de fakkelbrand worden gedoofd. De bestrijdbaarheid wordt als slecht beoordeeld.

De veiligheidsregio adviseert om de volgende twee maatregelen te nemen:

1. *Informeert de initiatiefnemer en de toekomstige bewoners actief over het aanwezig risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van eigen verantwoordelijkheid door de burger.*
2. *Om het mogelijk te maken om van de risicobron af te vluchten is het wenselijk dat het voor toekomstige bewoners mogelijk is om aan de achterzijde van de woningen over de percelen te vluchten.*

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied: geïnformeerd is over de risico's, goed te alarmeren is en goed te ontvluchten is. Door het opnemen van deze uitgebreide alinea over het externe veiligheidsrisico binnen het plangebied, alsmede het bijvoegen van het advies van de veiligheidsregio worden de bestaande als toekomstige bewoners geïnformeerd. Bij de verkoop van de woning zal hier ook rekening mee gehouden worden.

Het is mogelijk binnen het plangebied om in westelijke en noordelijke richting te vluchten, weg van de buisleiding. Via de westelijke richting en vervolgens de zuidelijke richting kan de openbare weg worden bereikt. In het beplantingsplan worden aan de westzijde hagen voorzien, er zullen voldoende openingen worden gemaakt in de hagen om te zorgen voor een efficiënte vluchtweg.

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de adviezen van de veiligheidsregio en is een analyse gemaakt van het groepsrisico in het plangebied. Hiermee staat het aspect niet in de weg voor het realiseren van het planvoornemen.

5.9 ECOLOGIE

5.9.1 Gebiedsbescherming

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom werd in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht was op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten werd geregeld in de Flora- en faunawet.

De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet vervangen door de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten.

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten niet leiden tot een afbreuk van de oppervlakte of kwaliteit van de gebieden.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied betreft de 'Kampina en Oisterwijkse Vennen' op een afstand van circa 17,6 kilometer ten westen van het plangebied. De oprichting van de twee nieuwe woningen leidt niet tot effecten die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de biodiversiteit van natuurlijke ecosystemen en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied. In aansluiting op de 'Handreiking woningbouw en Aeries', is hiermee beoordeeld dat bij voorbaat significant negatieve effecten van stikstofdepositie zijn uit te sluiten.

Het betreft in deze een zeer kleinschalige woningbouw plan waarbij er feitelijk slechts een nieuwe woning wordt opgericht en het voor de rest gaat om herbestemmingen. De enkelbestemmingen in het plangebied worden veranderd van 'agrarisch' naar 'wonen' en 'groen'. Slechts een klein gedeelte van het plangebied behoudt de agrarische bestemming. Dit gedeelte van het plangebied betreft agrarische gronden die ook in de bestaande situatie als zodanig worden gebruikt.

Gezien het feit dat er op aanwijfsdatum van de gebieden vee werd gehouden binnen het plangebied dat overeenkomt met de uitstoot van 1.500 kg ammoniak (NH₃) en de verwachte uitstoot door bouw/sloop werkzaamheden en de uitstoot van de woningen in combinatie met een sterke afname van verkeer hoogstens zal leiden tot enkele kilo's uitstoot van Nox. Bovendien zal een groot gedeelte van agrarische gronden ter plaatse van Jekschotstraat 1 en de langgevelboerderij worden herbestemd naar 'wonen' en 'groen'. Hiermee verdwijnt ook de stikstofemissie die verband houdt met het agrarische gebruik van deze gronden, denk aan de mestaanwending en verkeersbewegingen.

Hiermee is op basis van de maximale planologische mogelijkheden van het plan beoordeeld dat het plan niet zal bijdragen aan een toename van stikstofdepositie maar aan een afname van de stikstofdepositie.

5.9.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming werd gewaarborgd door de Flora- en Faunawet. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden en beschermt inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Inmiddels, per 1 januari 2017, zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet vervangen door de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan deze wet noodzakelijk.

Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de soortenbescherming ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming plaats te vinden. In dit geval gaat om bestaande gebouwen die van functie worden gewijzigd. Voor de nieuwbouw van de ruimte voor ruimte woning wordt aangesloten bij een bestaand gebouw (garage), deze is in gebruik dus het voorkomen van beschermde soorten kan hier bij voorbaat worden uitgesloten. De bestaande varkensstal is inmiddels gesloopt. Hierdoor kan bij voorbaat worden uitgesloten dat er in de stal sprake is van verstoring van flora of fauna.

Conclusie

Uit deze bureautoets blijkt dat de ontwikkelingen binnen het plangebied niet worden belemmerd door de aanwezigheid van beschermde planten of vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten mits aan de zorgplicht van de Wnb wordt voldaan en de voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in de planregels.

5.10 WATER

5.10.1 Inleiding

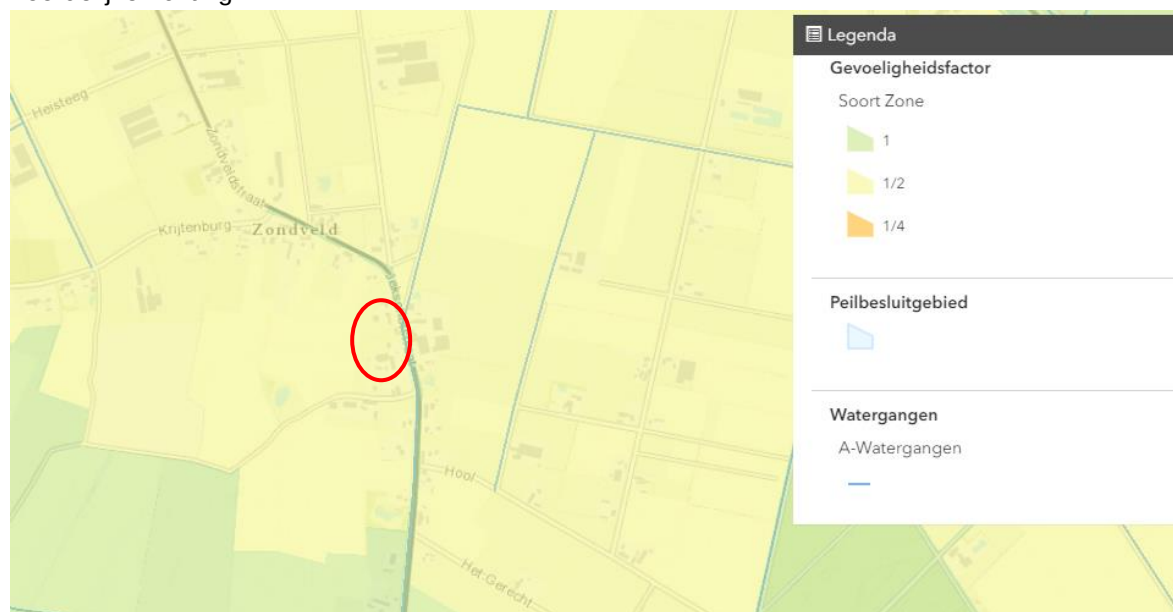
Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere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

5.10.2 Relevant beleid

Keur Waterschap Aa en Maas 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de “Keur Waterschap Aa en Maas 2015” van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Figuur 5-7 geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de keurkaart van de “Keur Waterschap Aa en Maas 2015”. Hieruit blijkt dat het plangebied gelegen is in een gebied met een gevoeligheidsfactor van 1/2. Deze factor heeft betrekking op het infiltratievermogen van de bodem. Ten oosten van het plangebied ligt een A-watergang in de vorm van een sloot die afwatert in noordelijke richting.



Figuur 5-7 Uitsnede keurkaart. O is plangebied. (Bron: Waterschap Aa en Maas)

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan 2016-2021 staat beschreven voor welke opgaven het waterschap staat (zoals de klimaatverandering), welke doelen het waterschap wil bereiken, hoe het waterschap dat gaat doen en met welke partners. Dat zijn bijvoorbeeld gemeenten, industriële en agrarische ondernemers, natuurverenigingen, de provincie, het Rijk en inwoners. Waterveiligheid en waterkwaliteit zijn twee belangrijke onderwerpen uit het Waterbeheerplan 2016-2021.

Gemeentelijk waterbeleid

De gemeente Meierijstad heeft een Verbreed gemeentelijk rioleringsplan plus 2017-2022 opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument waarin naast de reguliere werkzaamheden de gemeente zich in de planperiode richt op de volgende kernkwaliteiten en speerpunten:

- Klimaatbestendig inrichten openbaar en particulier gebied
- Verhogen waterbewustzijn en stimuleren waterbewust handelen
- Verduurzamen afvalwaterketen
- Behalen waterkwaliteitsdoelen (Europese Kaderrichtlijn Water)
- Doelmatig verwerken afvalwater in het buitengebied
- Verhogen belevingswaarde en benutten water voor natuur en recreatie
- Verder professionaliseren van het stedelijk waterbeheer
- Samenwerken

De gemeentelijke waterdeskundige heeft onderstaande watertoets beoordeeld op de aspecten hemelwater en vuilwater.

5.10.3 Watertoets

Op 22 november 2019 is een digitale watertoets uitgevoerd bij het Waterschap via de landelijke website de watertoets.nl. De digitale watertoets is opgenomen in bijlage 7. Uit de watertoets blijkt dat het waterbelang in het plan groot is en dat het plan twee waterbelangen raakt.

Hydrologisch neutraal bouwen

De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de "Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen".

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Binnen het plangebied wordt ten opzichte van bestaande situatie circa 1.260 m² aan verharding verwijderd. De te verwijderen verharding betreft de varkensstal en omliggende verharding aan de Jekschotstraat 1 en de kippenstal en berging aan de Jekschotsstraat 1a, zie figuur 5-8.

Ten behoeve van de realisatie van 4 woonbestemmingen wordt voor de bestaande woning aan de Jekschotstraat 1a een nieuwe oprit gerealiseerd, circa 300 m². De herbestemming van de langgevelboerderij aan de Jekschotstraat 1 resulteert in een toename van circa 400 m² verharding (oprit en erfverharding).

De geplande ontwikkelingen resulteren in een afname van circa 560 m² erfverharding waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan de ambities van het waterschap om versneld afvloeien van hemelwater tegen te gaan. Deze afname aan oppervlakte erfverharding wordt ingericht ten behoeve van de landschappelijke inpassing en als agrarische grond. Hier kan het water infiltreren. Hetgeen bijdraagt aan de algehele doelstellingen van het waterschap inzake het tegengaan van verdroging. Het voorgenomen initiatief voldoet aan het principe 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.



Figuur 5-8 Te verwijderen verharding, rode vlakken (Bron: Landschappelijk inpassingsplan)

A-watergang

Binnen het plangebied ligt de beschermingszone van een A-watergang. De A-watergang ligt in de vorm van een ondergrondse watergang onder de Jekschotstraat en het naastgelegen fietspad. Aan weerszijden van een A-watergang zijn obstakelvrije zones om het onderhoud aan de watergang te kunnen waarborgen. Het aanbrengen van obstakels in de keurzone is verboden en

vergunningsplichtig. Het voorgenomen initiatief voorziet niet in het aanbrengen van obstakels in de obstakelvrije zones. De A-watergang vormt geen belemmering voor het plan.

Vuilwaterafvoer

Het gaat in deze om de herbestemming van twee bestaande bedrijfswoningen naar woning. Deze woningen zijn aangesloten op het gemeentelijk drukriool langs de Jekschotstraat. Hier wordt niets aan gewijzigd. De te herbestemmen langgevelboerderij naar woning zal worden aangesloten op het drukriool, hetzelfde geldt voor de op te richten ruimte-voor-ruimte woning. Hiervoor zal na vaststelling van het bestemmingsplan contact op worden genomen met de gemeente. In geval er 1 of meerdere extra pompputten in het drukriool nodig zijn om de extra aansluitingen te kunnen verwerken, dan zijn die extra kosten voor de initiatiefnemers.

5.11 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.11.1 Verdrag van Valletta

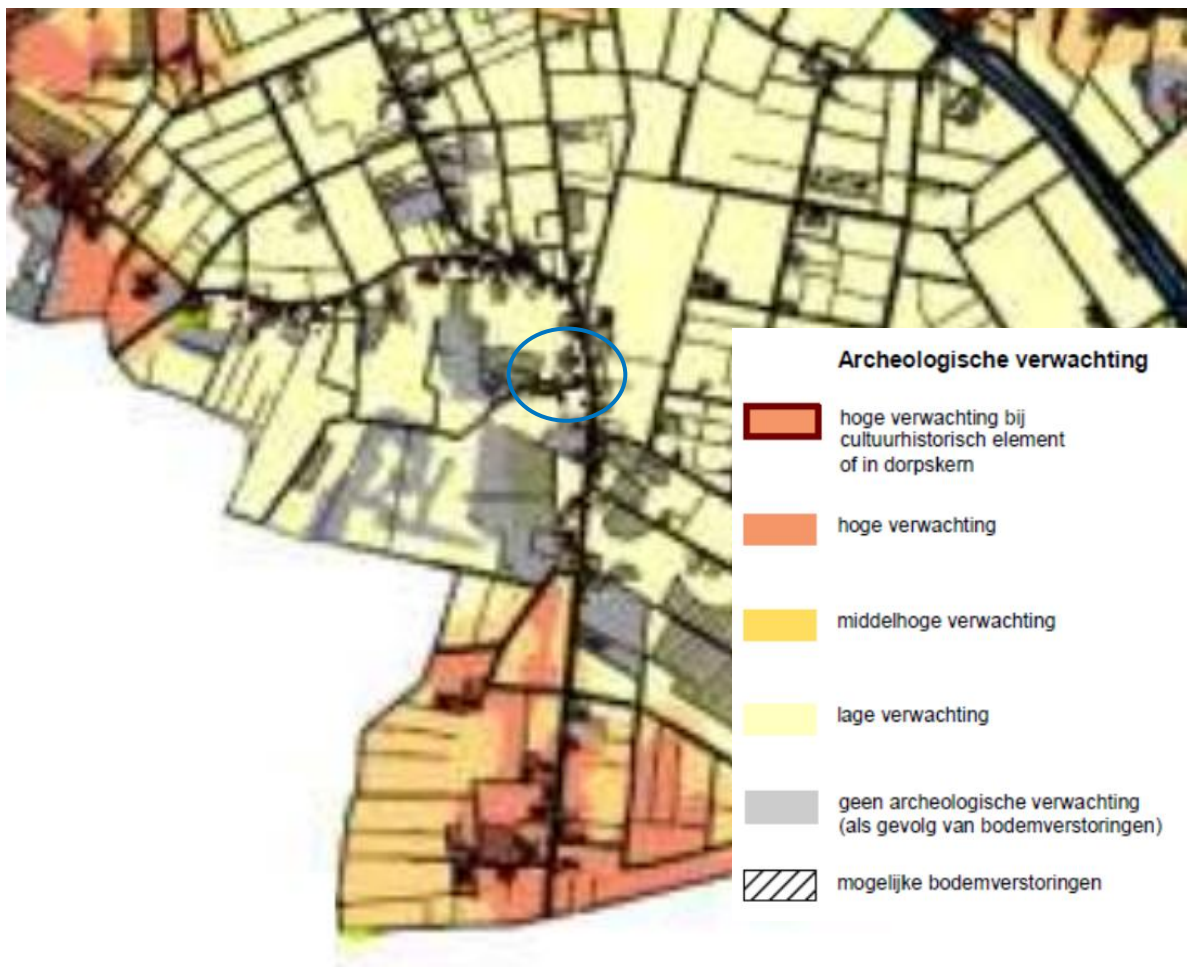
In 1992 is in het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat 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.

5.11.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.11.3 Gemeentelijk archeologie beleid

De gemeente Veghel (opgegaan in de gemeente Meierijstad heeft een archeologisch verwachtingswaarde kaart opgesteld. Figuur 5-9 betreft een uitsnede van de archeologische verwachtingswaarde kaart. Het plangebied is op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart aangeduid als een gebied met een lage verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde is in het vigerende bestemmingsplan verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Verankerd is daarmee dat indien bodemverstoring plaatsvindt met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld, middels archeologisch onderzoek aangetoond dient te worden dat met de ontwikkeling geen archeologische waarden verloren gaan.



Figuur 5-9 Archeologische verwachtingskaart. O is plangebied. (Bron: ruimtelijke plannen)

Met de gewenste ontwikkelingen, sloop varkensstal, oprichting Ruimte voor Ruimte woning en herbestemming, vinden geen bodemverstoring plaats van meer dan 10.000 m² en dieper dan 30 centimeter. Derhalve wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

In alle gevallen geldt dat indien toch archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Meierijstad. Dit conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische vondsten) en artikel 5.11 (Waarneming).

5.11.4 Cultuurhistorie

Het aspect cultuurhistorie is in paragraaf 3.2.1. uitgebreid besproken. Hierbij is ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het ensemble. Hetgeen ten grondslag heeft gelegen aan het principebesluit van het College van B&W om mee te werken met de herbestemming van de langgevelboerderij naar woning.

Aanvullend op hetgeen vermeld staat in paragraaf 3.2.1. is het naar aanleiding van de zienswijze van de provincie van belang om te vermelden dat de Langgevelboerderij Jekschotstraat 1 is

opgenomen in de lijst van beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle panden van de gemeente Meierijstad. De lijst is opgenomen als bijlage 4 bij de Welstandsnota Meierijstad 2018. In deze lijst zijn de overzichten van de beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden opgenomen zoals die waren aangewezen in de Welstandsnota van de voormalige gemeente Veghel. In deze lijsten waren beeldbepalende panden opgenomen die een hoge belevingswaarde hebben en cultuurhistorisch van belang zijn. Uitgangspunt van het beleid is altijd geweest om deze panden te behouden, dit bestemmingsplan geeft door het toekennen van een woonbestemming hieraan invulling.

5.12 VOLKSGEZONDHEID IN RELATIE TOT VEEHOUDERIJEN

De beoogde ontwikkeling betreft de gevoelige functie 'wonen', waarbij het gaat om de herbestemming van twee bestaande bedrijfswoningen naar woning, de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning en de herbestemming van een langgevelboerderij naar woning. Hierbij dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners in de twee bestaande en twee nieuwe huishoudens.

Zoönosen

Een zoönose is een infectieziekte die kan worden overgedragen van dieren op mensen. Voorbeelden van bekende zoönosen zijn Boviene Spongiforme Encefalopathie (BSE) bij runderen en Q-koorts bij melkgeiten. Varkensgriep is een infectieziekte die voorkomt bij varkens. Hiervan zijn varianten bekend die ook overdraagbaar zijn van varken op mens. Zo kunnen mensen die veel in nauw contact staan met de dieren ziek worden.

Varkensgriep werd in 2009 vooral bekend door uitbraken in Mexico en de Verenigde Staten en is van mens op mens overdraagbaar. Ook zijn er mensen in de rest van de wereld besmet geraakt. Deze variant werd aanvankelijk niet bij varkens teruggevonden, vandaar de benaming Mexicaanse griep (de benaming varkensgriep is dan ook onterecht). In 2009 is in Canada wel een besmetting bij varkens vastgesteld.

Aangezien er in de directe omgeving van het bedrijf weinig mensen wonen (het bedrijf bevindt zich in het buitengebied) en deze mensen niet in direct contact met de dieren komen, is het risico dat deze mensen besmet raken met een varkensgriep zeer gering. Aan medewerkers wordt voldoende bescherming geboden. Bij bepaalde werkzaamheden en onder bepaalde omstandigheden is het dragen van mondkapjes verplicht.

Momenteel kunnen er geen wetenschappelijk onderbouwde uitspraken worden gedaan over het infectierisico van omwonenden van veehouderijen, met uitzondering van Q-koorts. Het is aangetoond dat omwonenden van melkgeitenbedrijven met Q-koorts, een verhoogd risico hebben om deze infectieziekte te krijgen. Voor de overige zoönose (infectieziekten die van dier op mens worden overgedragen) zijn onvoldoende gegevens beschikbaar over het risico in relatie tot de afstand tot veehouderijen, het bedrijfstype en de bedrijfsgrootte. Wel is bekend dat veehouders, medewerkers op veehouderijen en dierenartsen een verhoogd risico hebben om bepaalde zoönose op te lopen. Direct contact met dieren is daarbij vaak een risicofactor (RIVM, 2012). Laatstgenoemde zin is in lijn met het hetgeen eerder gesteld is in deze paragraaf.

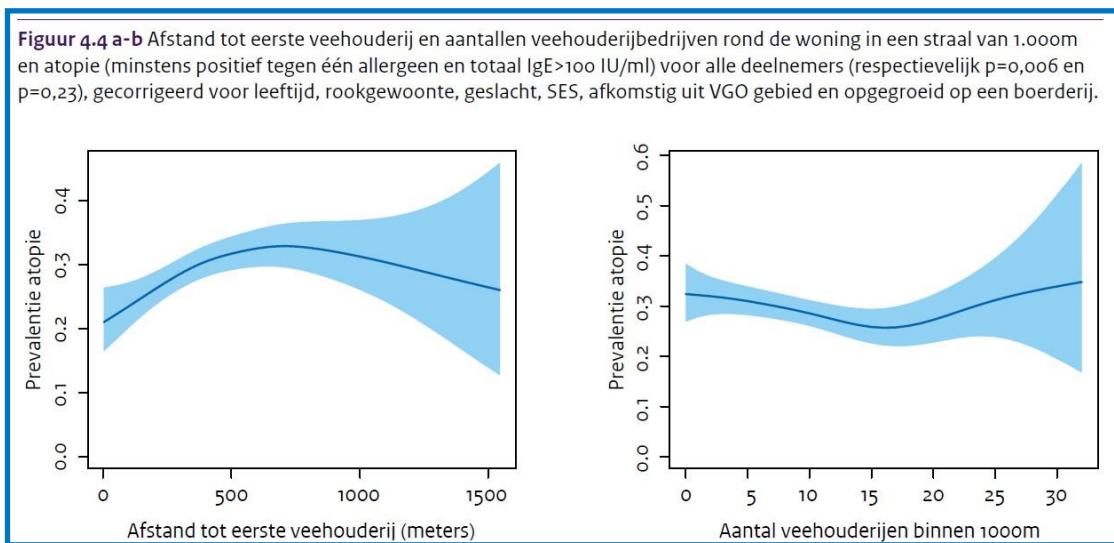
In 2016 is het rapport “Veehouderij en gezondheid omwonenden (vanaf nu VGO-rapport)” gepubliceerd door Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. In dit rapport werden geen duidelijke consistente verbanden gevonden met bedrijven met bepaalde diersoorten (runderen, pluimvee, varkens). Dit wijst op een gemeenschappelijke factor die bij alle veehouderijen aanwezig is. In het VGO-rapport is tevens geconstateerd dat een groot aantal veehouderijen in een gebied bij dragen aan de verhoging van de blootstelling van omwonenden aan de fijn stof factor. De afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf, ongeacht het type bedrijf, is in het VGO-rapport niet duidelijk geassocieerd met de longfunctie. Omdat de splines aangeven dat pas bij hogere bedrijfsdichtheden (> 15-17 bedrijven in een straal van 1.000 meter) associaties worden gevonden, leveren klassieke lineaire regressieanalyse of een inter-kwartiel analyse geen significante verbanden op.

Er zijn 12 veehouderijen gelegen binnen een straal van 1 km om het bedrijf, wat lager is dan de gestelde norm voor hoge bedrijfsdichtheid (15-17 bedrijven in een straal van 1.000 meter). Dit betekent volgens het VGO-rapport dat er geen nadelige effecten verwacht worden voor omwonenden. Daarbij is gebleken dat er geen onderscheid gevonden is of het een groter of een kleiner bedrijf betreft. Het gaat hierbij om het door het bedrijf uitgestoten (fijn)stof, namelijk kunnen deze stofdeeltjes endotoxinen bevatten. Endotoxine vormt een onderdeel van de celwand van bepaalde, zogenaamde Gram-negatieve bacteriën en worden beschouwd als een algemene marker voor bacteriële blootstelling (Douwes et al., 2003). Het immuunsysteem van het lichaam kan namelijk op de endotoxinen reageren alsof het besmet is geraakt. De effecten die dan optreden zijn luchtwegklachten en in hogere dosis temperatuursverhoging en koortsachtige verschijnselen.

Endotoxine

Stallen stoten via hun ventilatielucht stofdeeltjes uit. Deze stofdeeltjes kunnen endotoxinen bevatten. Endotoxine vormt een onderdeel van de celwand van bepaalde, zogenaamde Gram-negatieve bacteriën en worden beschouwd als een algemene marker voor bacteriële blootstelling (Douwes et al., 2003). In de voorgenomen situatie de wordt uitstoot van de fijn stof stofemissie vanuit de inrichting beperkt door het toepassen van een luchtwassers

Wonen in de buurt van veehouderij lijkt volgens het VGO-rapport een beschermend effect te hebben op het ontwikkelen van atopie, vooral op heel korte afstand van een veehouderij (Figuur 5-10). Er wordt geen duidelijke relatie gevonden tussen atopie en het aantal veehouderijbedrijven in een straal van 1.000 meter rond de woning (Figuur 5-10). De resultaten wijzen op de ontwikkeling van een ‘beschermende’ immuunrespons bij omwonenden van veehouderijbedrijven mogelijk als gevolg van emissies afkomstig van veehouderijbedrijven of een hogere kans op diercontact bij direct omwonenden, maar vooral op korte afstand van die bedrijven. Aangetoond is dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Dicht bij veehouderijen wonen minder mensen met COPD, een chronische ziekte aan de longen. Daar staat tegenover dat de mensen in deze omgeving die al COPD hebben, daar vaker en/of ernstigere complicaties van hebben.



Figuur 5-10 tabel 4.3 a-b uit het VGO-rapport

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

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. Om te bepalen of het voor voorliggen plan noodzakelijk is om advies in te winnen bij de GGD is het stappenplan uit de De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) doorlopen.

Dit stappenplan bestaat uit 7 stappen. In het navolgende worden deze 7 stappen doorlopen.

Stap 1. Endotoxine:

Binnen een afstand van 500 meter zijn geen varkens- en of pluimveehouderijen aanwezig. In de directe omgeving zijn alleen overige bedrijven aanwezig.

Stap 2. Emissies:

De ontwikkeling leidt niet tot een toename van geur, fijnstof en ammoniak. Met de beëindiging van de veehouderijen nemen de emissie vanuit het plangebied sterk af.

Stap 3a en 3b Geur, toetsing aan aanvaardbaar woon-/ leefklimaat (wettelijk kader):

De dichtstbijzijnde veehouderij met geuremissie is de veehouderij aan de Jeksschotstraat 2a. Voor de achtergrond belasting wordt voldaan aan de waarde 10,0 OUE/m³, de hoogste waarde op de toetspunten is 8,9 OUE/m³. Alle geprojecteerde woningen zijn gelegen op een afstand van minimaal 50 meter van het meest nabijgelegen agrarische bedrijf. De hoogste voorgrond belasting is 2,1 OUE/m³. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 3 en uitgebreid beschreven in de geurparagraaf.

Stap 4a en b

In het plangebied is geen sprake meer van een veehouderij, beide veehouderijen worden beëindigd. Om deze reden er is ook geen sprake van een combinatie van de genoemde diersoorten. Verder zijn er binnen 100 meter geen pluimveehouderij en/of varkenshouderij gelegen.

Stap 5 a,b en c.

Binnen een straal van 2 kilometer zijn geen geitenhouderijen gelegen. Binnen een straal van 1 kilometer zijn geen pluimveehouderijen gelegen. De locatie ligt niet in de bebouwde kom. Binnen een straal van 250 meter zijn twee overige veehouderij bedrijven aanwezig, namelijk Jekschotstraat 2a en 5a.

Stap 6. Mestbe- of verwerking

Op de locatie wordt geen mest verwerkt. Er is geen sprake meer van een veehouderij, beide veehouderijen worden beëindigd.

Stap 7. Ongerstheid over volksgezondheid.

De ontwikkeling voorziet in de sanering van twee veehouderijen waarvan een intensief Dit resulteert in een verbetering van de volksgezondheid. Uit de omgevingsdialoog komt naar voren dat er geen ongerustheid is over de volksgezondheid.

Uit het voorgaande stappenplan blijkt dat in stap 3a vraag II, stap 3b vraag I en II, en stap 5c de vraag met het antwoord 'ja' is beantwoord. Dit betekent dat ten behoeve van de gewenste ontwikkeling het bevoegd gezag de GGD om advies dient te vragen.

De GGD heeft een advies uitgebracht op 4 januari 2021. In het advies is het plan getoetst aan de gezondheidkundige advieswaarden. Hierbij is integraal gekeken naar afstandsnormen, geurbelasting, luchtkwaliteit geluid en is beoordeeld of er geitenhouderijen in de omgeving liggen. De eindconclusie van de GGD is hieronder integraal opgenomen en het complete advies is opgenomen in bijlage 11 bij de toelichting:

- ▶ *De voorgrondgeurbelasting op de vier woningen onder de gezondheidkundige advieswaarde voor de voorgrondgeurbelasting voor woningen in het buitengebied ligt,*
- ▶ *De achtergrondgeurbelasting eveneens onder de gezondheidkundige advieswaarde voor het buitengebied (10 OU/m³) ligt. Het percentage geurgehinderden ligt daarmee onder de 20 OU/m³ op basis van de algemene dosis responsrelatie uit het GGD/ IRAS onderzoeken.*
- ▶ *De afstand van de vierwoningen tot de rand van het dichtstbijzijnde bedrijf met dieren zonder (wettelijke) emissiefactor is kleiner dan 100 meter en voldoet hiermee niet aan de door de GGD aangehouden VNG richtlijn.*
- ▶ *De fijnstofconcentratie (PM₁₀) aan de gezondheidkundige advieswaarde voldoet en de beoogde woningen niet in de directe nabijheid van snelwegen/ drukke wegen liggen; hetgeen positief is met betrekking tot de luchtkwaliteit. Evenmin liggen de beoogde woningen binnen de endotoxinerichtafstand van individuele bedrijven of in de buurt van een geitenhouderij. Vanuit gezondheid bezien wordt dit als positief beoordeeld.*
- ▶ *Voor PM_{2,5} geldt dat niet aan de gezondheidkundige advieswaarde wordt voldaan. Dit laatste geldt overigens voor grote delen van Nederland.*
- ▶ *De geluidsbelasting op de gevel van de woningen ligt boven de gezondheidkundige advieswaarde. Maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen worden geadviseerd (zie bij geluid). Omdat geluid ook beneden de normen*

tot hinder kan leiden, is communicatie met bewoners en het adequaat oppakken van klachten belangrijk”.

Uit het GGD advies blijkt dat het plan ondanks het feit dat de woningen zijn gelegen binnen 250 meter afstand van een omliggende veehouderij, op de onderzochte elementen geur en luchtkwaliteit voldoet aan de gezondheidkundige advieswaarden voor een goed woon- en leefklimaat. De hoger geluidsbelasting door doorgaande weg zal leiden tot aanvullende eisen aan ver- en nieuwbouw van woningen zo is tevens geborgd in de planregels. Omdat het plan leidt tot het wegbestemmen van een intensieve veehouderij en een grondgebonden veehouderij bestemming is de afweging gemaakt om medewerking te verlenen aan de plannen binnen de 250 meter zone zoals die geadviseerd wordt door de GGD. Hierin wordt de grote gezondheidswinst voor omwonenden op korte afstand van de te saneren intensieve veehouderij van doorslaggevend belang geacht.

5.13 HOOGSPANNINGSLIJNEN

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op ca. 2,5 kilometer. Derhalve vormt deze geen belemmering voor onderhavig plan.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 INLEIDING

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden is een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen, waarbij aansluiting is gezocht bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels zijn verder afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemming Plannen 2012 (SVBP2012), d.d. 18 april 2012.

6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiksmogelijkheden en de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmings-, bouwvlakken, gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen opgenomen.

6.3 NADERE TOELICHTING OP DE REGELS

De SVBP2012 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- ▶ Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen en wijze van meten).
- ▶ Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (bestemmingen).
- ▶ Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels).
- ▶ Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

Er is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel' wat betreft de agrarische en groenbestemming en wat betreft de woonbestemming bij het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')'. Samen vormen beide bestemmingsplannen de meest actuele set aan regels die tevens van toepassing zijn verklaard op dit plangebied. Hiermee wordt uniformiteit in de plannen getracht te borgen.

6.4 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1: BEGRIPPEN

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 zijn integraal overgenomen uit het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')'. Begrippen die niet in de overige artikelen voorkomen zijn geschrapt.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

Ter adstructie van de in de regels aangegeven afmetingen is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Artikel 2 is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')'.

6.5 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

In deze subparagraaf zullen we de bestemmingsregels nader omschrijven, voor zover deze afwijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel' of 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')'.

ARTIKEL 3: Agrarisch met waarden

Deze regels zijn integraal overgenomen van het bestemmingsplan Buitengebied Veghel. Oprichten van gebouwen is niet toegestaan. Alleen bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht conform de bestaande planologische situatie. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen omtrent het realiseren van een paardenbak. Andere afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden zijn niet opgenomen in de regels.

ARTIKEL 4: Groen

Dit artikel is opgenomen om het voorerfgebied te duiden. Het opnemen van een groen bestemming maakt duidelijk dat hier geen bebouwing mag worden opgericht. De inhoud van de bestemmingsplansystematiek is overgenomen van andere recent vastgestelde bestemmingsplannen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad.

ARTIKEL 5: Wonen

Deze regels zijn bijna geheel integraal overgenomen van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')'. De uitzondering hierop betreft artikel 5.1 omdat de diverse woningen in het plangebied diverse functieaanduidingen hebben meegekregen om het onderscheid tussen de verschillende typen en bijbehorende voorwaardelijke verplichtingen te borgen.

De volgende functieaanduidingen ten aanzien van bouwen zijn opgenomen:

- ▶ Specifieke functieaanduiding om de Ruimte-voor-Ruimte woning aan te duiden;
Doel hiervan is om het voor omwonenden als ook bijvoorbeeld de provincie duidelijk te maken welke woning in het kader van de provinciale Ruimte-voor-ruimte regeling mogelijk wordt gemaakt met dit plan.
- ▶ Specifieke functieaanduiding om de karakteristieke langgevelboerderij aan te duiden;
Doel hiervan is om de karakteristieke kwaliteit van de langgevelboerderij te borgen. In de planregels worden specifieke eisen gesteld omtrent herbouw van de langgelboerderij ter plaatse van de aanduiding karakteristiek. Tevens worden specifieke regels gesteld om latere splitsing te voorkomen.
- ▶ Specifieke functieaanduiding om de vrijstaande woningen aan te duiden;
Doel hiervan is om aan te geven waar vrijstaande woningen aanwezig mogen zijn. In het plangebied zijn dit alle woningen behalve de in het verleden reeds gesplitste langgevelboerderij Jekschotstraat 1a.

► Specifieke functieaanduiding om de aaneengeschakelde woning aan te duiden;
Doel hiervan is om aan te geven wat de aaneengeschakelde woning is in het plangebied, dit betreft de gesplitste langgevelboerderij Jekschotstraat 3-1a waarvan nr 1a helft binnen het plangebied valt.

► Een functieaanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse van voormalige kapschuur
Binnen deze functieaanduiding mag een bijgebouw worden behouden ten behoeve van hobbymatig gebruik als veestal. Deze kapschuur is nog in goede staat en is passend op het achtererf bij dit vrij grote kavel. Hobbymatig gebruik van een deel van dit kavel voor het houden van vee zoals paarden of schapen ligt in de lijn der verwachting en draagt bij aan de instandhouding van de doorkijk naar het achterliggende agrarische land. Hiervoor is een specifiek bijgebouw noodzakelijk.

Er zijn een aantal plan specifieke regelingen opgenomen in deze bestemming die een nadere toelichting vragen.

In artikel 5.2.2 onder i zijn ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte woning nadere bepalingen opgenomen om te borgen dat het ruimte voor ruimte dossier, inclusief de sloopverplichtingen op de voormalige intensieve veehouderij Jekschotstraat 1a, zijn gerealiseerd voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

In artikel 5.2.2. onder j zijn op advies van de Omgevingsdienst Brabant Noord (Odbn) twee planregels toegevoegd die een goed woon- en leefklimaat dienen te borgen in de langgevelboerderij aangeduid als 'karakteristiek'. Het gaat hier om het borgen van het geluidsniveau in de langgevelboerderij, door het treffen van extra geluidsreducerende maatregelen aan de woning.

In artikel 5.3.1 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteen. Hier is voorwaarde k aan toegevoegd om te borgen dat deze afwijkingsbevoegdheid niet kan worden toegepast voor de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij.

De gemeentelijke sloop-bonus regeling is opgenomen in het plan en neergelegd in de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden in artikel 5.3.6 t/m 5.3.9. Deze regels zijn integraal overgenomen uit het plan laaghangend fruit.

In artikel 5.4.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering en instandhouding van het beplantingsplan te borgen. Het beplantingsplan is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting en bijlage 1 bij de regels. De ruimte-voor-ruimte woning en de langgevelboerderij mogen niet gebruikt worden voor bewoning als de landschappelijke inpassing van het gehele plangebied niet is aangelegd. Uiteraard is hierbij iedere eigenaar verantwoordelijk voor zijn deel van het plangebied. Hierover zijn anterieure afspraken gemaakt tussen initiatiefnemers en de gemeente over de verantwoordelijkheden van iedere eigenaar.

ARTIKEL 6: Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de bestaande gasleiding te beschermen. Naar aanleiding van de reactie in het kader van vooroverleg van de Gasunie zijn de standaardregels overgenomen conform de opmerkingen van de Gasunie.

ARTIKEL 7: Waarde – Archeologie 4

Deze dubbelbestemming 'waarde – archeologie' is opgenomen om de aangetroffen archeologische waarden van de onderliggende gronden te borgen. Hierin zijn geen wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied Veghel in verbeelding of regels doorgevoerd.

ARTIKEL 8: Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Deze dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' is opgenomen om de Instandhouding van de langgevelboerderij te borgen. De dubbelbestemming is dan ook alleen neergelegd ter plaatse van de bestaande langgevelboerderij, tevens aangeduid als 'karakteristiek'. Deze dubbelbestemming heeft een voorrangsbepaling ten opzichte van de enkelbestemming 'wonen' in dit geval.

Het doel van deze dubbelbestemming is om te borgen dat de langgevelboerderij niet kan worden gesloopt of verbouwd zonder binnenplanse omgevingsvergunning. Deze verbodsbepaling is neergelegd in artikel 8.2. De verbodsbepaling heeft betrekking op sloop en op verbouw van de langgevelboerderij, alleen voor verbouw kan onder strenge voorwaarden binnenplans worden afgeweken op basis van artikel 8.3.

De omgevingsvergunning om af te wijken van het verbod tot verbouw kan alleen worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm, kap, gevelbeeld en belangrijke gevelelementen van het gebouw. Om te bepalen of er sprake is van wel of geen onevenredige afbreuk, maakt een schriftelijk advies van een deskundige op het terrein van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen onderdeel uit van de vergunningverlening.

In het voortraject is reeds een verbeterplan opgesteld en beoordeeld voor de langgevelboerderij. Deze tekening is opgenomen in bijlage 3 bij de regels. Een toekomstig definitief verbeterplan zal moeten voldoen aan dit plan en de beoordeling van de monumentencommissie van 13 januari 2022, waarin het verbeterplan onder voorwaarden is goedgekeurd.

Om een toekomstige koper de mogelijkheid te geven om beperkt af te wijken van het verbeterplan zijn in bijlage 2 bij de regels de waardevolle en minder waardevolle elementen in de langgevelboerderij aangeduid. In bijlage 3 van de regels is het verbeterplan opgenomen, waar alleen na toestemming van de monumentencommissie van kan worden afgeweken bij de verbouw van de langgevelboerderij.

Hiermee is de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geborgd, zijn de belangrijkste beeldbepalende elementen van het gebouw geïnterpreteerd, en zijn strenge randvoorwaarden opgenomen voor herbouw met als doel te beeldbepalende elementen van het gebouw (naast de hoofdvorm) te beschermen.

6.6 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

In deze regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')'.

6.7 HOOFDSTUK 4 OVERGANGSRECHT EN SLOTREGEL

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. In de slotregel is aangegeven onder welke benaming het bestemmingsplan wordt aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Meierijstad zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemers hebben derhalve met de gemeente Meierijstad een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van de initiatiefnemers met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. De ingebrachte agrarische grond zal door de herontwikkeling in waarde toenemen. De waardestijging van de ingebrachte grond compenseert de kosten voor de beëindiging en sloop van de intensieve veehouderij en grondgebonden veehouderij.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Voorafgaand aan het indienen van het principeverzoek is met de omgeving een dialoog gevoerd. De dialoog is gevoerd op individuele basis. Vervolgens is nogmaals voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan een informele dialoog gevoerd met de nabijgelegen veehouderij aan de Jekschotstraat 2-2a.

8 PROCEDURE

8.1 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van het bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Conform artikel 3.1.1 Bro worden de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en de N.V. Nederlandse Gasunie in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Alle partijen hebben schriftelijk of per email gereageerd op het informele voorontwerp. Naar aanleiding van de reacties zijn wijzigingen doorgevoerd in de planregels, verbeelding en toelichting. Tevens zijn extra onderzoeken uitgevoerd op het gebied van bodembescherming naar aanleiding van specifieke advies van de Omgevingsdienst Brabant Noord. Bovendien is er een onafhankelijke deskundige ingeschakeld om de cultuurhistorische elementen van de langgevelboerderij te inventariseren. Vervolgens is door een architect een tekening van de bestaande als toekomstige situatie gemaakt. De toekomstige situatie, oftewel het verbeterplan, is beoordeeld door de gecombineerde welstands- en monumentencommissie van de gemeente Meierijstad. De commissie heeft op 13 januari 2022 onder voorwaarden ingestemd met het verbeterplan.

8.2 ONTWERPFASE

Het ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen tussen 15 maart 2022 en 26 april 2022. Binnen deze inzagetermijn is één zienswijzen ingediend door de provincie Noord-Brabant. Over de zienswijze is tussen gemeente en provincie op ambtelijk niveau overleg geweest. In de nota van zienswijze in bijlage 12 worden de zienswijze gronden beschreven en wordt door de gemeente gereageerd op de ingediende zienswijze van de provincie.

De zienswijze heeft daarnaast aanleiding gegeven om de tekst in paragraaf 5.11.4 de motivering over de Cultuurhistorische waarde van de langgevelboerderij verder aan te vullen en om hoofdstuk 4 verder aan te vullen met informatie over de Ruimte voor Ruimte titel.

Aangezien deze ruimtelijke procedure sinds het principebesluit van 2 april 2019, al meer dan 3 jaar loopt, is het voor gemeente als initiatiefnemers niet mogelijk om in deze fase van de procedure het gewijzigde provinciale beleid van maart 2022 toe te passen. In dat gewijzigde beleid wordt sinds die tijd door de provincie een onderscheid gemaakt in Beeldbepalende en Cultuurhistorische boerderijen. De gemeente Meierijstad blijft van mening dat het in deze een Cultuurhistorisch waardevolle boerderij betreft, waarvan het behoud verzekerd wordt door de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hiervoor is een uitgebreid proces doorlopen met de initiatiefnemers en de Monumentencommissie, dat mede ten grondslag ligt aan deze motivering.

Voor het overige zijn er geen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: SITUATIESCHETS GEWENSTE SITUATIE

BIJLAGE 2: LANDSCHAPPELIJK/STEDENBOUWKUNDIG PLAN

BIJLAGE 3: GEURONDERZOEK

BIJLAGE 4: FIJNSTOFONDERZOEK

BIJLAGE 5: GELUIDSONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 6: BODEMONDERZOEKEN

BIJLAGE 7: WATERTOETS

BIJLAGE 8: ADVIES VEILIGHEIDSREGIO

BIJLAGE 9: AANVULLEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 10: ADVIES CULTUURHISTORIE

BIJLAGE 11: GGD ADVIES

BIJLAGE 12 RUIMTE VOOR RUIMTE TITEL

BIJLAGE 13 NOTA VAN ZIENSWIJZEN