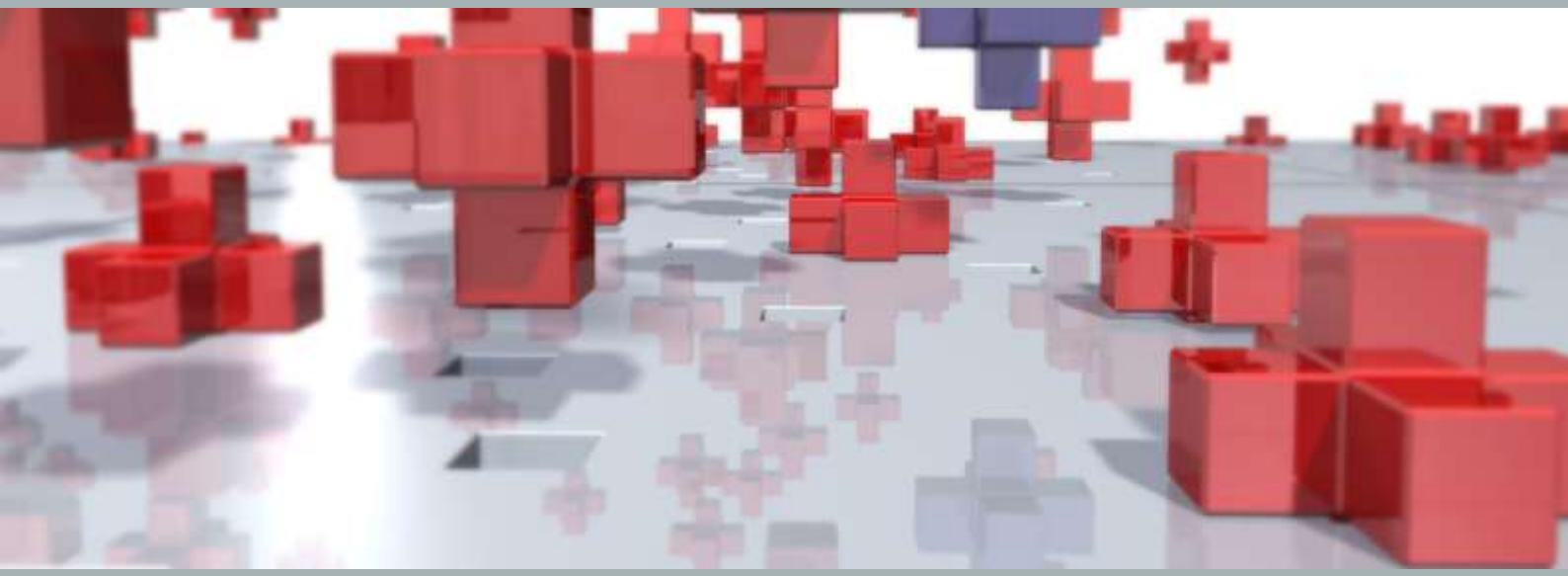
Ruimtelijke onderbouwing Leinserondweg 24/24A, Zijtaart

Gemeente Meierijstad

Definitief



Ruimte om *in* te leven

Ruimtelijke onderbouwing Leinserondweg 24/24A, Zijtaart

Gemeente Meierijstad

Definitief

Rapportnummer:	P00227_3
Datum:	25 juli 2022
Opdrachtgever:	particulier
Projectteam BRO:	JR, MvDn
Concept:	april 2020, januari 2021
Definitief:	25 juli 2022

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Ruimte om *in* te leven

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	**3**
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2. PLANBESCHRIJVING	**7**
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	8
3. BELEIDSTOETS	**12**
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	**22**
4.1 M.e.r.-beoordeling	22
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3 Flora en fauna	24
4.4 Waterparagraaf	26
4.5 Bodem	27
4.6 (Ondergrondse) Infrastructuur	28
4.7 Bedrijven en milieuzonering	28
4.8 Geurhinder	29
4.9 Akoestiek	31
4.10 Luchtkwaliteit	31
4.11 Externe veiligheid	32
4.12 Hoogspanningslijnen	36
4.13 Spuitzones gewasbescherming	36
4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	36
4.15 Verkeer en parkeren	37
5. JURIDISCHE PLANOPZET	**38**
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	**39**

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID **40**

8. CONCLUSIE **41**

BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbalans
Bijlage 2: Schetsbouwplannen schop en nieuw te bouwen bijgebouw (indicatief)
Bijlage 3: Formulier historische toets
Bijlage 4: Advies veiligheidsregio
Bijlage 5: Zorgvuldige dialoog_geanonimiseerd

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Leinserondweg 24/24a in het buitengebied nabij de kern Zijtaart, gemeente Meierijstad, bevindt zich een gesplitste woonboerderij. De eigenaar van het perceel wenst de bestemming van de locatie te wijzigen van een bedrijfsmatige agrarische locatie naar een woonbestemming. Het agrarisch bedrijf (paardenhouderij) ter plaatse wordt beëindigd. Hierdoor is geen sprake meer van een bedrijfsmatige binding van de twee woningen met een agrarisch bedrijf ter plaatse. De twee voormalige bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoningen. Naast een herbestemming naar 'Wonen' hebben de initiatiefnemers de wens om meer bijbehorende bijgebouwen per locatie te behouden. Dit omdat zij ruimte nodig hebben voor de stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het beheer van enkele omliggende gronden en voor de Zijtaartse paardensportvereniging, waarvan het clubhuis nabij gelegen is.

Het wijzigen van de bestemming in combinatie met een behoud van het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Meierijstad om principemedewerking gevraagd voor bovenstaand planvoornemen middels het afwijken van het bestemmingsplan, danwel het bestemmingsplan gedeeltelijk te herzien. Hierop heeft het college van burgemeester en wethouders bij vergadering van 7 mei 2019 besloten dat het plan in principe ruimtelijk voorstelbaar is, onder nadere voorwaarden. Er zal een ruimtelijke procedure dienen te worden doorlopen om het planvoornemen juridisch-planologisch te borgen.

De gemeente Meierijstad, heeft besloten om voor initiatieven in het buitengebied te werken met een zogenaamd 'veegplan'. In een 'veegplan' worden diverse ontwikkelingen samengenomen in een gezamenlijk bestemmingsplan. Initiatiefnemer is aangeboden 'mee te liften met het 'Ontwikkelplan buitengebied/Veegplan'. Het 'Ontwikkelplan Buitengebied' is een bestemmingsplan waarin meerdere initiatieven in één plan worden gebundeld.

Om onderhavige ontwikkeling mee te laten lopen in het 'Ontwikkelplan Buitengebied' en juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hiermee wordt aangetoond dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Leinserondweg 24/24A in Zijtaart, gemeente Meierijstad en staat kadastraal bekend als VHL00 - R - 803. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 6.525 m^2. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in de figuur 1.1.



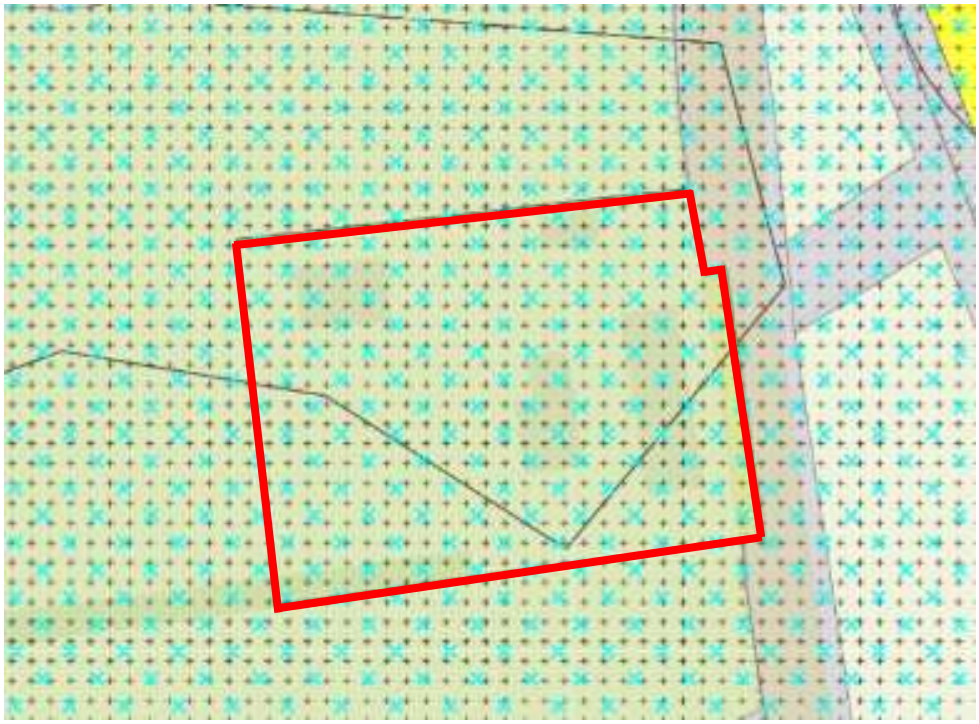
Figuur 1.1: Ligging plangebied
(bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 22 oktober 2015 door de voormalige gemeente Veghel) is leidend voor onderhavige ontwikkeling. Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ met een bouwvlak. Op deze locatie is het mogelijk om rechtstreeks een grondgebonden agrarisch bedrijf uit te oefenen. Tevens gelden ook de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. De volgende gebiedsaanduidingen liggen op het plangebied: ‘gebiedsaanduiding – landbouw’; ‘gebiedsaanduiding – struweel’; ‘gebiedsaanduiding – reconstructiewetzone – verwevingsgebied 1’ en ‘gebiedsaanduiding – vrijwaringszone – radar’.

Per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. Ter plaatse van de Leinserondweg 24/24a gaat het om twee woningen. Er geldt geen maximum aan bedrijfsbebouwing ter plaatse van het bouwvlak. Verder is maximaal 100 m^2 aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen per bedrijfswoning toegestaan.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan Leinserondweg 24/24a (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op 27 januari 2021 is het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit’ vastgesteld door de gemeente Meierijstad. Dit bestemmingsplan is ook vigerend voor onderhavig plangebied.

Naast bovengenoemde bestemmingsplannen is ook het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019 door gemeente Meierijstad, van kracht. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Het paraplubestemmingsplan voorziet in een uniforme regeling voor de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen aan de geldende parkeernormen voor de gehele gemeente Meierijstad.

Ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ zijn de bedrijfswoningen als volgt vastgelegd:

4.2.3 Bedrijfswoningen
Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
Bestaand is in de begrippen gedefinieerd als:

1.29 bestaand
a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel gebouwd mag worden krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

Beide bedrijfswoningen zijn legaal aanwezig op Leinserondweg 24/24a op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel gebouwd mag worden krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning. Op locatie zijn, conform artikel 4.2.3, twee bedrijfswoningen toegestaan.

Om het planvoornemen (omzetten bedrijfswoningen naar burgerwoning en toestaan grotere maat aan bijgebouwen t.b.v. opslagactiviteiten) mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Meierijstad wil in beginsel medewerking verlenen aan het initiatief en neemt het initiatief mee in een zogenaamd ‘Ontwikkelplan/Veegplan’, waarin diverse ontwikkelingen worden samengenomen in één gezamenlijk bestemmingsplan. Om dit initiatief mee te laten lopen met het ‘Ontwikkelplan Buitengebied’ is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

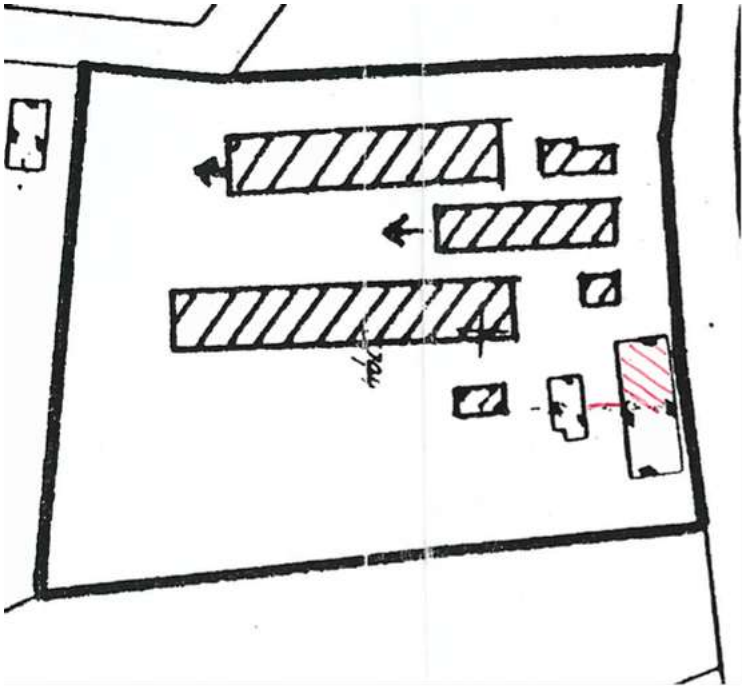
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Aan de Leinserondweg 24/24a is in 1895 een langgevelboerderij gebouwd met een bijbehorende schop. Deze boerderij was toentertijd al in bezit van de familie van initiatiefnemer. In 1953 tot en met 1955 werd de bebouwing op locatie uitgebreid met 2 bedrijfsgebouwen om pluimvee te houden. Door de jaren heen zijn hier nogmaals twee bedrijfsgebouwen bijgebouwd om pluimvee te houden. Door de groei van het agrarisch bedrijf is in de jaren '80 besloten om in de woonboerderij een (tijdelijke) tweede woning te realiseren middels een woningsplitsing. Deze vergunning is op 19 mei 1987 verleend door de (voormalige) gemeente Veghel. Hierdoor kon door twee gezinnen de pluimveehouderij voortgezet worden. Momenteel is er dus al reeds 35 jaar sprake van twee bedrijfswoningen. Bij de herzieningen van de bestemmingsplannen voor buitengebied die tussen 1987 en heden in de (voormalige) gemeente Veghel en de huidige gemeente Meierijstad zijn doorgevoerd is gekozen voor een systematiek om niet in een tabel of met een aanduiding op de plankaart/verbeelding aan te geven hoeveel bedrijfswoningen er zijn toegestaan, maar te stellen dat het aantal legaal aanwezige bedrijfswoningen (ten tijde van de ontwerp tervisielegging van het betreffende bestemmingsplan) het maximaal toegelaten aantal is. De 2de bedrijfswoning is sinds 1987 onafgebroken bewoond geweest en heeft gefunctioneerd als 2de bedrijfswoning. Beide woningen in de woonboerderij werden en worden geacht als bestaand aanwezig te zijn, in paragraaf 1.3 is hier reeds op ingegaan. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Bestaand is in de begrippen gedefinieerd als:
1.29 bestaand
a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel gebouwd mag worden krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

Beide bedrijfswoningen zijn legaal aanwezig op Leinserondweg 24/24a op het tijdstip dat het vigerende bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel gebouwd mag worden krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning. Op locatie zijn, conform artikel 4.2.3, twee bedrijfswoningen toegestaan. Geacht werd dat de splitsing van de bestaande bedrijfswoningen reeds planologisch geregeld was, zeker omdat er reeds 35 jaar sprake van twee bedrijfswoningen er sprake is van continue bewoning er door de gemeente niet handhavend is opgetreden tegen beëindiging van de tijdelijke situatie waarbij sprake was van een noodzakelijke 2de bedrijfswoning.

Naast de exploitatie van de pluimveehouderij is initiatiefnemer begin jaren 2000 gestart met het houden van paarden. In figuur 2.1 is een impressie van de voormalige indeling van het perceel/de veehouderij opgenomen.



Figuur 2.1 Voormalige bedrijfsbebouwing Leinserondweg 24/24a

Eind jaren ’90 en begin jaren ’00 zijn diverse dierziekten (varkenspest, BKZ en vogelgriep) in de veehouderij uitgebroken, welke ook Noord-Brabant troffen. Tezamen met deze en andere factoren is ook besloten om eind 2001 de pluimveehouderij aan Leinserondweg 24/24a te beëindigen middels de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV). Met deze regeling kon een intensieve veehouderij(tak) beëindigd worden. Een van de voorwaarden om van deze regeling gebruik te maken was om de bedrijfsbebouwing met betrekking tot de pluimveehouderij te slopen. In 2003 is deze bebouwing gesloopt.

De bijgebouwen in gebruik als (statische) opslag en voor de paardenhouderij zijn wel te behouden. Initiatiefnemer droeg en draagt nog steeds actief bij aan Stichting Ruitersport Zijtaart. Zo houdt initiatiefnemer zich bezig met de organisatie van de dressuurwedstrijden en voorzien ook in een deel (statische) opslag van de materialen voor deze dressuurwedstrijden. Deze opslagactiviteiten zijn duidelijk ondergeschikt aan de woonfunctie. De paardenstal welke vergund is, is vanwege diverse omstandigheden, waaronder de sanering van de pluimveehouderij, nooit gerealiseerd.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer wenst de paardenhouderij terug te brengen naar het hobbymatig houden van paarden en de bestemming te wijzigen voor de locatie, Leinserondweg 24/24a, naar ‘Wonen’. Daarbij is de wens voldoende ruimte voor bijgebouwen te behouden. Op deze manier kunnen de paarden gestald en onderhouden worden. Daarnaast is de wens om bijgebouwen te behouden voor de statische opslag van materialen voor de paarden. De vergunde paardenstal op het perceel nr. 24A (216 m^2) komt op verzoek van de gemeente te vervallen. Hierbij wordt de milieuvergunning voor het houden van 20 paarden ingetrokken, wordt de schop (het gesplitste bijgebouw daterend van 1895) zoveel mogelijk in ere hersteld en wordt er wordt een kwaliteitsimpuls geleverd door het perceel en haar omgeving landschappelijk in te passen.

Bebouwing
Op de locatie Leinserondweg 24/24A is in de huidige situatie sprake van 405 m^2 aan bijgebouwen.

Voor Leinserondweg 24 (het noordelijke perceel) is de wens om de bestaand aanwezige 122 m^2 aan bijgebouwen te behouden. Deze hebben en krijgen een functie als berging bij de woning.

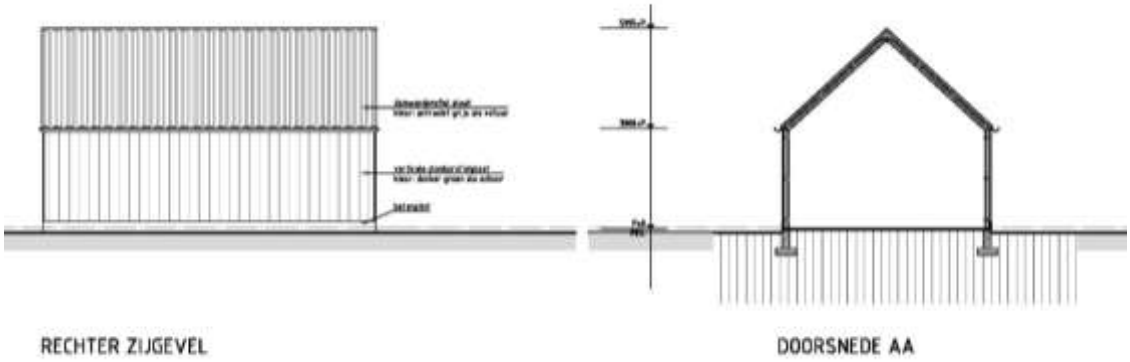
Voor Leinserondweg 24A (het zuidelijke perceel) is het de wens om een behoorlijk areaal aan bijgebouwen te behouden voor de statische opslag van materialen voor de paarden. Er wordt 62,5 m^2 (de niet cultuurhistorisch waardevolle aanbouw van de schop en een dierenverblijf) gesloopt en deze m² worden in de vorm van een passend nieuw bijgebouw herbouwd. De vergunde paardenstal op het perceel nr. 24A (216 m^2) komt op verzoek van de gemeente te vervallen. Hierbij wordt daarbij ook de milieuvergunning voor het houden van 20 paarden ingetrokken, de schop (het gesplitste bijgebouw daterend van 1895) wordt zoveel mogelijk in ere hersteld en wordt er wordt een kwaliteitsimpuls geleverd door het perceel en haar omgeving landschappelijk in te passen. De bestaande achterste loods (159,5 m²) zal worden gebruikt voor (statische) opslag aangewend ten behoeve van het hobbymatig houden van de paarden, opslag voor Stichting Ruitersport Zijtaart en stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het beheer van omliggende agrarische gronden die in het bezit zijn en blijven van initiatiefnemer. De statische opslagactiviteiten ten behoeve van de Stichting Ruitersport zijn duidelijk een ondergeschikte activiteit aan de woonfunctie (hoofdfunctie).

In navolgende tabel is een overzicht opgenomen van wat er in de huidige situatie aan bijgebouwen aanwezig is en hoe dit in de toekomstige situatie gaat worden.

Bijgebouw	**M²**	**Huidige functie**	**Behoud, renovatie of sloop**	**Toekomstige functie**
bijgebouw bij nr. 24 (1)	72	Bijgebouw bij wonen	Behoud	Bijgebouw bij wonen
Bijgebouw bij nr 24 (2, deel van de gesplitste schop)	50	Bijgebouw bij wonen	Renovatie/behoud	Bijgebouw bij wonen
Bijgebouw bij nr 24A (1, deel van gesplitste schop)	61	Bijgebouw bij wonen	Renovatie/behoud	Bijgebouw bij wonen
Bijgebouw bij nr 24A (2, aanbouw schop)	40	Bijgebouw bij wonen	Sloop	-
Bijgebouw bij nr. 24A (3)	22,5	Dierenverblijf/schuilgelegenheid	Sloop	-
Loods bij nr. 24A (4)	159,5	paardenstalling	Behoud	Statische opslag, hobbymatig houden van paarden
TOTAAL BESTAAND	**405**			
Nieuw bijgebouw	62,5	-	Nieuwbouw	opslag materieel/materiaal
TOTAAL NIEUW	**405**			

Zoals aangeven wordt ‘De schop’ (het gesplitste bijgebouw daterend van 1895) in ere hersteld. In overleg met de cultuurhistorisch medewerker van gemeente Meierijstad is aangegeven dat wanneer het linker gedeelte van de schop wordt gereconstrueerd naar voorbeeld van het rechter- nog bestaande deel deze in zijn beleving ‘voldoende in ere wordt hersteld’. In het kader van de omgevingsvergunning activiteit ‘bouwen’, zoals ook aangegeven door de cultuurhistorisch medewerker, zal hiervoor een nadere uitwerking plaatsvinden met betrekking tot o.a. materiaalgebruik in het vervolg.

In de uitwerking van de renovatie van de schop is daarnaast besloten de aangebouwde berging op het perceel van Leinserondweg 24A te amoveren. De wens is om deze oppervlakte terug te brengen in de vorm van een nieuw bijgebouw van maximaal 62,5m^2 (10m x 6,25m.) ten westen van de schop.
De nieuwe schuur wordt vormgegeven met een kap haaks op de weg met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6m. De schuur wordt uitgevoerd in plankprofielplaten in dezelfde groene kleur als de aanwezige schuur, met op het dak damwandprofielplaat in de kleur antraciet. Op deze manier sluit de nieuwe schuur goed aan bij de aanwezige bijgebouwen.



Figuur 2.2: voorlopig ontwerp nieuwe schuur. Bron: Van Hooft Architecten 20-05-2019

Landschappelijke inpassing
Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en de kennis van het landschap en de locatie zijn vormgegeven. Figuur 2.3 illustreert de voorgestelde maatregelen, voor het volledige landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar de bijlagen.

1. Aanplant knip-en scheerhagen
Door aan de achterzijde van het erf lage hagen toe te voegen wordt het erf omkaderd, wat de ruimtelijke eenheid versterkt. Daarnaast is een haag een passend landschapselement binnen het jonge heideontginningen landschap. Door een lage haag toe te passen wordt er tevens diepte gecreëerd op het achtererf en blijft de openheid op het perceel gewaarborgd.

2. Aanleg boomgaard
Door de aanleg van een boomgaard wordt het kleinschalig karakter van het erf versterkt en zorgt daarnaast als landschapselement voor een ecologische impuls.

3. Aan de straatkant wordt (grotendeels) de bestaande rij kersen vervangen door Hollandse Linde.
Aan de straatkant staan in de huidige situatie een aantal kersen bomen. Deze bomen zullen vervangen worden door Hollandse Linde. Deze soort is inheems en past binnen het jonge heide ontginningen landschap.

4. Op het erf worden exoten als conifeer en naaldhout verwijderd en ook de verharding ter plaatse van de (secundaire) inrit aan de noordzijde zal worden weggehaald.
Door het weghalen van exoten komt er meer ruimte en herkenning vrij voor gebiedseigen soorten. Door deze maatregel wordt er op het perceel bijgedragen aan het terugbrengen van gebieds-eigen-soorten. Met het wegnemen van de verharding biedt het perceel extra infiltratiemogelijkheden en draagt het op deze manier bij aan de klimaatadaptatie.

5. Een solitaire linde markeert het erf aan de zuidoostzijde.
Aan de zuidzijde wordt een erf/landschapsboom aangeplant. Deze boom zorgt voor een hoekaccent op het erf en vergroend hiermee het aanzicht op de woningen op het erf. Daarnaast zorgt er een erf-boom voor diepte en dient het als oriëntatiepunt in de omgeving. De boom wordt ter hoogte van de perceelgrens aangeplant.



Figuur 2.3: Landschappelijke inpassing

Het initiatief valt binnen de aangegeven afwijkingsbevoegdheden van het bestemmingsplan en is daarmee een relatief kleinschalige ontwikkeling en heeft beperkte impact op de omgeving. De be-oogde ontwikkeling valt onder de volgende ontwikkeling binnen de Handreiking kwaliteitsverbetering, Meierijstad: *wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het be-stemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.*

Dit betekent dat het initiatief valt onder categorie 2 en hiermee alleen een landschappelijke inpassing volstaat. Er hoeven dus geen extra kwaliteit verbeterende maatregelen te worden genomen. Met de stedenbouwkundige/ landschappelijke inpassing van de ontwikkeling aan de Leinserondweg 24/24A wordt zorggedragen voor de ruimtelijke relatie tussen bebouwing en erfbeplantingen, wat de ruimte-lijke kwaliteit ter plaatse ten goede komt.

3. BELEIDSTOETS

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren gelegen.

Doorwerking plangebied
De SVIR heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied
Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied
Met voorliggend planvoornemen is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

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

Doorwerking plangebied
De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied
De planlocatie is in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'.


Figuur 3.1 Uitsnede Interim Omgevingsverordening ter plaats van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De Interim Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid voor wonen in het landelijk gebied. Wel worden hier voorwaarden aan gesteld. De relevante voorwaarden en artikelen worden hieronder weergegeven.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

a) alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
b) zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

a) dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
b) in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Voorgenomen ontwikkeling betreft het omschakelen van een agrarisch bestemming met paardenhouderij naar wonen. Daarmee worden de twee bestaande (bedrijfs)woningen (ontstaan uit woningsplitsing) omgezet naar twee burgerwoningen. Er zal niet worden gewoond in andere (voormalige) (bedrijfs)bebouwing. Daarnaast wordt er een ruimer aantal m^2 aan bijgebouwen toegestaan.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

a) de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
    1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
    2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

b) de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
c) in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
    1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
    2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Er is geen sprake van de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel. Er is reeds sprake van twee woningen in de bestaande boerderij, hiermee is er met onderhavig planvoornemen geen sprake van splitsing.

De Interim Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid voor het vestigen van niet-agrarische functies in het landelijk gebied. Wel worden hier voorwaarden aan gesteld. De relevante voorwaarden en artikelen worden hieronder weergegeven.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1

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

a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
    1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
    2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
    3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
b. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel.
c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
d. De vestiging heeft geen betrekking op:
    1. een kantoor met baliefunctie;
    2. lawaaisport;
    3. mestbewerking.

Lid 2

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

a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
c. *een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Niet-agrarische functies in landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden.

De gemeente Meierijstad heeft de ontwikkelrichtingen voor gebieden nog niet specifiek uitgeschreven maar een kaart met gebied typologieën in het buitengebied van de gemeente opgesteld. Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstypologie Landelijk gebied, verwerving van functies, zie figuur 3.2. Het gebied binnen de gebiedstypologie Landelijk gebied, verweving van functies betreft een gebied waarbinnen bedrijfsfuncties, agrarische functies en wonen zich afwisselen. Het omschakelen van een agrarische bestemming naar wonen met het hobbymatig houden van paarden als nevenactiviteit, is een passende ontwikkeling binnen deze gebiedstypologie



Figuur 3.2 Kaart Gebiedstypologieën (bron: gemeente Meierijstad).

Op de locatie Leinserondweg 24/24A is in de huidige situatie sprake van 405 m^2 aan bijgebouwen. Voor Leinserondweg 24 (het noordelijke perceel) is de wens om de bestaand aanwezige 122 m^2 aan bijgebouwen te behouden. Deze hebben en krijgen een functie als berging bij de woning.

Voor Leinserondweg 24A (het zuidelijke perceel) is er sprake van het hobbymatig houden van paarden. Hierbij bestaat de wens om een behoorlijk areaal aan bijgebouwen te behouden voor de statische opslag van materialen voor de hobbymatig gehouden paarden maar voornamelijk voor de nabijgelegen Stichting Ruitersport Zijtaart, aan de Leinserondweg 21. Er wordt 62,5 m^2 (de niet cultuurhistorisch waardevolle aanbouw van de schop en een dierenverblijf) gesloopt en deze m^2 worden in de vorm van een passend nieuw bijgebouw herbouwd. De vergunde paardenstal op het perceel nr. 24A (216 m^2) komt op verzoek van de gemeente te vervallen. Hierbij wordt daarbij ook de milieuvergunning voor het houden van 20 paarden ingetrokken, de schop (het gesplitste bijgebouw daterend van 1895)

wordt zoveel mogelijk in ere hersteld. De bestaande achterste loods (159,5 m²) zal worden gebruikt voor (statische) opslag aangewend ten behoeve van het hobbymatig houden van de paarden, opslag voor Stichting Ruitersport Zijtaart en stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het beheer van omliggende agrarische gronden die in het bezit zijn en blijven van initiatiefnemer. Er wordt een aanduiding opgenomen voor het specifieke gebruik van de loods bij nr. 24A voor VAB-activiteiten. Het hobbymatige houden van paarden in combinatie met de opslag voor de nabijgelegen vereniging Ruitersport past binnen de visie op VAB-activiteiten van de gemeente.

Met de ontwikkeling en de landschappelijke inpassing wordt o.a. cultuurhistorische waardevolle bebouwing behouden en vindt een landschappelijke kwaliteitsimpuls plaats door oude, dode beplanting te vervangen met passende soorten op en rondom het perceel. Tevens is er in het landschappelijk inpassingsplan een beschrijving opgenomen van de landschappelijke structuren en welke beplanting hier het beste bij past. De uitvoering en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Er is een verplichting tot aanleg en instandhouding van het opgenomen inpassingsplan en de daarin opgenomen maatregelen binnen maximaal 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud en versterking van de omgevingskwaliteit.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

a) dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
b) de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:
de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;

a) het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
b) het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
c) het wegnemen van verharding;
d) het slopen van bebouwing;
e) de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
f) het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering verplicht dat een ruimtelijke ontwikkeling in het Landelijk Gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Derhalve is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld ten behoeve van de verbetering van de landschappelijke kwaliteit, zie figuur 2.3 en het volledige landschappelijk inpassingsplan in de bijlagen voor de voorgestelde inrichtingsmaatregelen.

De mate van kwaliteitsverbetering is afhankelijk van het ruimtelijke effect van de ontwikkeling op de omgeving. Hiertoe worden dezelfde drie categorieën gehanteerd die de regio Noordoost Brabants in het afsprakenkader hanteert:

- Bij geen effect op het landschap wordt er van u niets extra's verwacht: Categorie 1
- Bij een beperkt effect, dan wordt er van u een basisinspanning, door middel van een erfinrichtingsplan verwacht: Categorie 2
- Bij een groot effect, dan worden er van u naast een basisinspanning, ook aanvullende kwaliteitsprestaties verwacht: Categorie 3

Het initiatief valt binnen de aangegeven afwijkingsbevoegdheden van het bestemmingsplan en is daarmee een relatief kleinschalige ontwikkeling en heeft beperkte impact op de omgeving. De beoogde ontwikkeling valt onder de volgende ontwikkeling binnen de Handreiking kwaliteitsverbetering, Meierijstad: wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m^2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m^2 voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

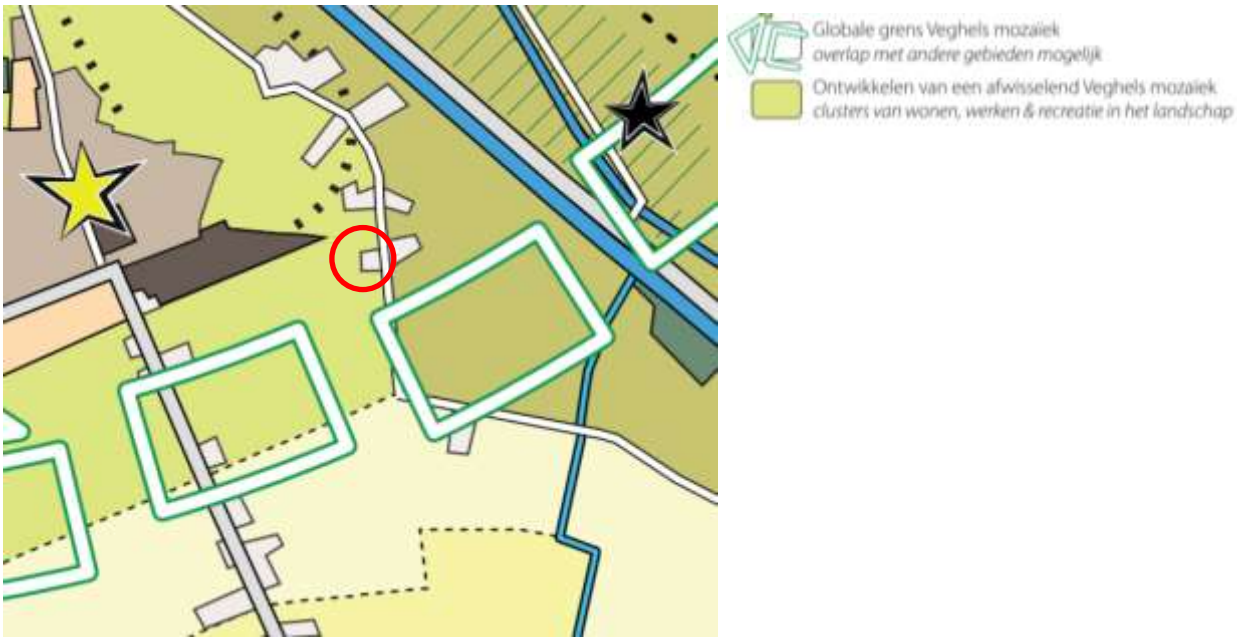
Dit betekent dat het initiatief valt onder categorie 2 en hiermee alleen een landschappelijke inpassing volstaat. Extra kwaliteit verbeterende maatregelen zijn dus niet noodzakelijk.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veghel 2030
In de structuurvisie heeft de voormalige gemeente Veghel de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen weer. Het betreft een globale visie, die kaders stelt aan gewenste ontwikkelingen in zowel het stedelijk als landelijk gebied.

Doorwerking plangebied
In de structuurvisie zijn verschillende visiekaarten opgenomen. Voor de beoogde ontwikkeling is de 'Visiekaart 2030' van belang.

Visiekaart 2030
In de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling zijn bepaalde landschapswaarden/ruimtelijke kenmerken voor locaties opgenomen. Deze zijn ook in de Visiekaart 2030 van de Structuurvisie Veghel 2030 overgenomen. In deze Visiekaart 2030 is het plangebied aangeduid als *ontwikkelgebied voor een afwisselend Veghels mozaïek*.



Figuur 3.3 Uitsnede Visiekaart 2030

Het Veghels mozaïek kenmerkt zich door een combinatie van functies, waarbij sprake is van clusters in het landschap. De kwaliteit van dit gebied ligt in het evenwicht tussen het open, kleinschalige landschap, de groenblauwe structuur en de bebouwde clusters. Het is mogelijk om een van deze kernpunten verder uit te breiden. Dit dient wel integraal te gebeuren, met oog voor het kenmerkende evenwicht.

Met onderhavige ontwikkeling wordt de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ gewijzigd naar ‘Wonen’ in combinatie met een behoud van het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken.
Dit is in principe mogelijk binnen de structuurvisie. Wel dient hierbij aandacht besteed te worden aan de groenblauwe structuur en het open landschap. Dit wordt geborgd middels een landschappelijk inpassingsplan.

Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling
Een directe aanleiding voor de ‘Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling’ is de problematiek van vrijkomende agrarische bedrijven (VAB’s) en andere vrijkomende bebouwing. Gebleken is dat de primaire doelstelling van ontstening (sloop) ook bij de huidige planologische en financiële regelingen, niet voldoende van de grond komt. Gevolg is verpaupering en het sluimerend ontstaan van ongewenst gebruik.

Doorwerking plangebied
De Leinserondweg 24/24A is gelegen in ‘landbouwgebied’ in de gebiedsvisie ‘Buitengebied in Ontwikkeling’. Het plangebied is gelegen binnen het landbouwgebied. Binnen deze gebieden is niet agrarische bedrijvigheid toegestaan tot 400 m^2. Opslag zou mogelijk zijn tot 1.000 m^2. Aan Leinserondweg 24/24A is in de huidige situatie sprake van 405 m^2 aan bijgebouwen.

Voor Leinserondweg 24 (het noordelijke perceel) is de wens om de bestaand aanwezige 122 m^2 aan bijgebouwen te behouden. Deze hebben en krijgen een functie als berging bij de woning.

Voor Leinserondweg 24A (het zuidelijke perceel) is het de wens om een behoorlijk areaal aan bijgebouwen te behouden voor de statische opslag van materialen voor de paarden. De bestaande achterste loods (159,5 m²) zal worden gebruikt voor VAB-doeleinden in de vorm van (statische) opslag aangewend ten behoeve van het hobbymatig houden van de paarden, opslag voor Stichting Ruitersport Zijtaart en stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het beheer van omliggende agrarische gronden die in het bezit zijn en blijven van initiatiefnemer. Dit aantal m² is passend bij het vastgestelde beleidskader voor niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied.

Een belangrijk uitgangspunt bij VAB-locaties in landbouwgebieden is dat niet-agrarische bedrijfsactiviteiten geen verkeersproblemen op de toeleidende wegen mogen veroorzaken en dat bestaande agrarische bedrijven in landbouwgebieden niet belemmerd mogen worden in bedrijfsontwikkeling. Het voorliggend initiatief belemmert omliggende (agrarische) bedrijven niet en er vindt een afname van verkeersbewegingen plaats.

Op deze manier wordt zowel milieutechnisch, cultuurhistorisch en landschappelijk een plus gegenereerd in de omgeving. Ook wordt indirect bijgedragen aan de ontstening van het buitengebied. Het planvoornemen is in lijn met de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

Het is de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Een bestemmingswijziging kan dus wel degelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Met dit bestemmingsplan worden bestaande bedrijfswoningen herbestemd naar burgerwoningen. Gezien de aard van de plannen zijn negatieve effecten redelijkerwijs uitgesloten. De concrete omstandigheid in dit geval betreft een herbestemming van een reeds feitelijk bestaande situatie. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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

De gemeente Meierijstad heeft een archeologisch beleid opgesteld en dit zoveel mogelijk vertaald in de bestemmingsplannen.

Doorwerking plangebied
Ter plaatse van het plangebied is in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ is de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’ en gedeeltelijk de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk voor de bouw van bouwwerken groter dan 100 m^2 (‘Waarde-Archeologie 2’) en 250 m^2 (‘Waarde-Archeologie 3’) en waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

In voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een bestaande situatie en wordt er geen nieuwe bebouwing of uitbreiding toegevoegd en mogelijk gemaakt. Er worden wel een aantal bestaande bomen gerooid. Echter is het niet de verwachting dat er met het rooien van deze bomen een grotere roering dan 100 m^2 van de bodem plaatsvindt. Bovendien staan de te rooien bomen op verschillende plekken en dus niet geclusterd, waarmee de inbreuk op eventuele archeologie zeer beperkt zal zijn. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering.

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

Doorwerking plangebied
Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie heeft haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Het plangebied is gelegen aan de Leinserondweg, volgens het CHW is dit een lijn van redelijk hoge waarde. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de straat en de omgeving. Verder zijn er geen monumenten of beeldbepalende gebouwen in en rondom het plangebied aanwezig.

Achter de boerderij staat een ruime schuur uit 1895. Ten behoeve van restauratie van deze schuur is door Cuijpers advies een cultuurhistorisch advies uitgebracht. Deze memo is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Een gedeelte van de schuur is enkele jaren geleden grotendeels ingestort. Het dak is verdwenen en de dakpannen zijn afgevoerd, een deel van de muren staat nog overeind. Het andere gedeelte staat nog, maar in bouwvallige staat. De schuur verkeert in zeer slechte staat, maar heeft in potentie wel cultuurhistorische waarde.

De schuur kan als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt, als deze weer in een goede staat van onderhoud wordt gebracht, met inachtneming van de aanwezige waarden en met gebruikmaking van het bestaande materiaal. Het zou dus gaan om een professionele restauratie.
Dat betekent onder meer:

- de ingestorte delen zouden opnieuw opgebouwd moeten worden, waarbij de afkomende bakstenen schoongemaakt en hergebruikt zouden moeten worden; de bestaande spanten zouden hergebruikt moeten worden; slechte delen zouden vervangen moeten worden door nieuwe, maar wel op dezelfde manier hersteld moeten worden;
- de verdwenen spanten van het zuidelijk deel zouden overeenkomstig de opzet van de nog bestaande spanten in het noordelijk deel moeten worden nagemaakt;
- als er onvoldoende bestaande bakstenen aanwezig zijn kan aanvulling met gebruikte bakstenen van dezelfde afmetingen en dezelfde kleur, metselverband en voegwerk als bestaand plaatsvinden;
- de bestaande pannen zouden bij het herstel afgenomen moeten worden en de aanvulling zou met bijpassende, gelijksoortige pannen van dezelfde kwaliteit moeten gebeuren;
- het houtwerk van kozijn en deur zou aangevuld en gerepareerd moeten worden; niet vervangen door nieuw materiaal.

De schuur wordt in ere hersteld met het handhaven van de potentiële cultuurhistorische waarden. Het initiatief zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorie in de omgeving. Vanuit cultuurhistorie is de voorgestelde inpassing een verbetering. Het thema cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Flora en fauna

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

Doorwerking plangebied

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. Gezien de geruime afstand tot een Natura 2000-gebied, van ruim 15 kilometer is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Dit komt overeen met de publicatie van de Rijksoverheid "Handreiking woningbouw en AERIUS" (januari 2020). Hierin staat vermeldt dat voor zowel de aanleg als het gebruik van tot 50 woningen op minimaal 7 kilometer afstand van een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied de toename aan stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/j betreft. Gezien het hier een bestemmingswijziging betreft op grote afstand van een Natura2000-gebied is een toename op voorhand uitgesloten. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het plangebied is niet gelegen in een Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ruim 550 meter ten noordoosten van het plangebied. De NNB is gelegen aan de overzijde van de Zuid Willemsvaart en de Provincialeweg N279, waardoor een toename aan bijvoorbeeld licht en geluid relatief gezien redelijkerwijs geen verslechtering veroorzaken ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Er worden geen bestaande bomen en struiken verwijderd. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is bij dit plan niet aan de orde.
De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

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

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, in de omgeving komen woningen afgewisseld met (agrarische) bedrijven voor. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming van de locatie gewijzigd van een bedrijfsmatige agrarische locatie naar een woonbestemming. Het agrarisch bedrijf (paardenhouderij) ter plaatse wordt beëindigd. De twee voormalige bedrijfswoningen worden bestemd

als burgerwoningen. Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten en grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Daarnaast is het voorkomen van vissen, amfibieën (voortplantingswater), reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) binnen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van geschikt habitat. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met in acht name van de zorgplicht.
Er worden twee overtollige bijgebouwen gesloopt. In het kader van de sloop wordt nader bezien of er sprake is van beschermde soorten. Er wordt in ieder geval gehandeld volgens de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke wordt gedaan om het doden van individuen te voorkomen.

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Er worden niet groter of meer bomen en/of struiken verwijderd dan hierboven beschreven. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is bij dit plan niet aan de orde.

Op de locatie zijn geen streng beschermde natuurwaarden te verwachten. Door middel van de bestemmingswijziging komt er geen flora en fauna in het geding. De waarde van het gehele plangebied zal door het plan niet worden aangetast. Er vindt een verbetering plaats in de vorm van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Ten behoeve van de sloop van de overtollige bijgebouwen zal te zijner tijd eerst duidelijk moeten worden of er sprake is van mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen uit artikel 3.1 en/of 3.5 uit de Wet natuurbescherming en of een ontheffingsprocedure inclusief het treffen van passende maatregelen aan de orde is. Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op basis van bovenstaande, met inachtneming van de zorgplicht voor (incidenteel) aanwezige individuen, wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beleidskader
Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan. Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Er geldt de Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Meestal is een vergunning noodzakelijk. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 500 m², groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m², geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie.

De gemeente Meierijstad, waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk een Waterplan opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water;
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren;
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringssysteem;
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater;
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie;
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor;
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt;
- De huidige en toekomstige inwoners zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

Doorwerking plangebied

Met de bestemmingswijziging is er sprake van een bestaande situatie die planologisch-juridisch wordt geregeld. De verharding is reeds aanwezig. Er is geen sprake van een toenemend verhard oppervlak. Het aspect water vormt geen belemmering. In verband met het aanwezige drukrioolsysteem mag er enkel huishoudelijk afvalwater worden afgevoerd vanuit de woningen. Afstromend regenwater zal op eigen terrein worden verwerkt, hiervoor is het perceel groot genoeg.

4.5 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied
Dit planvoornemen behelst planologisch-juridisch gezien de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Omdat de functie van de gronden conform het Besluit bodemkwaliteit gevoeliger wordt is het in het kader van het bestemmingsplan een bodemonderzoek noodzakelijk. Echter zijn de agrarische gronden al geruime tijd als woonfunctie. Derhalve is het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' van de Omgevingsdienst Brabant Noord ingevuld (zie bijlage 3) en ingediend. Hieruit blijkt dat de locatie feitelijk sinds 2003 hoofdzakelijk als wonen in gebruik is geweest en dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

4.6 (Ondergrondse) Infrastructuur

In de ondergrond zijn geen kabels en leidingen aanwezig, waarvoor een planologisch beschermingsregime van toepassing is. De ontwikkelingen vinden volledig plaats op eigen terrein, waar geen kabels en leidingen van derden zijn gelegen. Ook vanuit het aspect kabels en leidingen in de ondergrond is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[2]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorps-

[2] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

kernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied
Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied met agrarische bedrijvigheid en woningen. Er is sprake van een gebied met functiemenging, met milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar.

Op ruim 350 meter van het plangebied is een bedrijf gelegen, het betreft een auto/motorreparatie-, service- en handelsbedrijf. Op basis van de VNG publicatie valt een dergelijk bedrijf in milieucategorie 2, hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De bedrijf heeft derhalve geen invloed op de planontwikkeling en vice versa.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal intensieve veehouderijen gelegen. Het omschakelen van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen kan invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op een afstand van circa 100 meter van het plangebied, dit betreft een rundveehouderij. Op basis van de VNG publicatie geldt voor het fokken en houden van rundvee een richtafstand van 100 meter in een rustig buitengebied en een richtafstand van 50 meter in een gemengd gebied. Aan de richtafstand van 50 meter wordt ruimschoots voldaan

De dichtstbijzijnde intensieve varkenshouderijen liggen op een afstand van minstens 460 meter van het plangebied. Vanwege de afstand tot het plangebied hebben deze veehouderijen geen negatieve effecten op onderhavige ontwikkeling. Daarnaast zijn er op kortere afstand van het plangebied en de bedrijven al andere gevoelige objecten (woningen) gelegen, waardoor onderhavige ontwikkeling geen extra beperkingen zal opleveren voor de bedrijven in de omgeving en waardoor aangenomen kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten. Op 13 september 2016 heeft de voormalige gemeente Veghel

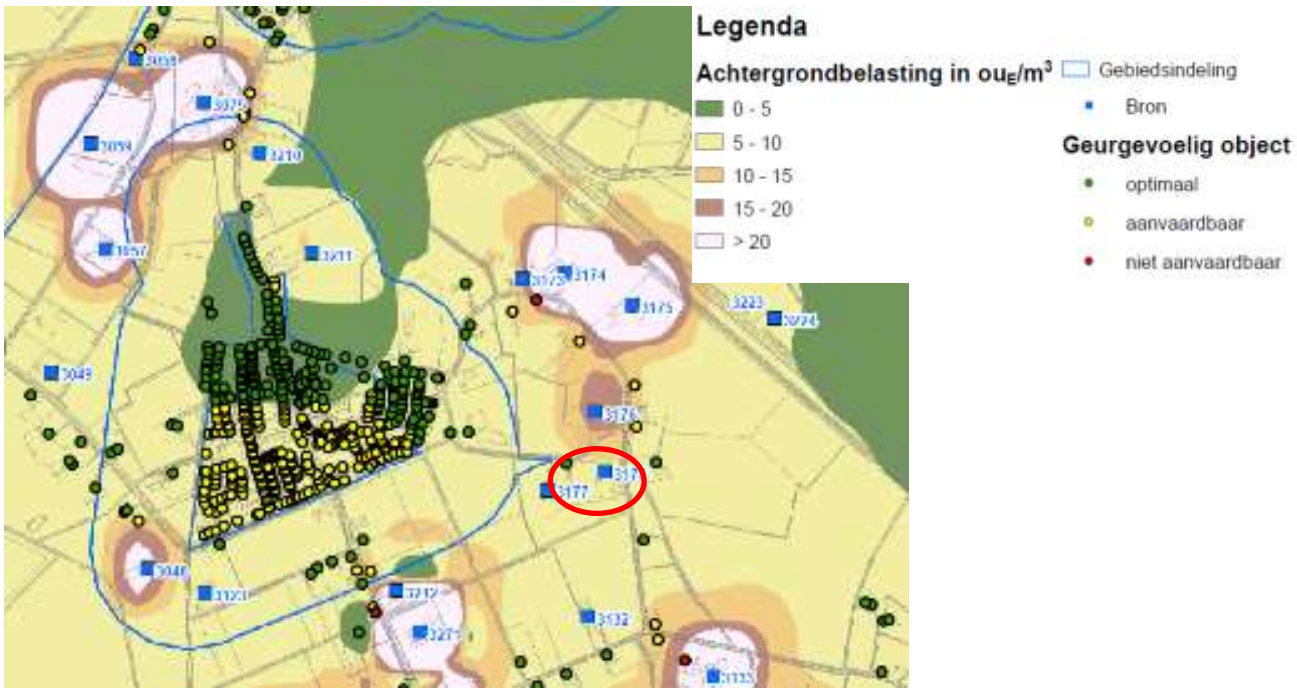
de ‘Evaluatie geurbeleid 2015 Gemeente Veghel’ vastgesteld. Middels dit beleid heeft de gemeente geen afwijkende geurhindercontouren vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Bij de ontwikkeling is er sprake van een geurgevoelige objecten. De voormalige agrarische bedrijfswoningen herbestemd naar burgerwoningen. Derhalve dient gekeken te worden naar de geurhinder veroorzaakt door omliggende veehouderijen. De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

Achtergrondbelasting

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken.



Figuur 4.1 Weergave achtergrondbelasting met het plangebied rood omcirkeld. Het betreft de geursituatie 2015 inclusief ontwikkelingsanalyse volgens VR 2014 en GGD-advieswaarden. (bron: Evaluatie geurbeleid 2015, gemeente Veghel).

In figuur 4.1 is een uitsnede weergegeven van de gecumuleerde geurbelasting (evaluatie van de gemeentelijke geurverordening 2015). Hierin is te zien dat ter plaatse van het plangebied de gecumuleerde geurbelasting 5 -10 E/m³ is, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd in 'Wonen'. Bestaande bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoningen. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

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

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan wijzigt de bestemming 'Agrarisch met waarden' in 'Wonen' in combinatie met het behouden van bijgebouwen. Met deze ontwikkeling is er geen sprake van een toename van verkeersbewegingen. Het plan draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wel moet worden aangetoond wat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is. De achtergrondwaarden kunnen bepaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. Deze staan weergegeven in tabel 4.1.

Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden ter plaatse van een maatgevend meetpunt in de omgeving ruim onder de norm liggen. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied

wordt dan ook acceptabel geacht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen voor dit plan.

Meetpunt	NO_2 µg/m³	PM_{10} µg/m³	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2.5}$ µg/m³	Jaar
15860512	22.6	19.0	6.8	11.5	2020
15860511	20.8	18.8	6.7	11.4	2020
15520172	16.6	18.7	6.7	11.3	2020
15520338	17.6	18.8	6.7	11.3	2020
15520132	17.6	18.8	6.7	11.3	2020
15520364	17.1	18.8	6.5	11.3	2020
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. 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.
- Circulaire effectafstanden tot LPG-tankstations

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 weergeven 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.

Circulaire effectafstanden tot LPG-tankstations
Met de circulaire effectenafstanden tot LPG-tankstations wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG1-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

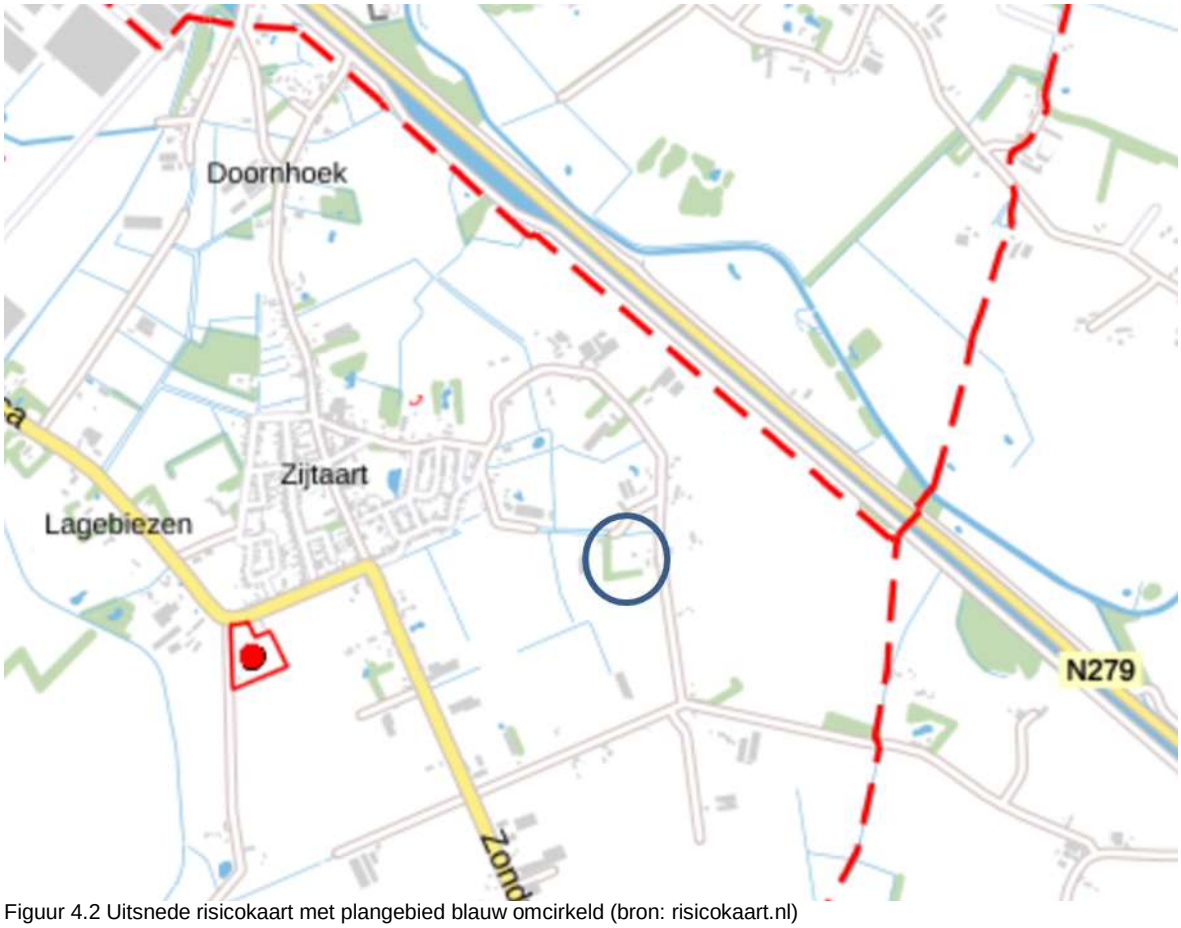
De circulaire is van toepassing als door de wijziging meer personen binnen de effectzone aanwezig kunnen zijn. Met onderhavig planvoornemen is er geen sprake van een toename van personen. Daarnaast is de circulaire van toepassing op (zeer) kwetsbare objecten, waar de inpassing van woningen onder vallen. In beginsel wordt er voor de planlocatie rekening gehouden met een effectzone van 60 meter, waaraan wordt voldaan. De circulaire vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Activiteitenbesluit
In het activiteitenbesluit en de bijbehorende regeling staan de regels waar de bedrijven waarop het besluit van toepassing is, aan moeten voldoen. In het besluit staan ook de aan te houden afstanden tot externe objecten. Deze externe veiligheidsafstanden gelden voor een beperkt aantal bedrijven. Het gaat onder meer om:

- bedrijven met opslag van meer dan 2.500 kg (of liter) gevaarlijke stoffen in één opslagvoorziening;
- locaties waar een bovengrondse propaantank in gebruik is (het besluit geldt ook voor het gebruik van een propaantank door particulieren).

Met het planvoornemen wordt geen bedrijf gevestigd. Tevens liggen er geen bedrijven in de directe omgeving en is er geen bovengrondse propaantank aanwezig op de planlocatie. Derhalve vormt het activiteiten besluit geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Doorwerking plangebied
Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart zijn de risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen
Op 860 meter ten westen van het plangebied is een bovengrondse propaantank gelegen. Gezien de afstand tot het plangebied zal dit geen negatieve invloed hebben op de veiligheid ter plaatse van de woonboerderij.

Transport van gevaarlijke stoffen
Op ruim 3 kilometer ten westen van het plangebied ligt de Rijksweg A50. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. invloedsgebied van deze weg is 880 meter en het plangebied valt hier dus niet binnen. De beleidsvisie externe veiligheid van de voormalige gemeente Veghel geeft aan dat er geen beperkte verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Over de N279: NCB laan / Rijksweg (Veghel) -N272 / N279 op circa 500 meter afstand van het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd uit de categorieën: LF1, LF2, LT1, LT2 en GF3. Alleen het invloedsgebied van de stof uit categorie LT2 reikt over het plangebied, deze bedraagt namelijk 880 meter. Stoffen uit categorie LT2 zijn toxische vloeistoffen. Een verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk.

Buisleidingen
Ten oosten en noordoosten van het plangebied lopen enkele aardgasleidingen. Deze leidingen kennen een 1%-letaliteitsafstand van maximaal 70 meter en een 100%-letaliteitsafstand van maximaal 140 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten. op een afstand van circa 390 meter een gasleiding. Het betreft een aardgasleiding van de Gasunie. Er is dan ook geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Is het gebied voldoende ingericht om *de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?*

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontvluchten is.

Alarmering

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.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden
Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Conclusie
Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. De veiligheidsregio kan nog een advies geven over de verantwoording van het groepsrisico.

Conform art. 9 Bevt moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd voor de verantwoording van het groepsrisico. Dit advies is door de ODBN opgevraagd en opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het advies blijkt dat de door de voorgestane ontwikkeling de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid niet negatief beïnvloed worden. Een nader advies is niet noodzakelijk.

4.12 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 3,2 km ligt een hoogspanningslijn. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 100 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

4.13 Spuitzones gewasbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een spuitzone gewasbescherming. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Doorgaans dienen de zeven stappen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Onderhavig voornemen voorziet in de omzetting van twee reeds bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen. In beide gevallen is er sprake van gevoelige objecten met betrekking tot het aspect volksgezondheid. In die zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens het aantal blootgestelden in de toekomst niet toe. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. Het voornoemde stappenplan hoeft daarom voor dit voornemen niet te worden doorlopen en een advies van de GGD is niet nodig. Met betrekking tot volksgezondheid dient de gemeente de uiteindelijke afweging te maken of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico.

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

Varkens- en pluimveehouderijen
Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volks-gezondheidsrisico.

4.15 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

De gemeente Meierijstad heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden. Voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, te worden gevolgd.

Doorwerking plangebied
Volgens de beleidsregel ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ zijn er voor een 2-onder-1 kap woning in het buitengebied 2,3 parkeerplaatsen nodig per woning. De noodzakelijke parkeerplaatsen volgens de parkeernormen van de gemeente Meierijstad worden gerealiseerd op eigen terrein.
Er worden geen nieuwe functies of voorzieningen mogelijk gemaakt. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen, het omliggende wegennetwerk kan de bestaande verkeersgeneratie prima verwerken. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

De ontwikkeling wordt meegenomen in het ‘Ontwikkelplan Buitengebied’ van de gemeente Meierijstad. De reeds aanwezige gesplitste woonboerderij wordt bestemd als ‘Wonen’ met de aanduiding maximaal 2 wooneenheden.

In de bouwregels binnen de bestemming ‘Wonen’, en eventueel op de verbeelding, worden de maximale goot- en bouwhoogte van de woning en bijbehorende bouwwerken vastgelegd. Daarnaast wordt er voor de schop de aanduiding ‘karakteristiek’ opgenomen. Hier wordt een verbod/vergunningsplicht op (gedeeltelijke) sloop en structurele verandering van de boerderij aan gekoppeld. Er wordt een aanduiding opgenomen voor het specifieke gebruik van de loods bij nr. 24A voor VAB-activiteiten in de vorm van statische opslag, opslag van materiaal en materieel voor hobbymatig beheer van agrarische gronden en hobbymatig stallen van paarden. De gronden die landschappelijk worden ingericht krijgen een bij dit gebruik passende bestemming. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat de landschappelijke inpassingsmaatregelen zoals beschreven in paragraaf 2.2 ook daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden. De te behouden bijgebouwen krijgen een aanduiding voor het behoud van vrijkomende agrarische bebouwing.

Wat betreft overige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Wel dient binnen de bestemming ‘Wonen’ in de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen ter juridische zekerstelling / waarborging van de landschappelijke inpassing. Daarnaast blijven de in paragraaf 1.3 genoemde dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’ en de gebiedsaanduidingen van toepassing.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de economische uitvoerbaarheid.

De ontwikkelingskosten zullen geheel door initiatiefnemer worden gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het opnemen van deze ontwikkeling in de herziening van de bestemmingplannen voor het buitengebied zullen worden verhaald op de initiatiefnemer. Voorafgaand de planologische procedure formeel van start gaat, wordt er een realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over verschillende onderwerpen, zoals de landschappelijke inpassing.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De ontwikkeling aan de Leinserondweg 24/24A in Zijtaart wordt opgenomen in het 'Ontwikkelplan Buitengebied', de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Meierijstad. Voor deze bestemmingsplanherziening is de procedure op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Het plan doorloopt op deze manier de formele juridische procedure.

Omgevingsdialoog
Initiatiefnemer heeft het planvoornemen met de naaste bewoners besproken in het kader van de omgevingsdialoog. Op voorhand zien de naaste bewoners geen belemmeringen. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage opgenomen.

Wettelijk (voor)overleg
Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Vanuit het vooroverleg met de Provincie Noord-Brabant zijn een aantal punten naar voren gekomen die om een nadere motivering vragen, onder andere m.b.t. de aanpassing van het landschappelijk inpassingsvoorstel en een toelichting op het plan aan de hand van de artikelen 3.68 (Wonen in Landelijk gebied) en 3.69 (*Afwijkende regels (burger)woningen)* van de Interim Omgevingsverordening. De opmerkingen zijn verwerkt.

Vaststellingsprocedure
De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van de procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad. Tijdens deze termijn zijn er zienswijzen ingediend door o.a. de Provincie Noord-Brabant. De Nota beantwoording zienswijzen is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Voor een overzicht van de zienswijzen, de reactie van de gemeente daarop en de wijzigingen die voortvloeiden uit de zienswijzen, wordt kortheidshalve verwezen naar deze bijlage.

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

8. CONCLUSIE

Aan de voorwaarden, die zowel het rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid stelt, wordt met de ontwikkeling voldaan. Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige omliggende functies en treedt andersom geen onevenredige overlast voor omliggende functies op. Met het initiatief zal geen schade wordt toegebracht aan omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is past in het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

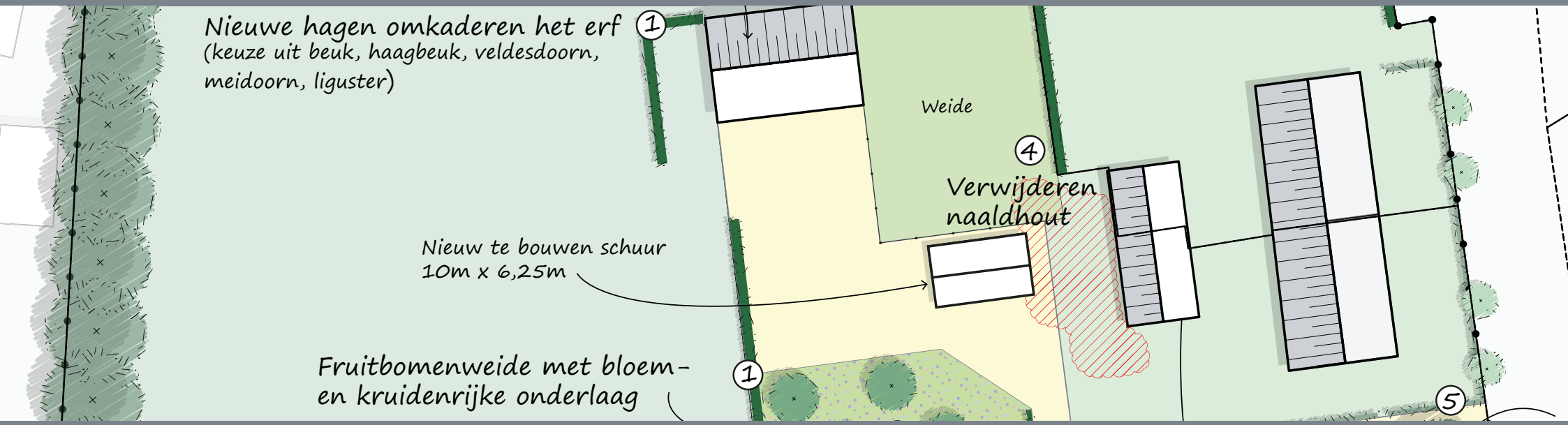
BIJLAGEN

Bijlage 1:

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbalans

Landschappelijke inpasssing Leinserondweg

Leinserondweg 24-24a te veghel, gemeente Meierijstad



BRO
Ruimte | om in te leven

colofon

projectnaam
Landschappelijke inpassing Leinserondweg 24-24a

datum
Juli 2021

projectnummer
P00227

opdrachtgever
Familie Rovers

BRO
projectleider
Jr

projectteam
Jr en IB

bron kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven



Inhoudsopgave

1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding en initiatief 4
1.2 Kaders en uitgangspunten 4
1.3 Ruimtelijke situatie 5

2 Inpassingsplan **8**
2.1 Inrichtingsmaatregelen 9
2.2 Beplantingsindicatie 9

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Op het perceel Leinserondweg 24/24a in het buitengebied nabij de kern Zijtaart, gemeente Meierijstad, bevindt zich een gesplitste woonboerderij. De eigenaar van het perceel wenst de bestemming van de locatie te wijzigen van een bedrijfsmatige agrarische locatie naar een woonbestemming. Het agrarisch bedrijf (paardenhouderij) ter plaatse wordt beëindigd. Hierdoor is geen sprake meer van een bedrijfsmatige binding van de twee woningen met een agrarisch bedrijf ter plaatse.

De twee voormalige bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoningen. Naast een herbestemming naar 'Wonen' hebben de initiatiefnemers de wens om meer bijbehorende bijgebouwen per locatie te behouden. Dit omdat zij ruimte nodig hebben voor de stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het beheer van enkele omliggende gronden en voor de Zijtaartse paardensportvereniging, waarvan het clubhuis nabij gelegen is.

Het wijzigen van de bestemming in combinatie met een behoud van het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er zal een ruimtelijke procedure dienen te worden doorlopen om het planvoornemen juridisch-planologisch te borgen.

Deze herziening is in het 'Ontwikkelplan Buitengebied' meegenomen. In dit 'Ontwikkelplan' worden diverse ontwikkelingen samengenomen in een gezamenlijk bestemmingsplan. Om onderhavige ontwikkeling mee te laten lopen in het 'Ontwikkelplan Buitengebied' en juridisch planologisch mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In dit kader is ook een landschappelijke inpassing opgesteld en een voorstel voor een kwaliteitsverbetering gedaan.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied
Het plangebied betreft de locatie Leinserondweg 24/24A in Zijtaart, gemeente Meierijstad en staat kadastraal bekend als VHL00 - R - 803. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 6.525 m2.

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

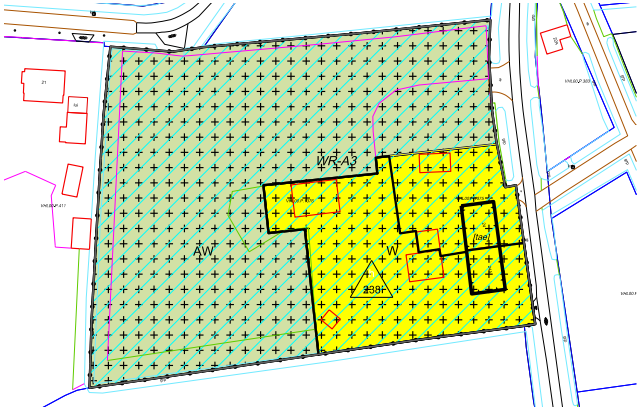
Bestemmingsplan
Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 22 oktober 2015 door de voormalige gemeente Veghel) is leidend voor onderhavige ontwikkeling. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak. Op deze locatie is het mogelijk om rechtstreeks een grondgebonden agrarisch bedrijf uit te oefenen. Tevens gelden ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. De volgende gebiedsaanduidingen liggen op het plangebied: 'gebiedsaanduiding – landbouw'; 'gebiedsaanduiding – struweel'; 'gebiedsaanduiding – reconstructiewetzone – verwevingsgebied 1' en 'gebiedsaanduiding – vrijwaringszone – radar'.

Per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. Ter plaatse van de Leinserondweg 24/24a gaat het om twee woningen. Er geldt geen maximum aan bedrijfsbebouwing ter plaatse van het bouwvlak. Verder is maximaal 100 m2 aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen per bedrijfswoning toegestaan.

Naast bovengenoemd bestemmingsplan is ook het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019 door gemeente Meierijstad, van kracht. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Het paraplubestemmingsplan voorziet in een uniforme regeling voor de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen aan de geldende parkeernormen voor de gehele gemeente Meierijstad.



Figuur 1: Vigerend bestemmingsplan, (Bron: Ruimtelijke plannen)



Figuur 2: Toekomstige bestemmingen

Kwaliteitsverbetering landschap

Het initiatief valt binnen de aangegeven afwijkingsbevoegdheden van het bestemmingsplan en is daarmee een relatief kleinschalige ontwikkeling en heeft beperkte impact op de omgeving. De beoogde ontwikkeling valt onder de volgende ontwikkeling binnen de Handreiking kwaliteitsverbetering, Meierijstad: *wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarischtechnisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m2 voormalige bedrijfsbebouwing resteert.*

Dit betekend dat het initiatief valt onder categorie 2 en hiermee alleen een landschappelijke inpassing volstaat. Er hoeven dus geen extra kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden genomen.

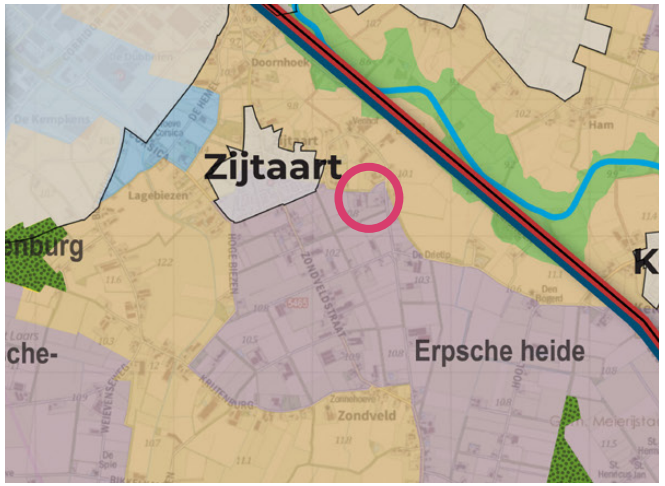
1.3 Ruimtelijke situatie

1.3.1 Historische kenschets

Landschapstype

Het plangebied 'De Leinserondweg 24-24a' is gelegen in het jongen heideontginningen gebied. De jonge heideontginningen zijn gebieden die lang onontgonnen en onbebouwd zijn gebleven. Het waren niet-gecultiveerde terreinen, die werden gebruikt voor het weiden van schapen en het steken van heideplaggen. Pas aan het eind van 19de eeuw en in de 20ste zijn deze heidegronden ontgonnen.

De jonge heideontginningen worden gekenmerkt door een rationele verkavelingsstructuur. Rechthoekige percelen evenwijdig of dwars op de ontsluitingswegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.



Figuur 3: Oude ontginningen, (Bron: Landschapsanalyse Meierijstad, gemeente Meierijstad, 2019)

Kwaliteiten

Hoe zien deze gebieden eruit (vorm)?

- Grootschalige rationale verkaveling (regelmatige blokverkaveling, ook delen met stroken);
- Vlak (al dan niet geëgaliseerd), soms met lichte welvingen;
- Kunstmatig lage grondwaterstanden;
- Diepe sloten;
- Rechte wegen voorzien van bomenrijen;
- Zandpaden;
- Verspreide agrarische bebouwing op enige afstand van de wegen;
- Duidelijk herkenbare gebieden met heldere grenzen;
- Lanen en bomenrijen van overwegend eiken;
- Kleine landschapselementen als erfbeplanting, singels, heggen en kleine bosjes;
- Deze recent ontgonnen rationeel verkavelde gebieden zijn grootschalig en open van karakter daar waar nu graslanden of bouwland ligt.

Hoe worden deze gebieden gebruikt (functie)?
- Deze jonge heideontginningen zijn overwegend in gebruik als bouwland, maar herbergen ook enkele bossen.
- Dit relatief jonge landschap is geheel door mensen gemaakt;
- Deze van origine iets drogere gebieden dan de broeklanden hebben nog steeds een grote natuurpotentie voor droge natuur.

Gevoeligheden
- De waterstand wordt kunstmatig laag gehouden, wat inhoudt dat ze bij menselijk falen ook weer omhoog kan komen;
- Arme zandgronden;
- Droogtegevoelig door lage grondwaterstand;
- Verrommeling door toevoeging van gebouwen en bouwwerken is met deze grootschalige open landschappen een groot risico;
- Beperkte natuurwaarden door monoculturen.

Geschiedenis
De mens heeft een behoorlijke invloed uitgeoefend op het ontstaan van de jonge heideontginningen. Door de mens is de oorspronkelijke begroeiing volledig verdwenen. Dit doordat vele bossen werden gekapt voor brandstof en bouwmateriaal. Hierdoor bleef er kale arme grond over. Door deze droge omstandigheden ontstonden heidevelden.

De heidevelden werden vroeger door boeren gebruikt voor het laten grazen van schapen, ook ander vee nam toe. Daarnaast werden er plaggen gestoken om te verbranden of te gebruiken in t.b.v. het potstalsysteem.
Van 1310 tot na 1800 werd het gemeenschappelijk gebruik van de heidevelden gereguleerd via de gemeenten. Zo mocht men gras jaarlijks maaien en heideplaggen in een cyclus van 25 jaar steken. Dit zorgde uiteindelijk voor een kale heide grond, waarbij zandverstuivingen optraden.

In de eerste helft van de negentiende eeuw kwam een einde aan de gemeenten. De grond werd verkocht in kleine percelen. Hierdoor ontstond een kleinschalig verkavelingspatroon met veelal heggen op de erfafscheidingen. Deze kleinschalige verkaveling is inmiddels verdwenen.

De toepassing van kunstmest vormde een belangrijke doorbraak in het landschap. Door de beschikbaarheid van kunstmest werd het potstalsysteem niet meer toegepast, waardoor de heidevelden hun functie voor de landbouw verloren.

Omdat in de 19de eeuw de behoefte aan hout toenam werden ook bossen aangeplant. De aanplant werd in lange rechte rijen doorgevoerd, waardoor ook de paden in lange rechte lijnen tussen de bospercelen werden gepositioneerd. De heidevelden zijn grofweg in de jaren 1880-1960 grotendeels verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor landbouwgrond en bossen. Deze jonge heideontginningen worden gekenmerkt door een regelmatige blokverkaveling, openheid, rechte wegen en typische ontginningsboerderijen. (Landschapsanalyse Meierijstad, gemeente Meierijstad 2019)



Figuur 4: Jonge heide ontginningen, karakteristieke blokverkaveling met kleine landschapselementen (Bron: Landschapsanalyse Meierijstad, gemeente Meierijstad, 2019)

1.3.2 Huidige situatie

Aan de Leinserondweg 24/24a is in 1895 een langgevelboerderij gebouwd met een bijbehorende schop. Deze boerderij was toentertijd al in bezit van de familie van initiatiefnemer. In 1953 tot en met 1955 werd de bebouwing op locatie uitgebreid met 2 bedrijfsgebouwen om pluimvee te houden. Door de jaren heen zijn hier nogmaals twee bedrijfsgebouwen bijgebouwd om pluimvee te houden. Door de groei van het agrarisch bedrijf is in de jaren ‘80 besloten om in de woonboerderij een (tijdelijke) tweede woning te realiseren middels een woningsplitsing. Deze vergunning is op 19 mei 1987 verleend door de (voormalige) gemeente Veghel. Hierdoor kon door twee gezinnen de pluimveehouderij voortgezet worden. Naast de exploitatie van de pluimveehouderij is initiatiefnemer begin jaren 2000 gestart met het houden van paarden.

Eind jaren ’90 en begin jaren ’00 zijn diverse dierziekten (varkenspest, BKZ en vogelgriep) in de veehouderij uitgebroken, welke ook Noord-Brabant troffen. Tezamen met deze en andere factoren is ook besloten om eind 2001 de pluimveehouderij aan Leinserondweg 24/24a te beëindigen middels de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV). Met deze regeling kon een intensieve veehouderij(tak) beëindigd worden. Een van de voorwaarden om van deze regeling gebruik te maken was om de bedrijfsbebouwing met betrekking tot de pluimveehouderij te slopen. In 2003 is deze bebouwing gesloopt.

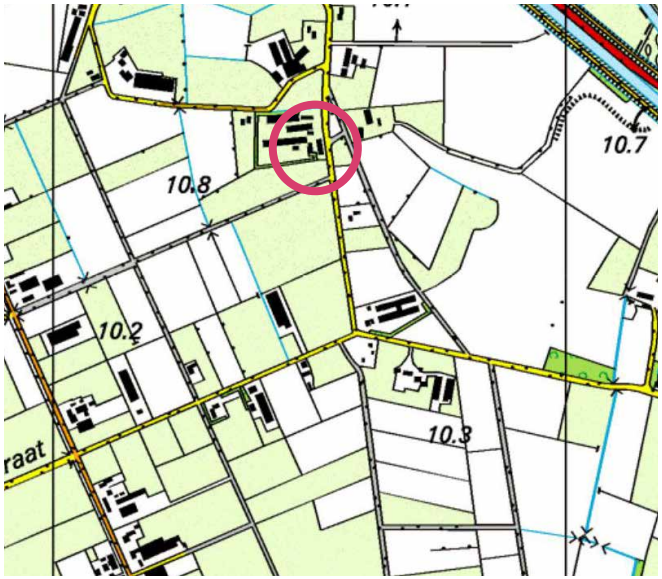
De bijgebouwen in gebruik als (statische) opslag en voor de paardenhouderij zijn wel behouden. De paardenstal welke vergund is, is vanwege diverse omstandigheden, waaronder de sanering van de pluimveehouderij, nooit gerealiseerd.



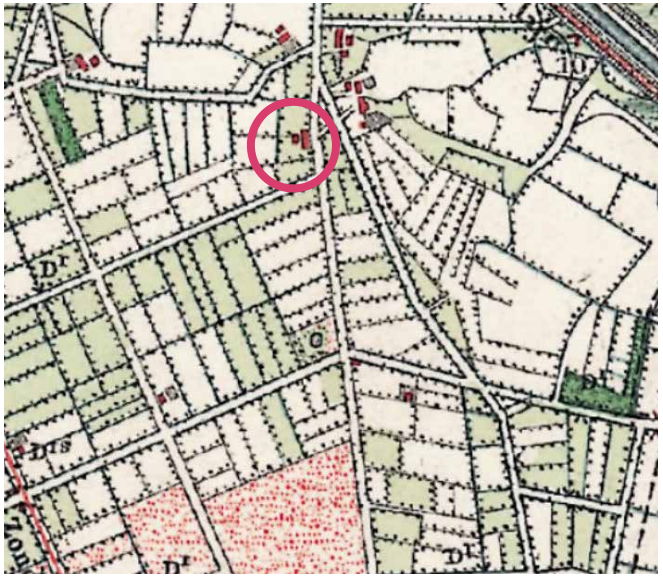
Figuur 5: Globale ligging plangebied



Figuur 7: 1950, (Bron: Topotijdreis)



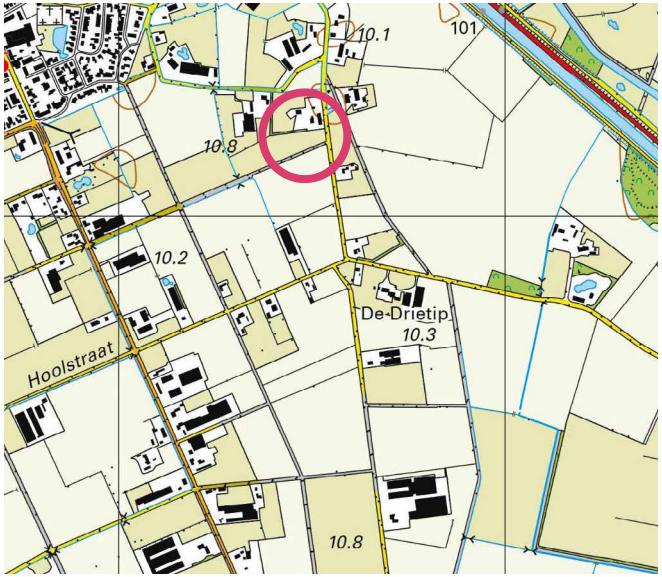
Figuur 9: 2000, (Bron: Topotijdreis)



Figuur 6: 1900, (Bron: Topotijdreis)



Figuur 8: 1980, (Bron: Topotijdreis)



Figuur 10: 2020, (Bron: Topotijdreis)

2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en de kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Naaststaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant knip-en scheerhagen: door aan de achterzijde van het erf lage hagen toe te voegen wordt het erf omkaderd, wat de ruimtelijke eenheid versterkt;
2. Aan de zuidzijde is een boomgaard voorzien, die het kleinschalig karakter van het erf versterkt en daarnaast als landschapselement zorgt voor een ecologische impuls;
3. Aan de straatkant wordt (grotendeels) de bestaande rij kersen vervangen door Hollandse Linde;
4. Op het erf worden exoten als conifeer en naaldhout verwijderd en ook de verharding ter plaatse van de (secundaire) inrit aan de noordzijde zal worden weggehaald.
5. Een solitaire linde markeert het erf aan de zuidoostzijde.



Figuur 11: Landschappelijke inpassing (Zie bijlage 2 voor het inpassingsplan op schaal.)

2.1 Inrichtingsmaatregelen

1. Aanplant knip-en scheerhagen

Door aan de achterzijde van het erf lage hagen toe te voegen wordt het erf omkaderd, wat de ruimtelijke eenheid versterkt. Daarnaast is een haag een passend landschapselement binnen het jonge heideontginningen landschap. Door een lage haag toe te passen wordt er tevens diepte gecreëerd op het achtererf en blijft de openheid op het perceel gewaarborgd.

2. Aanleg boomgaard

Door de aanleg van een boomgaard wordt het kleinschalig karakter van het erf versterkt en zorgt daarnaast als landschapselement voor een ecologische impuls.

3. Aan de straatkant wordt (grotendeels) de bestaande rij kersen vervangen door Hollandse Linde.

Aan de straatkant staan in de huidige situatie een aantal kersen bomen. Deze bomen zullen vervangen worden door Hollandse Linde. Deze soort is inheems en past binnen het jonge heide ontginningen landschap.

4. Op het erf worden exoten als conifeer en naaldhout verwijderd en ook de verharding ter plaatse van de (secundaire) inrit aan de noordzijde zal worden weggehaald.

Door het weghalen van exoten komt er meer ruimte en herkening vrij voor gebiedseigen soorten. Door deze maatregel wordt er op het perceel bijgedragen aan het terugbrengen van gebiedseigensoorten. Met het wegnemen van de verharding biedt het perceel extra infiltratiemogelijkheden en draagt het op deze manier bij aan de klimaatadaptatie.

5. Een solitaire linde markeert het erf aan de zuidoostzijde.

Aan de zuidzijde wordt een erf/landschapsboom aangeplant. Deze boom zorgt voor een hoekaccent op het erf en vergroend hiermee het aanzicht op de woningen op het erf. Daarnaast zorgt er een erfboom voor diepte en dient het als oriëntatiepunt in de omgeving. De boom wordt ter hoogte van de perceelsgrens aangeplant.

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Maatregel	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Aanplanten knip- en scheerhagen	ca. 145 m1/ 435 stuks	Bijvoorbeeld: • Fagus sylvatica - beuk • Carpinus betulus - haagbeuk • Acer campestre - veldesdoorn • Crataegus monogyna - meidoorn • Ligustrum vulgare - liguster	Enkele rij in driehoekverband, 3 stuks per m1. Aanplant 60-80 cm hoogte, eindhoogte ca.1 m.
Aanleggen boomgaard met kruiden- en bloemrijkgrasland	ca. 4 st. Ca. 440 m2	Bijvoorbeeld: • Gewone appel • Mispel • Gewone peer Kruiden- en bloemrijkgrasland: mengsel dat past binnen het landschap en de bodemgesteldheid. Nader onderzoek zal uitwijzen wat hiervoor het meest geschikt is.	Plantafstand tussen de 8 en 10 meter. Aanplantmaat: minimale stamdiameter 14/16 cm n.v.t.
Kersen vervangen voor Hollandse Linde	ca. 6 st.	Tilia x europaea - Hollandse Linde	Aanplanten in een rij. Plantafstand tussen de 8 en 10 meter.
Aanplant landschapsboom	ca. 1 st.	Tilia x europaea - Hollandse Linde	Exacte locatie nader te bepalen

Bijlage 1

Landschappelijke inpassing



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Leinserondweg 24-24a
landschappelijke inpassing

Gemeente Meierijstad

BRO
Bosscheweg 107 Boxtel
www.bro.nl
info@bro.nl
telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum:
november 2019

getekend:
R.T.

tekening nr.:
-

schaal:
1:500

formaat:
A3

project nr.:
P00227

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

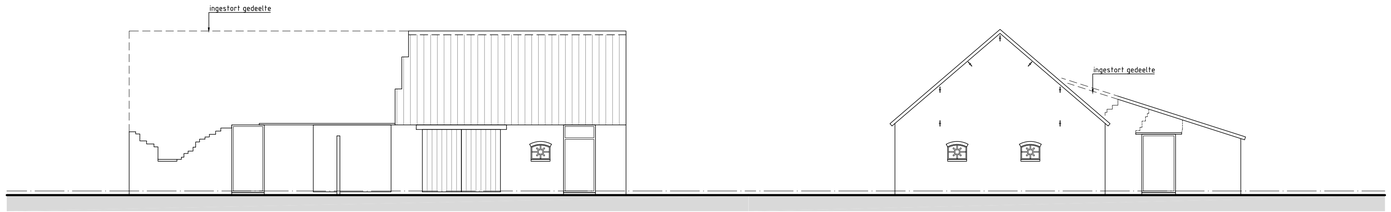
Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl

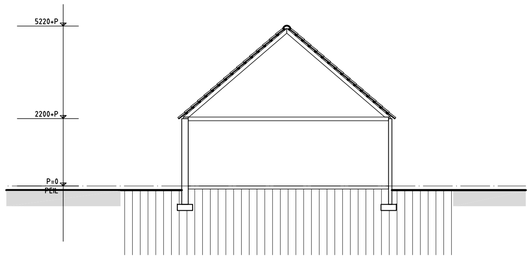
Bijlage 2:

Schetsbouwplannen schop en nieuw te bouwen bijgebouw (indicatief)

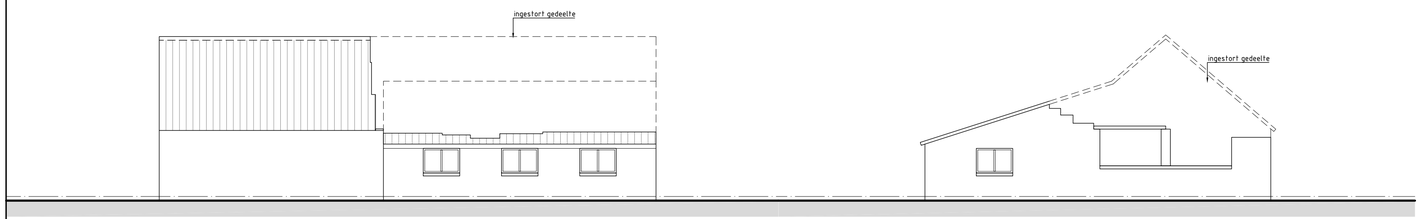


VOORGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL

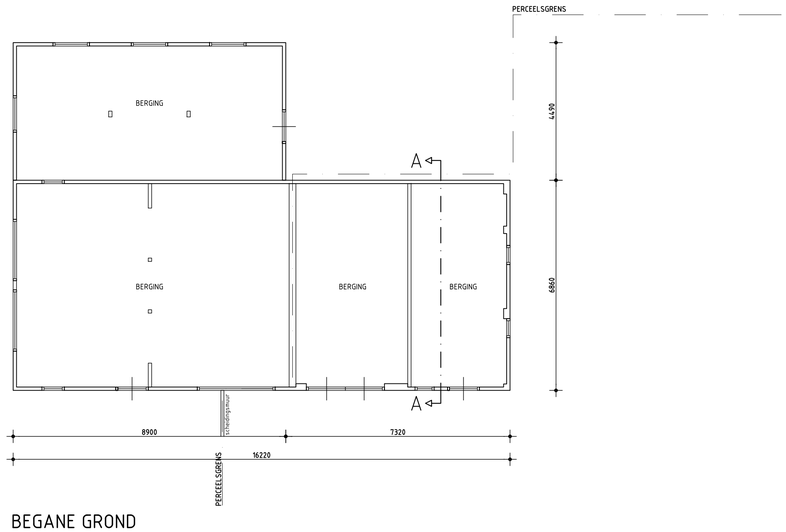


DOORSNEDE AA



ACHTERGEVEL

LINKER ZIJGEVEL



BEGANE GROND



Vooraanzicht linker deel



Aanzicht rechts achter



Vooraanzicht rechter deel

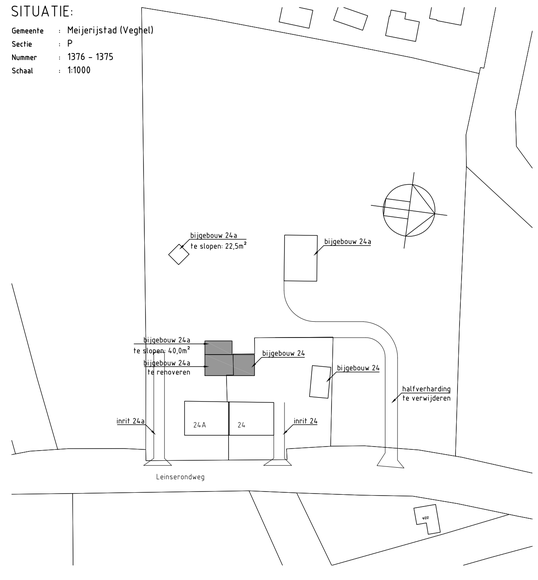


Aanzicht rechter zijgevel

ALLE MATEN IN MILLIMETERS
MAATVOERING EN AANTALLEN TE CONTROLEREN

SITUATIE:

Gemeente : Meijerijstad (Veghel)
Sectie : P
Nummer : 1376 - 1375
Schaal : 1:1000



Plan voor het verbouwen van een deels ingestort bijgebouw en het bouwen van een schuur aan de Leinserondweg 24 - 24a te Zijtaart (gemeente Meierijstad)

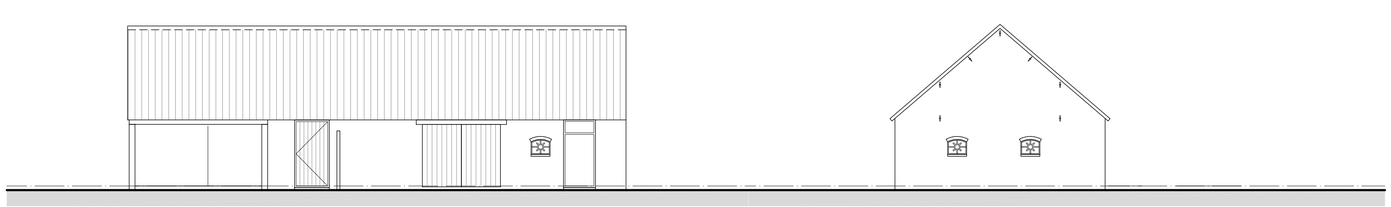
WERK no.: 3470-1
BLAD no.: 01 BT

OPDRACHTGEVER: H.H.J.M. Rovers
Leinserondweg 24A
5465 RV Zijtaart
TELEFOON: -
E-MAIL: majarovers@kpnmail.nl
GSM nummer: 06-20495882

DAT.: 26-09-2018 GET.: JH SCHAAL: 1:100
GEW.: FORM.: A1

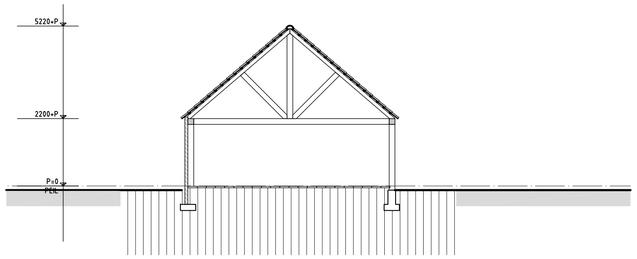
BESTAANDE TOESTAND BIJGEBOUW

van Hooft architecten
Kapelstraat 19 5466 PA Eerde tel. 0413-365371 algemeen@vh-a.nl www.vh-a.nl

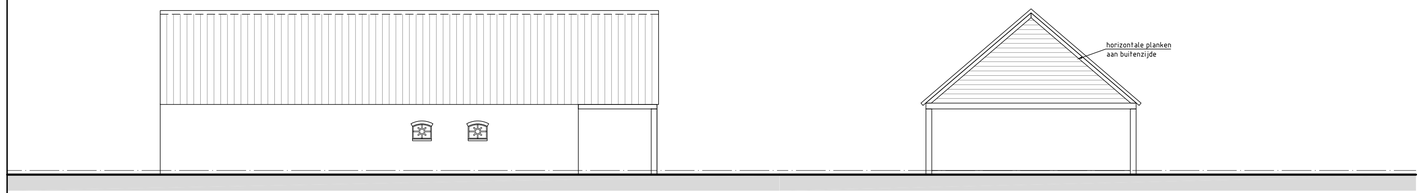


VOORGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL

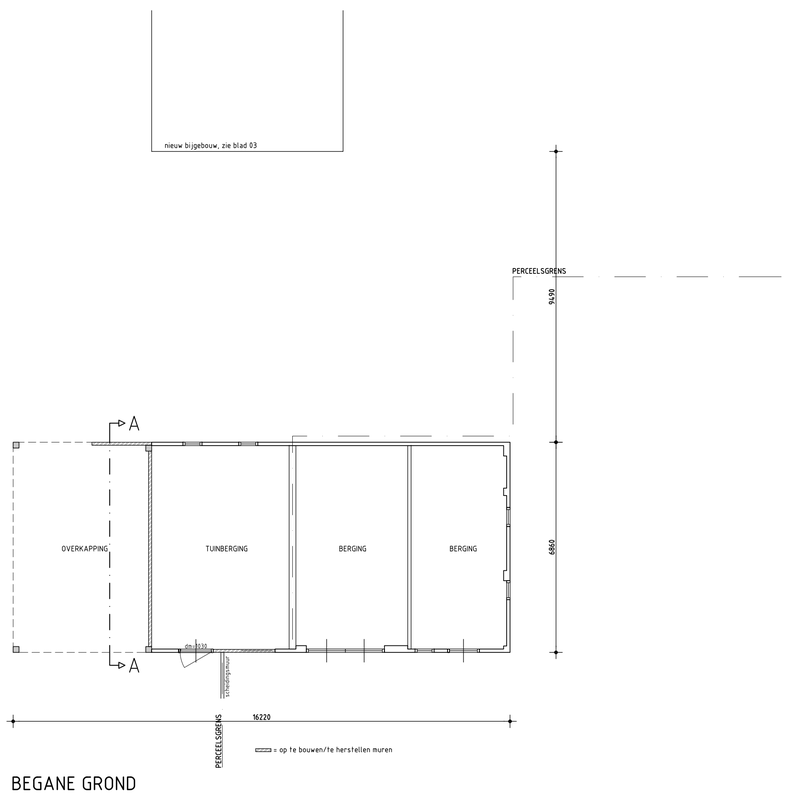


DOORSNEDE AA



ACHTERGEVEL

LINKER ZIJGEVEL

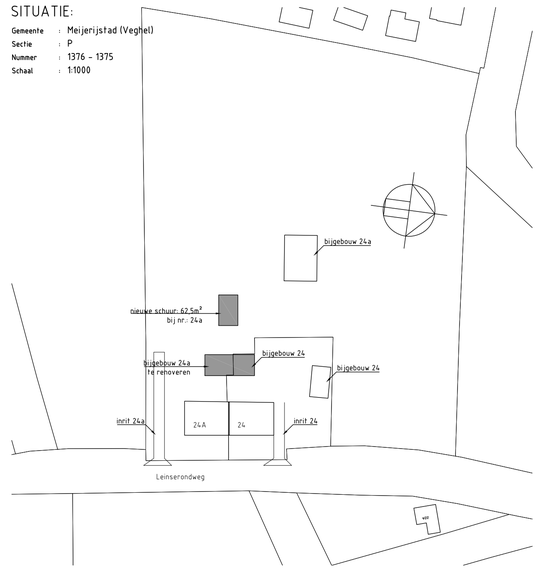


BEGANE GROND

ALLE MATEN IN MILLIMETERS
MAATVOERING EN AANTALLEN TE CONTROLEREN

SITUATIE:

Gemeente : Meijerijstad (Veghel)
Sectie : P
Nummer : 1376 - 1375
Schaal : 1:1000



Plan voor het verbouwen van een deels ingestort bijgebouw en het bouwen van een schuur aan de Leinserondweg 24 - 24a te Zijtaart (gemeente Meierijstad)

WERK no.: 3470-1

BLAD no.: 02 VO

OPDRACHTGEVER: H.H.J.M. Rovers
Leinserondweg 24A
5465 RV Zijtaart

TELEFOON: -

E-MAIL: majarovers@kpnmail.nl

GSM nummer: 06-20495882

DAT.: 20-05-2019 GET.: JH SCHAAL: 1:100

GEW.: FORM.: A1

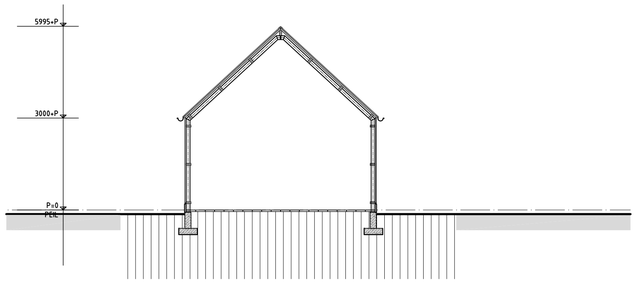
VOORLOPIG ONTWERP BIJGEBOUW

van Hooft architecten
Kapelstraat 19 5466 PA Eerde tel. 0413-365371 algemeen@vh-a.nl www.vh-a.nl



VOORGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL

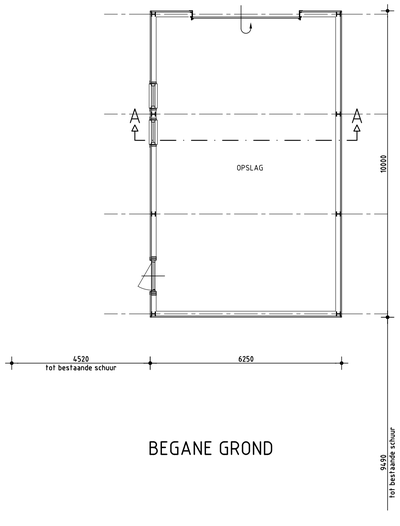


DOORSNEDE AA



ACHTERGEVEL

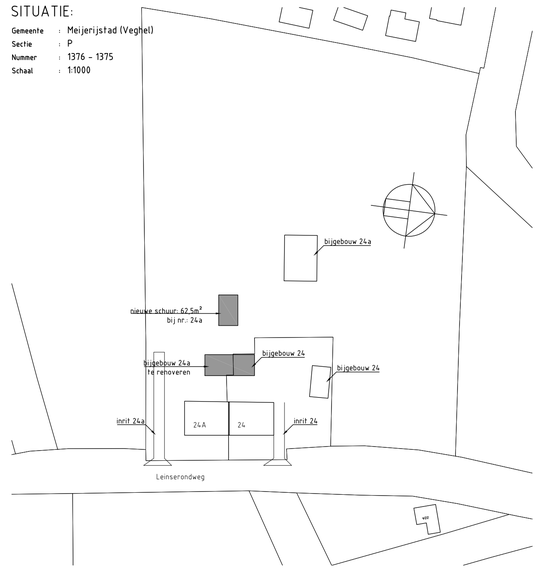
LINKER ZIJGEVEL



BEGANE GROND

SITUATIE:

Gemeente : Meijerijstad (Veghel)
Sectie : P
Nummer : 1376 - 1375
Schaal : 1:1000



Plan voor het verbouwen van een deels ingestort bijgebouw en het bouwen van een schuur aan de Leinserondweg 24 - 24a te Zijtaart (gemeente Meierijstad)

WERK no.: 3470-1

BLAD no.: 03 VO

OPDRACHTGEVER: H.H.J.M. Rovers
Leinserondweg 24A
5465 RV Zijtaart

TELEFOON: -

E-MAIL: majarovers@kpnmail.nl

GSM nummer: 06-20495882

DAT.: 20-05-2019 GET.: JH SCHAAL: 1:100

GEW.: FORM.: A1

ALLE MATEN IN MILLIMETERS
MAATVOERING EN AANTALLEN TE CONTROLEREN

VOORLOPIG ONTWERP SCHUUR

van Hooft architecten
Kapelstraat 19 5466 PA Eerde tel. 0413-365371 algemeen@vh-a.nl www.vh-a.nl

Bijlage 3:

Formulier historische toets

Bijlage: 'Historische toets' t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek'

In te vullen door aanvrager:

Naam eigenaar	H H J M Bovers
Adres eigenaar	Leinserondweg 24A
Postcode en plaats	5465 RV Vegel
Telefoonnummer	0620495882
GEGEVENS BOUWLOCATIE	
Adres	Leinserondweg 24A-24
Postcode en plaats	5465 RV Veghel
Kadastrale gegevens	gemeente: meijereistad. nummer: P 1376 P 1375 sectie: P
Wat is het huidig gebruik van de locatie?	Wonen.
Wat is het voormalig gebruik van de locatie?	Wonen
Wat is het toekomstig gebruik van de locatie?	Wonen
Is er op de locatie een bedrijf gevestigd (geweest)?	☐ nee ☒ ja, namelijk Pluimvee. ☐ onbekend
Zijn er op de locatie opslagtanks en/of leidingen voor vloeibare brandstof aanwezig (geweest)?	☒ nee ☐ ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Hebben er calamiteiten, morsingen of lekkages van brandstof of andere chemische stoffen plaatsgevonden?	☒ nee ☐ ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Is de locatie in het verleden opgehoogd met grond of puin?	☒ nee ☐ ja, met zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Zijn er opstallen met asbesthoudend materiaal aanwezig of gesloopt of is er in het verleden asbesthoudend materiaal aanwezig geweest?	☐ nee ☒ ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Is op de locatie in het verleden al eens een bodemonderzoek verricht?	☒ nee ☐ ja, zo ja, dan bodemonderzoek bijvoegen ☐ onbekend
Is er asbestverdacht materiaal waarneembaar op het maaiveld?	☒ nee ☐ ja, namelijk
Is er andere informatie beschikbaar met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging?	☒ nee ☐ ja, namelijk
In te vullen door bodemmedewerker gemeente:	
Kwaliteitsklasse volgens bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart)	☐ schoon ☐ wonen

	☐ industrie
Is op de locatie sprake van een geval van bodemverontreiniging waarvoor de provincie het bevoegd gezag is?	☐ geen Wbb locatie (of niet-ernstig) ☐ Wbb locatie (ernstig), Wbb-code: ☐ onbekend
Is/zijn er op de locatie gedempte sloten aanwezig?	☐ nee ☐ ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening
Vinden er op naastgelegen percelen activiteiten plaats (of hebben plaatsgevonden) die tot bodemverontreiniging op de herkomstlocatie kunnen leiden?	☐ nee ☐ ja, namelijk ☐ onbekend

Eventuele opmerking(en)

.....

.....

Ondertekening aanvrager / initiatiefnemer

Naam:

HHJM Rovers

Plaats:

Vught

Datum: 12-9-2020

Handtekening:

Akkoord bodemmedewerker

Naam:

Handtekening:

kadaster



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht

Klantreferentie onbekend

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Bebouwing/topografie
Voorlopige grens

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente	VEGHEL
Sektie	P
Perceelnummer	1375
Schaal	1: 500

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 21 maart 2011,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Bijlage 4:

Advies veiligheidsregio

BRANDWEER
Brabant-Noord

Advies: veilige ruimte Leinserondweg 24/24a Zijtaart

> Gegevens risicobeheersing

Behandeld door:	Peter Vernooij
Telefoon:	06-21154752
E-mail:	p.vernooij@brwbn.nl
Datum brief:	10 september 2020

> Gegevens aanvrager

Aanvrager	Omgevingsdienst Brabant-Noord
Contactpersoon:	M Leijssen
Telefoon en e-mail:	0485-338300 / mleijssen@odbn.nl

> Gegevens aanvraag

Locatie	Huisnr 24 en 24A, Leinserondweg 24, 5465RV Veghel
Zaaknummer aanvrager:	Z/128646
Zaaknummer brandweer:	2020-000447

> Advies

U hebt op 10 september j.l. de Veiligheidsregio Brabant Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingplan 'Leinserondweg 24, 5465RV, Veghel'. Het betreft het wijzigen van 2 bedrijfswoningen naar 2 burgerwoningen. De zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden dus niet negatief beïnvloed. Een nader advies is niet noodzakelijk.

Bijlage 5:

Zorgvuldige dialoog geanonimiseerd

Zorgvuldige dialoog – Leinserondweg 24/24a te Zijtaart

In onderstaande figuur is een impressie te zien van de plannen zoals beoogd voor de Leinserondweg. Ik wil de bestemming graag wijzigen van agrarisch naar wonen, omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt zijn. Daarnaast wil ik het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen behouden op dit perceel. Hiervoor wordt een principeverzoek ingediend bij gemeente Meierijstad om medewerking te vragen aan deze wens.

Adres en naam	Handtekening
L.M. Verhoeven Leinserondweg 26	
Wendy Pennings leinserondweg 24	
Mari v/d Ruden leinserondweg 23	
S. Klomp / S. Zuijpkes leinserondweg 20	
B. VERVOORT LEINSERONDWEG 21	
M. THIJSSEN Leinserondweg 19	

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl