

VERZONDEN 15  
FEB 2008

Het college van burgemeester en  
wethouders van Sint-Oedenrode  
Postbus 44  
5490 AA SINT-OEDENRODE

GE~EENTE SIN'-OEDENRODE

sector: afd.:~ 7. -'U/I/J  
kopie: d.d.:

Onderwerp \_\_\_\_\_  
Ontwikkelingsplan LOGJekschotsche Heide

Geacht college,

Bij brief van 25 oktober 2007, ontvangen op 26 oktober 2007 heeft u ons verLocht het  
Ontwikkelingsplan voor het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) Jekschotsche Heide  
te accorderen.

Reconstrudieplan Meierij

In het Reconstructieplan Meierij is op plankaart 2 ten oosten van Sint-Oedenrode een  
primair landbouwontwikkelingsgebied (LOG) aangeduid. Het LOG strekt zich uit van  
Sint-Oedenrode tot Laarbeek en VegheL Een deel van het LOG is aangeduid als  
"secundair landbouw-ontwikkelingsgebied", vanwege ligging binnen 1.500 m van het  
NB-wetgebied "Dommc1beemden" en vanwege een waterpotentiegebied.  
Een groot deel van het gebied is aangeduid als "primair landbouwontwikkelingsgebied  
met aandacht voor struweelvogels" . Het meest oostelijk gelegen gebied is aangeduid  
als primair landbouw-ontwikkelingsgebied. Binnen het aandachtsgebied voor  
struweelvogels is nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven (IV) alleen  
mogelijk op basis van een door de **reconstructiecommissie vastgesteld en door ons  
geaccordeerd plan van aanpak waarvoor de randvoorwaarden zijn opgenomen in het  
reconstructieplan.** Binnen het secundaire landbouwontwikkelingsgebied is geen  
nieuwvestiging toegestaan.

Planbeschrijving

In het voorliggende ontwikkelingsplan is op basis van een gebiedsgerichte aanpak, de  
lagenbenadering en het beeldkwaliteitsplan in beeld gebracht welke **bestaande locaties  
optimaal voor intensieve veehouderij kunnen worden benut** door omschakeling en  
herontwikkeling van bestaande agrarische bedrijfslocaties en/ofburgerwoningen in het  
gebied. Er zijn in het LOL' twee varianten **opgenomen. Bij de eerste variant worden  
voor nieuwvestiging van intensieve veehouderij 4 locaties in beeld gebracht en worden  
er 34 locaties aangewezen waar doorgroei van bestaande IV -bedrijven mogelijk is.** Bij  
de tweede variant worden voor nieuwvestiging van intensieve veehouderij 9 locaties in  
beeld

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon 107316812812  
Fox(07316141115  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
80nk ING 67.45.60.043  
Postboonk 1070176  
CORA. NR 00/J, Lg ..

INGEK.: 1 G FEB 2008

Datum  
12 februari 2008  
Ons kenmerk  
1341712/1372117  
Uw kenmerk.

Contactpersoon  
G.J.A. Heijmans  
Directie  
Ruimtelijke Ontwikkeling  
en Handhaving Telefoon  
1073168081 62  
Fax  
(0731 680 76 45  
Bijlage(n)

E-mail  
EHeijmans@brabont.nl

Het provinciehuis is vanaf  
het centraal station bereik-  
baar met stadsbus, lijn 61  
en 64, halte Provinciehuis  
of met de treintaxi.

gebracht en zijn er 41 mogelijkheden voor doorgroei van locaties. Beide varianten passen binnen de uitgangspunten van het reconstructieplan Meierij. De voorkeur voor laatstgenoemde variant lijkt ons een realistische en goede basis voor verdere planologische procedures.

Gelet op het aantal ontwikkellocaties en het aantal nieuwvestigingen zijn wij van mening dat er sprake is van een redelijke verhouding tussen bestaande en nieuwe locaties. Om de beoogde ontwikkeling kwalitatief goed in te passen, vinden wij het noodzakelijk dat dit bij de verdere ontwikkeling van het LOG nadrukkelijk wordt ondersteund.

Datum

12 februari 2008

Ons kenmerk

1341712/1372117

Bij de planontwikkeling is uitgegaan van ondermeer de historische groenstructuren, natuur- en landschapswaarden (waaronder struweelvogelgebied), de ruimtelijke karakteristiek van het gebied en de milieukundige randvoorwaarden **met betrekking tot onder andere stank en ammoniak. De milieueffecten voor** fijn stof zijn in dit plan niet bepaald en zullen aandacht moeten krijgen in de vervolgprocedures.

#### Planbeoordeling

Op basis van de "Handreiking ontwikkelingsplannen voor LOG's" (maart 2006) is het ontwikkelingsplan Jekschotse Heide beoordeeld.

Het LOP is moeilijk leesbaar. De structuur is niet evenwichtig en het is niet altijd duidelijk welke keuzen zijn gemaakt. Daarnaast zijn de teksten in het LOP, bijvoorbeeld over de milieu aspecten erg technisch. Door dit te verbeteren kunt u (de informatie uit) het LOP voor meerdere doeleinden gebruiken, zeker ook ten behoeve van de communicatie rond de ontwikkeling van het LOG. Een LOP is een uitstekend hulpmiddel voor het versnellen van de uitvoering van een belangrijk onderdeel van de reconstructieplannen.

Wel blijkt uit het LOP dat er 2 varianten zijn die resteren: de optimale variant en een alternatief. Uit aanvullende informatie van OBIV is ons gebleken dat uw gemeente heeft gekozen voor het zogenaamde alternatieve scenario met

41 omschakelingen, 9 nieuwvestigingen en het toepassen van gecombineerde luchtwassers. Wij gaan bij deze beoordeling van dat scenario uit. Het gekozen **scenario lijkt ons, vergeleken met het andere scenario, wel realistisch en is wat ons betreft een prima basis voor verdere planologische procedures.**

Wij accorderen met bovengenoemde kanttekeningen het ontwikkelingsplan

Jekschotse Heide. Wij hebben echter een aantal opmerkingen welke u kunnen ondersteunen bij het doorlopen van de ruimtelijke procedures

(bestemmingsplan/artikel 19 lid 1) om te komen tot daadwerkelijke inplaatsing van te verplaatsen intensieve veehouderijen. In het kader van ruimtelijke **procedures vragen wij met name specifieke aandacht voor een adequate herbestemming en sloop van de te verlaten locaties en de toets aan luchtkwaliteit.**

Met betrekking tot de strategische milieubeoordeling constateren wij dat het ontwikkelingsplan inhoudelijk (grotendeels) voldoet aan de vereisten voor een plan-m.e.r. Wel wijzen wij u er op dat procedureel alsnog een plan-m.e.r. ten

behoefte van het opstellen van het bestemmingsplan of andere ruimtelijke procedures moet worden verricht.

Datum

12 februari 2008

Ons kenmerk

1341712/1372117

#### Ruimtelijk concept

##### *Beeldkwaliteit*

U geeft op diverse plaatsen aan dat het ontwikkelingsplan is opgesteld op basis van de door ons geadviseerde 'gebiedsgerichte aanpak'. Dit zou onder meer in het beeldkwaliteitsplan tot uitdrukking kunnen komen.

Doel van een beeldkwaliteitsplan is om de landschappelijke kenmerken (en ruimtelijke kwaliteit) te visualiseren en een strategie (spelregels) te schetsen om deze kenmerken, juist bij een groei van agrarische ontwikkelingen, te behouden en waar mogelijk, zelfs te versterken en te ontwikkelen. De spelregels vormen de inrichtingsprincipes. Een beeldkwaliteitsplan bevat tevens een indicatieve kaart welke de inrichting van het gebied visualiseert. Dit is geen inrichtings- of bestemmingsplankaart, maar geeft alleen een indicatie van een mogelijke **inrichting aan**.

Het LOG bevat drie afzonderlijke beeldkwaliteitsplannen voor de deelgebieden Sint-Oedenrode, Laarbeek en Veghel. Elk van deze plannen kent een andere insteek en bevat een aantal specifieke criteria die gebruikt kunnen worden bij de beoordeling van ontwikkelingsmogelijkheden- en richtingen. Uniformiteit en een algemeen beeld van het totale LOG in het kader van de bepleite gebiedsgerichte aanpak ontbreken hierdoor. Wij adviseren u om over te gaan tot het opstellen van één integraal beeldkwaliteitsplan voor het totale LOG met **inrichtingsprincipes en een indicatieve inrichtingskaart en daarbij aandacht te besteden** aan de architectuur van agrarische gebouwen. Dit plan kan een belangrijke basis vormen voor het ruimtelijke concept van het gebied als geheel.

##### *Primaire LOG met overlap gebied struweelvogels*

Zoals ook aangeven in de toelichting op het reconstructieplan is een groot deel van het LOG aangeduid als "aandachtsgebied struweelvogels". Dit deel van het gebied is op plankaart 2 van het streekplan aangemerkt als Groene Hoofd-structuur (GHS) landbouw, subzone leefgebied struweelvogels. Nieuwvestiging is mogelijk onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing van de nieuwe bouwblokken en de aanleg van minimaal 0,5 hectare nieuwe landschapselementen per nieuwvestiging binnen struweelvogelgebied buiten het bouwblok. Bestaande landschapselementen rond zandwegen en dergelijke moeten hersteld **worden ten behoeve van struweelvogels**.

De Dienst Landelijk Gebied (DLG) heeft een rapport opgesteld waarin staat of en wanneer er sprake is van aantasting van het leefgebied van de struweelvogels en waar dit leefgebied wordt gecompenseerd. Dit rapport is als bijlage bij het plan gevoegd en geeft naar onze opvatting blijk van voldoende aandacht voor dit aspect. Niet duidelijk is echter of de Reconstructiecommissie Meierij zich met de conclusies van dit rapport verenigt, zoals vereist op grond van paragraaf 11.6.1 (Integrale zonering intensieve veehouderij) onder c. (Landbouwonwikkelingsgebieden *Algemeen*) sub f.

”

In het ontwikkelingsplan Jekschotsche Heide wordt tevens uitgegaan van de aanleg van landschapselementen door de toekomstige ontwikkelaar van de inplaatsingslocatie. Wij stemmen in met deze lijn. Voor de locatiekeuze steunen wij de benadering uit het ontwikkelingsplan om de aanleg van de landschapselementen a priori in het struweelvogelgebied in het LOG dan wel elders in hetzelfde struweelvogelgebied plaats te laten vinden.

Aanvullend adviseren wij u de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan te betrekken bij de locatiekeuze voor de landschapselementen. Voorafgaand dan wel gelijktijdig met de instemming van de inplaatsing moet het vereiste nieuwe landschapselement planologisch-juridisch zijn verzekerd. Ook hechten wij een groot belang aan een duurzame borging van het beheer van de landschapselementen.

**Datum**

12 februari 2008

**Ons kenmerk**

1341712/1372117

Op 13 km afstand ligt een vogel- en habitatrichtlijngebied. Gelet op deze grote afstand vormt dit geen beletsel voor de ontwikkeling van het LOG. Op 250 m ten zuiden van het LOG ligt de natuurparel Vressels bos. Ook dit is niet direct van invloed op voorliggend plan.

Op basis van het verkennend natuuronderzoek is in het ontwikkelingsplan geconcludeerd dat geen beperkingen worden verwacht in het kader van de **Flora- en faunawet**.

#### *Ecologische verbindingen*

In het streekplan Noord-Brabant 2002 zijn in het plangebied een tweetal indicatieve ecologische verbindingzones (EVZ) opgenomen. Wij merken op dat de meest westelijke locatie voor nieuwvestiging in Laarbeek een EVZ lijkt te doorsnijden. Wij willen in dit verband dan ook de actie als genoemd onder punt 7 van hoofdstuk 10 nadrukkelijk ondersteunen.

#### *Cultuurhistorie*

In het gebied ligt een aantal historisch-geografische lijnen (wegen) van redelijk belang en een aantal cultuurhistorische waardevolle panden (MIP). Er wordt met deze wegen en waardevolle panden voldoende rekening gehouden. In het noordoosten van het LOG ligt het cultuurhistorisch waardevol lint Zondveld. Vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt is het van belang om dit gehucht zoveel mogelijk te ontzien. Bij de nadere inrichting van het LOG verzoeken wij u om hier rekening mee houden, b.v. met betrekking tot het aspect stankhinder.

#### *Archeologie*

De archeologische verwachtingswaarde binnen het ontwikkelingsgebied is over het algemeen laag en op enkele plekken middelhoog. Wij adviseren u, teneinde eventueel aanwezige archeologische waarden binnen de gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde te kunnen behouden op de plaats waar ze worden aangetroffen, het archeologisch onderzoek in een zo vroeg mogelijk stadium uit te laten voeren. Het archeologisch onderzoek dient in ieder geval in het kader van de ruimtelijke procedures (bestemmingsplan/

artikel 19 lid I) te worden uitgevoerd en niet pas op het moment voorafgaand aan de grondwerkzaamheden.

**Datum**

12 februari 2008

**Ons kenmerk**

1341712/1372117

**Verkeer**

**Voor wat betreft het verkeersaspect worden ten aanzien van verkeersdruk,** veiligheid en geluidsbelasting belangrijke conclusies getrokken, maar deze zijn onvoldoende onderbouwd. Vervolgens worden m.b.t. ontsluiting alleen opties aangegeven maar daarbij wordt geen keuze gemaakt. Wij adviseren bij de verdere planvorming hieraan aandacht te besteden.

**Milieukundige randvoorwaarden, mogelijkheden en effecten op milieu en natuur** Wij adviseren om bij de vergunningverlening gedetailleerd het effect op de omgeving in beeld te brengen en te toetsen in hoeverre de veranderingen in het LOG toelaatbaar zijn.

De milieueffecten voor fijn stof zijn niet bepaald. Het LOP geeft zelf al aan dat t.b.v. de 5MB en bij toetsing van het bestemmingsplan of artikel 19's aan het Besluit Luchtkwaliteit (BLK) alsnog een nadere toetsing noodzakelijk is. Overigens is, in tegenstelling tot wat in het LOP staat, een kwantitatieve beoordeling m.b.t. luchtkwaliteit al wel mogelijk.

*Verdergaande verduurzaming*

Wij hebben waardering voor het feit dat dit LOP niet verzandt in onnodige beschouwingen over duurzaamheid, maar dat eerlijk wordt aangegeven dat alleen de gemeente Laarbeek het onderdeel "verdergaande verduurzaming" van belang vindt. Het onderdeel "verdergaande verduurzaming" is in dit LOP zeer beperkt uitgewerkt. Alleen de mogelijkheid tot het inzetten van gecombineerde luchtwassystemen wordt concreet benoemd.

Het LOP geeft geen concrete voorstellen aangaande verdere mogelijke maatregelen t.a.v. verdergaande verduurzaming welke praktisch in het gebied zouden kunnen passen, noch rept het LOP over eventuele consequenties

- bijvoorbeeld op infrastructureel gebied - die dat met zich mee zou brengen bij de inrichting van het LOG. Een dergelijke haalbaarheidsstudie hoeft niet direct afhankelijk van de plannen van individuele ondernemers, en zou zowel betrokken gemeenten als ondernemers verder kunnen ondersteunen in de planvorming. Aangeven in het LOP op welke manier dit in de uitvoeringsfase gestalte kan krijgen is raadzaam. Tenslotte geeft u aan provinciale subsidies te willen inzetten voor verdergaande verduurzaming. Een subsidie is alleen dan aan de orde als er goede, uitgewerkte plannen komen voor het gebied op dat onderdeel. Dit LOP geeft daar vooralsnog geen aanleiding toe

*Waterparagraaf*

In de waterparagraaf besteedt u uitvoerig aandacht aan de wateraspecten die spelen in het plangebied. Het plangebied valt binnen de beheergebieden van zowel het waterschap Aa en Maas als het waterschap de Dommel. Beide waterschappen zijn betrokken bij het planproces. Afschriften van de schriftelijke watertoetsadviezen van beide waterschappen zijn bij het plan gevoegd en hun adviezen zijn duidelijk in het plan verwerkt. Wij adviseren u om in de

vervolgprocedures deze wateraspecten goed mee te nemen en daarbij tevens rekening te houden met enkele details, met name:

In tabel 5 geeft u aan dat de bestaande EHS in de Verordening Waterhuishouding is aangeduid als "attentiegebied", terwijl de gebiedjes waar u op doelt feitelijk zijn aangeduid als "beschermde gebieden waterhuishouding".

Een deel van de Biezenloop is in het Waterhuishoudingsplan aangeduid als "multibeekontwikkeling".

Figuur 8 is niet in alle opzichten even duidelijk. De EVZ en de functie beekherstel zijn niet duidelijk zichtbaar. Bovendien staat in tabel 5 aangegeven dat in figuur 8 gebieden met hoge waterstanden en waterpotentiegebieden zijn weergegeven terwijl deze op die kaart niet duidelijk tot uiting komen.

**Datum**

12 februari 2008

**Ons kenmerk**

1341712/1372117

#### **Uitvoeringsparagraaf**

Wij adviseren u om in lijn met paragraaf 11.6.1 van deel B van het reconstructieplan een concrete uitvoeringsparagraaf in het LOL' op te nemen waaruit blijkt hoe de doelstellingen worden gerealiseerd. Naast aandacht voor **de realisatie van verplaatsingen van bedrijven van extensiveringsgebieden naar het landbouwontwikkelingsgebied** kan bijvoorbeeld aandacht worden besteed **aan verduurzaming, de financiering van beplantingen, de realisatie van de EVZ en aanpassingen in de infrastructuur.**

#### **Conclusie**

Wij accorderen het voorliggende ontwikkelingsplan Jekschotsche Heide en zijn van mening dat het plan een goede basis vormt voor het opstellen van een bestemmingsplan en een plan-m.e.r. of het voeren van andere planologische procedures. Wel constateren wij dat vooralsnog onderzoek ontbreekt naar het aspect luchtkwaliteit (f~n stof).

Wij vragen tevens nadrukkelijk aandacht voor de planologische zekerstelling en **het waarborgen van de uitvoering van de ecologische verbindingzones** en wijzen u op de voorwaarden voor verblijfsverlening in het kader van de Nbwet. Mocht u er voor kiezen om inplaatsing concreet mogelijk te maken met gebruikmaking van de Zelfstandige Project Procedure (art. 19 lid 1 Wro) of postzegel(bestemmings)plannen, dan is het verstandig allereerst de genoemde aandachtspunten op gebiedsniveau uit te werken. Daarmede kan de doorlooptijd van dergelijke procedures sterk worden bekort.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde  
Staten A' Noord-Brabant genomen besluit,  
**namens/dezen,**



Mrs. ing. A.F. Meijer, bureau hoofd  
Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost.