

Bestemmingsplan Toelichting

Wijbosch, Herziening Kerkstraat 29



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Opdrachtgever:

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

[Onze vestigingen](#)

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 9518

Datum: 25-3-2022

Projectleider:

Opgesteld:

Gecontroleerd:

Status: vastgesteld

Versie: 1

© 2022 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Herbestemming eeuwenoude boerderij	6
1.2 Huidig planologisch regime	7
1.3 Tot het plan behorende stukken	9
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	10
2.1 Inrichtingsplan	10
2.2 Duurzaamheid op het erf	12
Hoofdstuk 3 Beleidstoets	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.5 Conclusie	29
Hoofdstuk 4 Waardentoets	30
4.1 Inleiding	30
4.2 Natuurtoets	30
4.3 Landschap en cultuurhistorie	32
4.4 Archeologie	32
4.5 Watertoets	34
4.6 Conclusie	35
Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Geluid	36
5.3 Geurhinder	37
5.4 Milieuzonering	38
5.5 Verkeerskundige situatie	40
5.6 Luchtkwaliteit	40
5.7 Bodem	42
5.8 Externe veiligheid	43
5.9 Hoogspanningsleidingen	46
5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
5.11 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	48
5.12 Spuitzones gewasbescherming	50

5.13	Conclusie	50
Hoofdstuk 6	Planverantwoording	51
6.1	Opzet van de regels	51
6.2	Verantwoording van de regels	51
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	53
7.1	Inleiding	53
7.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	53
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.4	Zienswijzen	53
7.5	Economische uitvoerbaarheid	54
7.6	Conclusie	54

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Herbestemming eeuwenoude boerderij

Op het erf aan de Kerkstraat 29, aan de rand van kerkdorp Wijbosch, staat een woning en een aantal bijgebouwen waaronder een historische hoekgevelboerderij. De historische boerderij is bestemd als bijgebouw bij de woning aan de Kerkstraat 29. Door de slechte staat van onderhoud wordt het pand al jaren niet meer als bijgebouw gebruikt. Uit een aantal waardestellende bouwhistorische onderzoeken blijkt dat de boerderij van uitzonderlijk hoge cultuurhistorische betekenis is en een geschiedenis heeft die terug gaat tot de 16e eeuw.

Gezien de uitzonderlijk hoge cultuurhistorische waarde van de boerderij heeft de eigenaar van de boerderij de wens om de boerderij in oude luister te herstellen. Restauratie van de boerderij, met behoud van cultuurhistorische waarden, is echter een zeer kostbare aangelegenheid. Om de restauratiekosten (deels) te dekken heeft de initiatiefnemer de gemeente Meierijstad verzocht om in ruil voor restauratie van de boerderij een woonbestemming voor twee wooneenheden aan het pand toe te kennen.

Gemeente Schijndel heeft in beginsel positief gereageerd op het verzoek. De gewenste ontwikkeling past niet binnen de bestaande bestemmingsplan regels, daarom is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. De bestaande woning aan de Kerkstraat 29 blijft binnen deze bestemmingswijziging nadrukkelijk behouden.

Ontwikkeling kent een rijke voorgeschiedenis

Enkele jaren geleden is een bestemmingsplan in procedure gebracht welke als doel had de historische hoekgevelboerderij in situ te restaureren én herbestemmen. Dit bestemmingsplan is uiteindelijk gestrand bij de Raad van State. De reden hiervoor was dat de hoekgevelboerderij gelegen is binnen de geurhindercirkel van het naastgelegen agrarisch bedrijf.

Gelet op het feit dat de hoekgevelboerderij van uitzonderlijk hoge cultuurhistorische waarde is, heeft de gemeente aangegeven de ontwikkeling op een andere manier vorm te willen geven. Hiervoor is middels een alternatievenstudie onderzocht op welke wijze de boerderij kan worden verplaatst naar een locatie buiten de geurhindercirkel van de boerderij.

Voorliggend plan is de planologische doorvertaling van de alternatievenstudie én beschrijft op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende wet- en regelgeving.



Figuur 1: Aanzicht boerderij met karakteristieke hoekgevel.

1.2 Huidig planologisch regime

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld in 2013, heeft het plangebied een enkelbestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is maximaal één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 600 m³. De burgerwoning aan de Kerkstraat wordt op dit moment als zodanig gebruikt. De historische boerderij is als bijgebouw bij deze woning bestemd.

Om eventueel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond te beschermen is op het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3' van toepassing.

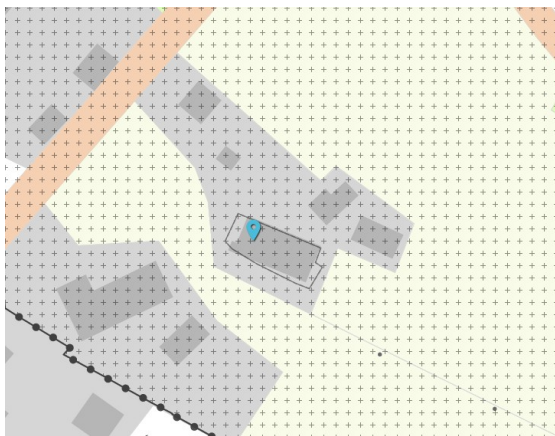
In september 2015 heeft gemeente Schijndel een herijking van het bestemmingsplan Landelijk Gebied vastgesteld. Met deze herijking wordt het bestemmingsplan Landelijk gebied zoals de gemeenteraad dat op 27 juni 2013 heeft vastgesteld, gedeeltelijk herzien. Voor het opstellen van de herijking bestaan verschillende aanleidingen. Relevant voor het plangebied is het verwerken van herijking van het cultuurhistorisch beleid, met name een (gedeeltelijke) hernieuwde inventarisatie en waardering van de cultuurhistorische waarden. In de inventarisatie is aan de hoekgevelboerderij een hoge waarde toegekend.

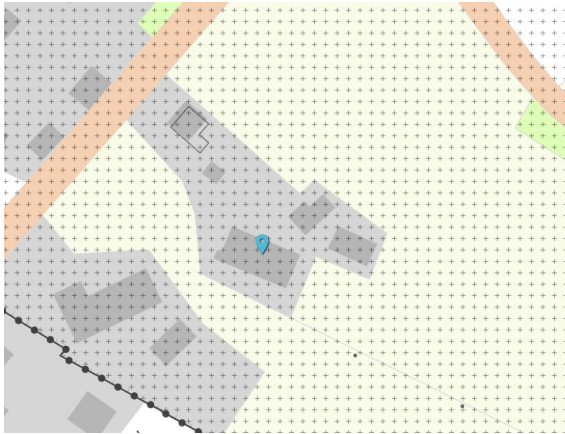
In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze herijking ertoe geleid dat aan de hoekgevelboerderij een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' was toegekend. De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebouwen. De dubbelbestemming heeft een 'specifieke bouwaanduiding - 1' tot gevolg, die een ongecontroleerde verbouwing van het

bouwwerk niet toestaat om zo behoud van de cultuurhistorische waarden veilig te stellen. In de vastgestelde herijking lijkt deze dubbelbestemming per abuis verplaatst te zijn naar de bestaande burgerwoning aan Kerkweg 29. Gezien de bouwperiode van deze woning in de jaren 70 lijkt deze aanduiding op een misverstand te berusten.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied', met situering hoekgevelboerderij als bijgebouw op bestemmingsvlak aan Kerkstraat 29.





Figuur 3: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied, Herijking' (links), waarin de hoekgevelboerderij de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' heeft. Op de verbeelding van de vastgestelde herijking is deze dubbelbestemming per abuis verplaatst naar de burgerwoning op het erf.

1.3 Tot het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Wijbosch, herziening Kerkstraat 29 bestaat behalve uit deze toelichting ook uit de volgende stukken:

- Planregels;
- Verbeelding, (NL.IMRO.1948.WIJ000BP0012019P-VG01);

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan relevante beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 en 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft waardestellingen en milieuaspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 geeft informatie over de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

De hoekgevelboerderij achter de burgerwoning aan de Kerkstraat 29 heeft een kern die op zijn minst 500 jaar oud is. Het is daarmee één van de oudste boerderijen van de provincie Brabant. Bovendien is het één van de weinig nog resterende hoekgevelboerderijen in de provincie Brabant. In een uitgevoerd bouwhistorisch onderzoek van het Monumentenhuis Noord-Brabant worden de uitzonderlijke cultuurhistorische waarden van het pand onderschreven.

De boerderij is al jaren niet meer in gebruik en verkeert daardoor in slechte staat. Om de houten kern van de boerderij te behoeden voor invloeden van wind en regen heeft de huidige eigenaar het dak tijdelijk gedicht met plastic. De restauratie van de boerderij brengt een forse investering met zich mee. Om deze kosten te kunnen dragen heeft de initiatiefnemer de wens aan de boerderij een woonfunctie toe te kennen. De restauratie dient te worden uitgevoerd met behoud van cultuurhistorische waarden. Hetgeen wordt ook vastgelegd in de regels van de nieuwe woonbestemming.

Om de restauratiekosten te dekken wordt een (dubbele) woonbestemming aan de boerderij toegekend. Het gebruik van de boerderij als woning zal bovendien een duurzame instandhouding van de boerderij tot gevolg hebben. De nieuwe situatie is beschreven in een inrichtingsplan.

2.1 Inrichtingsplan

De nieuwe erfinrichting is beschreven in het erfinrichtingsplan, welke is opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan behorend bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

Uitgangspunt voor het inrichtingsplan is dat de hoekgevelboerderij in aansluiting op de historische karakteristiek, maar binnen de mogelijkheden van de huidige eigendomssituatie en wet- en regelgeving, een nieuwe blikvanger wordt aan de rand van Wijbosch.

De hoekgevelboerderij zal met een nieuw bijgebouw maximaal van 100 m² en een zorgvuldige erfinrichting een samenhangend ensemble vormen. Qua positionering van de boerderij is tevens rekening gehouden met het agrarisch bouwvlak even ten zuiden van het nieuwe erf. De hoekgevel boerderij is ruim 50 meter vanaf het bouwvlak gesitueerd om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Om het zicht op de boerderij te garanderen wordt het bijgebouw op enige afstand van de boerderij gerealiseerd. Deze situering sluit aan bij de voormalige situatie in 1811. Daarbij zal door de verplaatsing van de boerderij de hoekgevel nog beter in het zicht komen te liggen aan de Broekkant. Essentieel is dat voor de beeldkwaliteit van het bijgebouw aansluiting wordt gezocht bij de hoekgevelboerderij. Het bijgebouw kan bijvoorbeeld een verschijning van Vlaamse schuur krijgen.

De huidige kadastrale eigendomsituatie maakt het vrijwel onmogelijk om de hoekgevelboerderij op de Kerkstraat te ontsluiten. Een ontsluiting vanaf de Kerkstraat zou betekenen dat de hoekgevelboerderij op het achtererf van een burgerwoning wordt gesitueerd. In dat geval zou de boerderij met de achterzijde naar de straat zijn gericht en slechts beperkt beleefbaar vanuit de omgeving. Om de boerderij weer een prominent onderdeel van zijn omgeving te maken, heeft

deze ontsluiting niet de voorkeur. Doordat de boerderij wordt verplaatst richting de Broekkant, wordt het erf ook aan de Broekkant ontsloten.

Met de ligging van het erf tussen de Broekkant en de Griendstraat wordt de karakteristieke boerderij in de toekomst weer zichtbaar voor de omgeving. Het erf wordt wel gedeeltelijk afgeschermd met groenstructuren om privacy te bieden aan de bewoners en op een landschappelijke manier aan te sluiten op de omgeving. Echter wordt het zicht op de hoekgevel vanuit de omgeving, zoals de Broekstraat, hersteld.



Figuur 4: Schematische weergave toekomstige situatie.

2.2 Duurzaamheid op het erf

Herontwikkelingen in het plangebied worden zo duurzaam mogelijk vorm gegeven. Het oppervlak gesloten verharding neemt, door de toepassing van half verharding, sterk af. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk in het gebied geïnfiltreerd én de buitenruimte wordt groen met inheems plantmateriaal ingericht. Zo is er ruimte voor solitaire bomen, een boomgaard en bloemenweide. Het erf wordt zo op een natuurlijke manier verkoeld. De beplanting die wordt toegepast op het erf is zoveel mogelijk inheems en passend bij het landschap. Dit draagt bij aan de biodiversiteit in het gebied en gaat kwetsbaarheid door klimaatverandering (bijv. verdroging) tegen.

Hoofdstuk 3 Beleidsstoets

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat van toepassing is op het plangebied en dat van toepassing is op het plan zelf. Daarvoor wordt onderscheid gemaakt tussen de drie beleidsniveaus, namelijk rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat in de komende jaren voor een aantal opgaven van nationaal belang. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) stelt dat grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw Nederland flink zullen veranderen. Deze opgaven moeten benut worden om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden. De NOVI biedt perspectief om de grote opgaven aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. In de NOVI wordt gesproken over een 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI beschrijft enerzijds een toekomstperspectief met ambities en anderzijds de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Deze opgaven zijn het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze vier prioriteiten zijn beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten gemaakt:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het belangrijkste uitgangspunt ten aanzien van deze ontwikkeling is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Dit moet leiden tot betere en meer geïntegreerde keuzes.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De besluitvorming ten aanzien van ruimtelijke ingrepen op relatief kleine schaal ligt bij de lokale overheden en de provincie. Wel is met voorliggend plan invulling gegeven aan de doelstellingen uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is op een landschappelijke manier ingepast binnen de omgeving, met onder meer oog voor de versterking van biodiversiteit en infiltratie van water. Dit is nader toegelicht in het Landschappelijk inpassingsplan, behorende tot de bijlagen van deze toelichting.

3.2.2 Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De tijdshorizon is gesteld, omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen.

Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgestelde ontwikkeling aan de Kerkstraat 29 is zeer kleinschalig en belemmert daardoor geen doelstellingen die op rijksniveau zijn geformuleerd.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro komen de volgende onderdelen aan bod:

- Project Mainportontwikkeling;
- Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is niet overeenkomstig met de nationale belangen, zoals genoemd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het plan heeft geen directe betrekking op de

verder benoemde onderdelen in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In artikel 1.1.1 van het Bro zijn de definities van deze begrippen opgenomen. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Uitspraken Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf **12 woningen** als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 een plan van **11 woningen** niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In de voorgenomen ontwikkeling aan de Kerkstraat 29 wordt een bestaand bijgebouw verplaatst en herbestemd tot twee nieuwe woningen. De bestaande woning aan de Kerkstraat 29 blijft een burgerwoning. Het planologisch toevoegen van twee woonbestemmingen is zeer beperkt en is niet te vergelijken met de bouw van 12 woningen. Er is geen sprake van een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame

verstedelijking niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

Provincie Noord-Brabant heeft een belangrijke rol voor wat betreft de ruimtelijke ordening. De ruimtelijke ordening van Noord-Brabant is uitgewerkt in de Omgevingsvisie Noord-Brabant. De ruimtelijke ordening, zoals deze verwoord staat in de structuurvisie, is beschermd met regels in de Verordening Ruimte.

3.3.1 Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant'

De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' is op 14 december 2018 vastgesteld door de Provinciale Staten van de provincie Brabant. In de visie beschrijft de provincie de doelen en ambities ten aanzien van de fysieke leefomgeving. De basisopgave ligt bij het beschermen (veilig en gezond met waarborging van omgevingskwaliteit, waaronder natuur) en het benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving voor het vervullen van maatschappelijke behoeften). Naast de basisopgave focust de provincie zich op vier hoofdpogingen: de Brabantse energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In de Omgevingsvisie benoemt de provincie dat zijn veel waarde hecht aan een aantrekkelijk landschap, met als belangrijke dragers natuur, cultuurhistorie en aardkundige structuren. Daarnaast vindt de provincie het belangrijk om samenhang te zien tussen stad en land. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het herstel van een cultuurhistorische waardevolle hoekgevelboerderij. Deze boerderij wordt ingepast middels autochtone beplanting, welke aansluit op bestaande structuren. De plaatsing van het erf te midden van de Broekkant en Griendstraat zorgt voor een overgang tussen de stedelijke omgeving en het buitengebied. Op het erf is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Er wordt halfverharding toegepast en de beplanting, zoals de vele bomen, zorgen voor verkoeling. Het autochtone groen komt ten gunste aan de biodiversiteit.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Sinds 2019 is de interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van kracht. Na de vaststelling zijn meerder wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn samengevoegd in de geconsolideerde versie van 2020. De Omgevingsverordening is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. Het is de doorvertaling van de Omgevingsvisie naar concrete regels.

De verordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor alle Nederlandse provincies.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Om te voorzien in een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving (artikel 3.5 Interim omgevingsverordening) wordt onderstaand ingegaan op het principe van zorgvuldig

ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie. Daarbij worden alleen de ten aanzien van de ontwikkeling relevante onderdelen toegelicht.



Figuur 5: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant met plangebied binnen rode kader en bebouwing omkaderd met een witte lijn

Het plangebied is gelegen op de rand van het 'Stedelijk gebied' en het 'Landelijk gebied'. De gebouwen staan binnen het Stedelijk gebied, zoals te zien is in figuur 5 en het Landschappelijk inpassingsplan. De inrit en een deel van de tuin zijn onderdeel van het Landelijk gebied.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

1. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - a. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - b. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
2. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
3. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

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 en 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:

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

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Met de herbestemming én verplaatsing van de historische hoekgevelboerderij wordt één van de weinig nog resterende hoekgevelboerderijen in de provincie Brabant behouden. De 'nieuwe' hoekgevelboerderij met bijgebouw komt te staan binnen het bestaand Stedelijk gebied. Dit is weergegeven in figuur 5. De tuin en overige agrarische gronden zijn onderdeel van het Landelijk gebied. De ontwikkeling doet geen beroep op een nieuw ruimtegebruik. De bestaande bebouwing wordt namelijk vervangen. De ontwikkeling op grond van jurisprudentie niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (paragraaf 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)).

De bebouwing op het erf wordt geclusterd en op een landschappelijke manier ingepast. In het ontwerp wordt aangesloten op de historische erfstructuur met een ensemble van bebouwing, zoals deze ook aanwezig was in het jaar 1811. Nieuwe autochtone beplanting zorgt voor een intieme sfeer op het erf en draagt bij aan het herstel van biodiversiteit, het versterken de overgang van het bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied en een lokale verkoeling door meer schaduw van bomen en een boerensiertuin. Met de voorliggende ontwikkeling wordt onder meer aangesloten bij doelen uit de Samenwerkingsagenda 'Richting 2030' voor het vergroenen

en verblauwen van de stedelijke gebieden, herstel van biodiversiteit en het aanpakken van de gevolgen van hittestress. In het ontwerp is verder aangesloten op de historische verkaveling van de percelen. De landschappelijke inpassing van het erf is gewaarborgd in het Landschappelijk inpassingsplan, behorende tot de bijlagen van deze toelichting, en de Inleidende regels van dit bestemmingsplan.

De ontsluiting van het erf aan de Broekkant biedt uitstekende aanknopingspunten voor een toekomstige langzaamverkeerroute vanuit de kern Wijbosch naar het Wijboschbroek. Deze ambitie is door gemeente Schijndel vastgelegd in het iDOP Wijbosch. Het geeft daarmee invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. De restauratie en herbestemming van de boerderij past binnen de doelstellingen van het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ruimte

De gemeenteraad van de gemeente Schijndel heeft in 2012 de structuurvisie Ruimte Schijndel vastgesteld. Na de gemeentelijke fusie van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel tot gemeente Meijerstad, is de structuurvisie Ruimte Schijndel van kracht gebleven. De structuurvisie geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. Het is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. Ook staan hierin de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren.

De structuurvisie verschaft helderheid in het ruimtelijke beleid van de voormalige gemeente Schijndel en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wordt gebracht. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers, als ook voor andere (semi)overheden en maatschappelijke partners.

De 'Analyse structuurvisie Schijndel' vormt de voorbereiding voor de structuurvisie Ruimte en is hiermee onlosmakelijk verbonden. De analyse geeft een actueel beeld van de verschillende ruimtelijke thema's. Een van de ruimtelijke thema's is 'natuur, water en cultuurhistorie'. Als onderdeel van de analyse van dit thema is het aandachtspunt geformuleerd om extra aandacht te besteden aan het behoud van cultuurhistorie. Door schaalvergroting en vergrijzing krijgt Schijndel de komende jaren te maken meteen terugloop van agrarische (familie) bedrijven. Zo komt steeds meer agrarische woonbebouwing vrij voor individuele woondoeleinden. Door de omvang van deze bebouwing is een toenemende splitsing ervan in meerdere wooneenheden goed denkbaar. Dit vergroot de kans dat daarmee waardevolle en karakteristieke elementen van deze cultuurhistorische bebouwing verloren gaat. Vooral bij de omvorming van agrarische woonbebouwing, draagt strikte naleving van de beeld kwaliteitseisen bij aan de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de bebouwing.

Als gevolg van deze analyse is in de structuurvisie de keuze gemaakt om cultuurhistorische woonbebouwing te behouden voor de toekomst. Het streven naar het behoud van cultuurhistorische bebouwde waarden in het buitengebied, komt vooral neer op het behoud van vrijkomende agrarische bedrijven en andersoortige woonbebouwing in het buitengebied.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het plan om de historische hoekgevelboerderij aan de Kerkstraat te bestemmen voor woondoeleinden en te splitsen sluit aan op de doelstellingen uit de structuurvisie Ruimte Schijndel van gemeente Meijerstad.

3.4.2 Structuurvisie Buitengebied Schijndel

In 2011 heeft gemeente Schijndel de Structuurvisie Buitengebied Schijndel vastgesteld. De belangrijkste doelstelling voor de structuurvisie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. Het toestaan van nieuwe economische dragers vormt de methode om deze verbeteringen te bereiken. De economische mogelijkheden in de structuurvisie moeten ondernemers 'verleiden' om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Uit de structuurvisie dient dus telkens te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen.

In de structuurvisie zijn gebieden begrensd waar deze ontwikkelingen plaats kunnen vinden om kwaliteitsverbeteringen plaats te laten vinden.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied is gesitueerd binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie Pastoor van Vroonhovenstraat - Kerkstraat. Op de analysekaart van deze bebouwingsconcentratie is het erf aan de Kerkstraat 29 aangeduid als kwalitatief knelpunt, dat zich leent voor een kwaliteitsverbetering.

De voorgestelde restauratie en herbestemming past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie Buitengebied Schijndel.

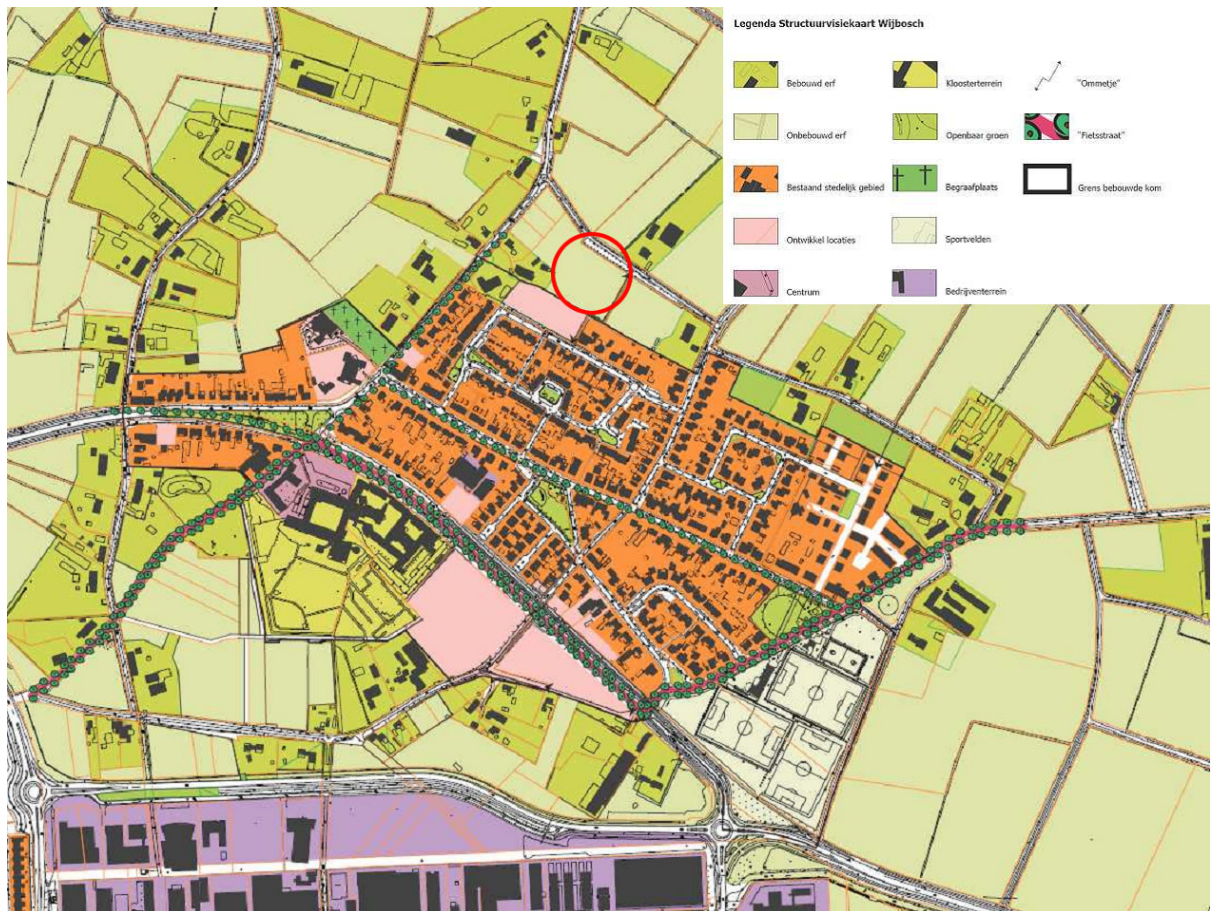


Figuur 6: Uitsnede analysekaart bebouwingsconcentratie Pastoor van Vroonhovenstraat - Kerkstraat.

3.4.3 Structuurvisie Herijking IDOP Wijbosch

In 2006 is er een Integraal Dorpontwikkelingsplan (IDOP) voor Wijbosch opgesteld. Het IDOP is een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden voor Wijbosch. Het doel van deze visie is een kader aan te reiken waarbinnen de leefbaarheid voor Wijbosch verbeterd wordt. Het IDOP is in samenspraak tussen de gemeente en de inwoners van Wijbosch opgesteld.

In de visie zijn op basis van de wensen van de bewoners en de gemeente verschillende (ruimtelijke) ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen, die een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van de kern. Omdat een aantal van deze ontwikkelingen inmiddels gerealiseerd is of in voorbereiding, is het IDOP in 2011 als structuurvisie herijkt. In de herijking zijn tevens de beleidskaders geactualiseerd.



Figuur 7: Structuurvisiekaart Wijbosch.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

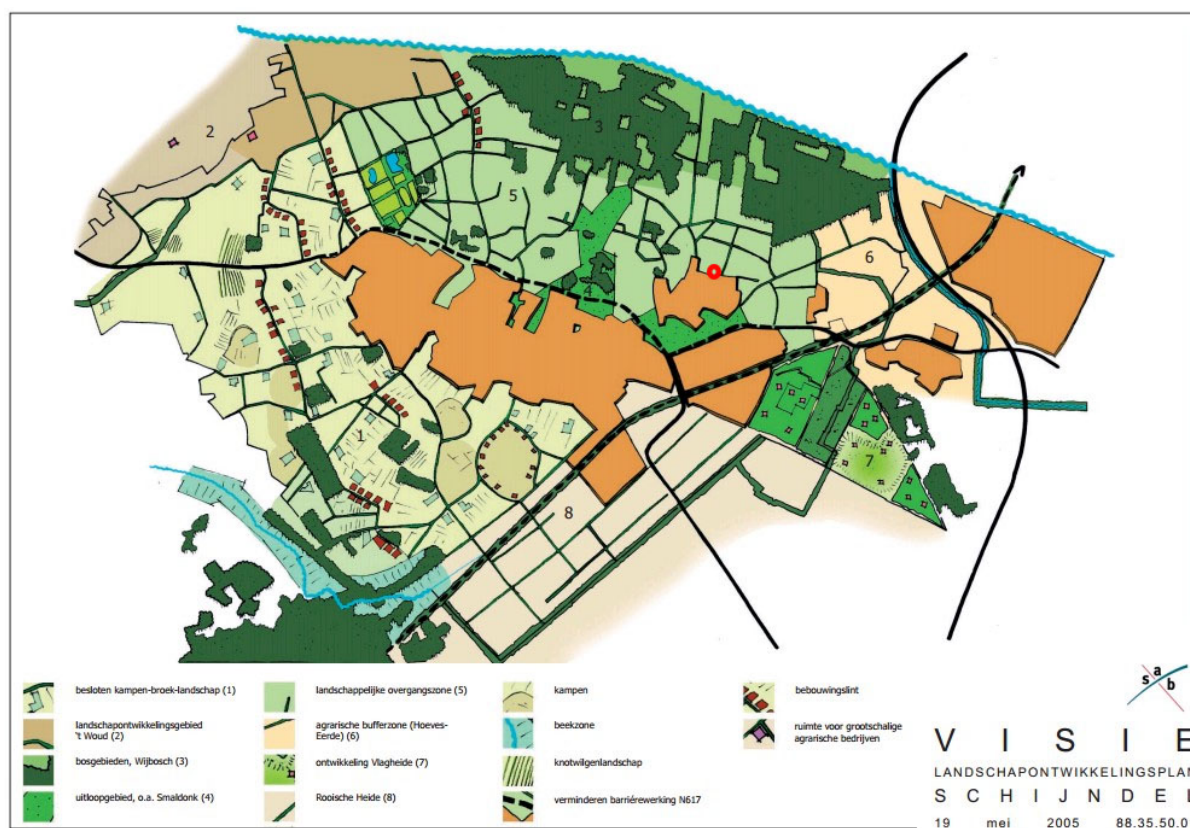
In de structuurvisie zijn geen concrete doelstellingen opgenomen voor het erf aan de Kerkstraat of de gewenste herbestemming van een historisch pand. Wel is het aangrenzende agrarisch perceel aan de Griendstraat aangeduid als potentiële woningbouwlocatie. Door op deze locatie nieuwe woningen te realiseren wordt de dorps rand van Wijbosch afgerond. Aan de oostelijke zijde van het plangebied ziet de gemeente ruimte voor het creëren van een ommetje. De ontsluiting van voorliggend plan biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van dit ommetje. Restauratie en herbestemming van de boerderij sluit goed aan bij deze ambitie.

3.4.4 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Schijndel heeft in 2005 het Landschapsontwikkelingsplan Schijndel opgesteld. De gemeente wil stimuleren dat het landschap verder wordt versterkt, dat de landschappelijke kwaliteit is in te zetten voor recreatie en toerisme en bevorderen dat de plaatselijke bevolking van dit landschap kan genieten, mede doordat het goed toegankelijk is. In het Landschapsontwikkelingsplan worden uitgaande van de bestaande kwaliteiten, de gewenste ontwikkeling vastgelegd en worden met verschillende betrokken partijen concrete afspraken gemaakt om die gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren door projecten uit te voeren.

Om de landschappelijke kwaliteit van Schijndel te behouden en te versterken moet gezocht worden naar de eigenheid van dit landschap. De karakteristiek van het landschap in de gemeente Schijndel wordt ten eerste voor een belangrijk deel bepaald door het raster van wegen dat door wegbeplanting dominant aanwezig is. Ten tweede wordt het beeld in hoge mate bepaald door kleine landschapselementen op een laag schaalniveau. Het gaat om variatie in verkavelingen als overblijfselen van ontginningstructuren, om knotwilgen op perceelsranden en

erfbepalingen.



Figuur 8: Kaart Landschapontwikkelingsplan Schijndel.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het erf aan de Kerkstraat 29 ligt in de deelgebied 'landschappelijke overgangszone'. In de tabel hieronder wordt de landschapstypering toegelicht en evenals het landschappelijke streefbeeld. Bij de inpassing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Kerkstraat 29 wordt aangesloten bij onderstaande landschappelijke uitgangspunten. De toepassing hiervan is beschreven in Landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1), behorend bij deze toelichting.

5. landschappelijke overgangszone	
landschappelijke typering	• Overgangslandschap tussen de kern Schijndel en de bosgebieden Wijboschbroek, opgedeeld in twee delen door het deelgebied Smaltonk. In de huidige situatie heeft dit gebied geen uitgesproken karakter. • Binnen dit overgangslandschap kan onderscheid gemaakt worden tussen de omgeving Molenheide en de omgeving Wijbosch. • Verrommelde zone rondom Vossenbergesteeg, Vossenstraat en Leemweg verdient aandacht. • Molenheide e.o.: een kamerstructuur van beplante wegen en open kamers, waarbij de kamers geleidelijk ingevuld dreigen te worden. In delen van het gebied is bebouwing langs de wegen gelegen, in de andere delen is bebouwing geheel afwezig. • Wijbosch e.o.: de omgeving van Wijbosch wordt gekenmerkt door een kamerstructuur van beplante wegen en open kamers. In delen is bebouwing langs de wegen gelegen, in de andere delen is bebouwing geheel afwezig.
landschappelijk streefbeeld	• een relatief open en onbebouwde zone langs de bosgebieden Wijboschbroek waardoor de overgang naar het bosgebied wordt gemarkeerd. • een duidelijke kamerstructuur van beplante wegen en relatief open agrarische/natuurlijke percelen, zowel in de omgeving van Molenheide als de omgeving van Wijbosch; • bijzondere aandacht verdient het verdicht/beboste hart in de omgeving van de sportvelden en de camping. De landschappelijke kwaliteit versterken door aanwezige voorzieningen in te bedden in kwalitatief goede en streekeigen opgaande beplanting. Terughoudendheid met betrekking tot het accentueren van de aanwezigheid van voorzieningen door borden, lichtmasten enzovoorts. • De vergezichten in de omgeving vanaf de Dungense Steeg behouden door houtteelt of bosaanplant op de percelen ten noorden van de Dungense Steeg en Nonnenbos te voorkomen. Ook de openheid rondom Wijbosch behouden door direct ten noorden van de Broekkant houtteelt of bosaanplant en de toevoeging van nieuwe bouwlocaties te voorkomen. • De doorkijkjes in de bebouwingslinten blijven nadrukkelijk behouden.
specifiek te behouden elementen	• natuurontwikkeling langs Vijverweg • behoud deels onbebouwde karakter • behoud openheid ten noorden van Dungense Steeg en Nonnenbos • behoud doorkijkjes Vossenbergesteeg, Houterdse Dijk, Molendijk, Past. Van Vroonhovenstraat, Kerkstraat en Broekseweg behouden • landschappelijke inpassing omgeving camping en sportvelden versterken
functioneel streefbeeld	• Het gebied functioneert als stedelijk uitloopgebied. Met name in de omgeving Molenheide zijn kleinschalige intensieve recreatieve voorzieningen zijn geconcentreerd. Deze worden aangevuld met landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten die de mogelijkheden voor extensieve recreatie in de vorm van natuur- en landschapsbeleving vergroten. • Het gebied vervult een functie voor landelijk wonen, met daartussen een deels onbebouwd agrarisch landschap met lokaal een recreatief incident. De attractieve waarde voor recreatief medegebruik van het gehele deelgebied vanuit het stedelijk gebied is nadrukkelijk gewenst. • Kleinschalige verblijfsrecreatie wordt in dit gebied als een welkome aanvulling op de bestaande functies gezien.

Figuur 9: Uitgangspunten landschappelijke inpassing in overgangszone.

3.4.5 Nota kwaliteitsverbetering

In de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Hoewel het plangebied in de Verordening Ruimte is gesitueerd binnen de grenzen van bestaand stedelijk gebied, is het volgens het bestemmingsplan van de gemeente gesitueerd binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied. Gemeente heeft daarom als eis gesteld dat de Nota Kwaliteitsverbetering van toepassing is op het plan. Dit betekent dat investeringen in de ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk zijn dan wel een bijdrage aan het gemeentelijke 'landschapsfonds'.

De gemeenten uit Noordoost-Brabant hebben gezamenlijk invulling aan deze regeling gegeven door het opstellen van eigen Nota Kwaliteitsverbetering. In deze notitie worden ontwikkelingen in drie categorieën onderverdeeld;

1. Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen, die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen;
2. Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
3. Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (op basis van forfaitaire bedragen).

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De gemeente Schijndel heeft er voor gekozen om zich aan te sluiten bij het toepassingsbereik van de nota, zoals is vastgesteld door de regio. Herbestemmen, splitsen en restaureren is een activiteit die al gericht is op behoud/herstel van de ruimtelijke kwaliteit. In de Nota Kwaliteitsverbetering is daarom opgenomen dat herbestemming van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij een categorie-1 ontwikkeling is. Voorwaarde is dat de inhoudsmaat van het hoofd volume niet wordt vergroot, de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' met minder dan 1.000 m² wordt vergroot en de bijgebouwen een maximale oppervlakte hebben van 100 m² per wooneenheid.

De gewenste ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden, die worden gesteld in de Nota Kwaliteitsverbetering. Behalve een goede landschappelijke inpassing wordt geen extra tegenprestatie vereist in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Realisatie van de landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke verplichting in artikel 4.5.1 Strijdig gebruik onder d in dit bestemmingsplan zekergesteld.

3.4.6 Woonvisie 2013

In 2013 heeft gemeente Schijndel een woonvisie opgesteld. Het doel van deze visie is het geven van prioriteit aan het toevoegen van extra woningen aan de woningvoorraad. Als gevolg van de vergrijzing, de toename van het aantal 1- en 2- persoonshuishoudens en de te verwachten bevolkingskrimp op termijn, wordt prioriteit gegeven aan herontwikkeling, verdichting en inbreiding. Uitgangspunten van het woonbeleid zijn voldoende betaalbare woningen, meer diversiteit in woningtypen om zoveel mogelijk mensen passend aan hun situatie zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, diversiteit en functiemenging binnen buurten vanwege leefbaarheid en gelijke kansen voor diverse bevolkingsgroepen op vervulling van hun woonbehoefte.

Op basis van de regionale afspraken en het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014 is er voor de gemeente Schijndel de komende 10 jaar (tot 2025) ruimte om 815 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Regionaal zijn er geen kwalitatieve afspraken gemaakt ten aanzien van doelgroepen of woningbouw categorieën. Binnen het woningbouwprogramma van Schijndel betreft circa 50% van de woningbouwplannen voor de eerste 5 jaar plannen met een harde plancapaciteit.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Binnen het woningbouwprogramma is een reservering opgenomen voor woningsplitsingen van cultureel waardevolle boerderijen. Voorliggend plan aan de Kerkstraat 29 komt ten laste van die reservering. De gemeente heeft ingestemd met de herbestemming van de historische hoekgevelboerderij, naar twee wooneenheden. Hiermee blijft een uniek cultuurhistorisch waardevol object, namelijk een 16e eeuwse hoekgevelboerderij, behouden.

3.4.7 Woonvisie Meierijstad

Met haar in juli 2018 vastgestelde Woonvisie Meierijstad streeft de gemeente Meierijstad ernaar een stad te willen zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. De belangrijkste aandachtspunten daarbij zijn om in te zetten op een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke en leefbare buurten. Dit biedt volgens de visie kansen voor de realisatie van een woningaanbod van alle bevolkingsgroepen én leefstijlen.

De gemeente wil ruimte geven aan de diversiteit van woningbehoeften en wensen van haar eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen. Meierijstad probeert ervoor te zorgen dat, door een continue afstemming naar de vraag, het aanbod sluitend is bij de vraag van de betreffende tijd.

Het doel is om een juiste balans te creëren tussen enerzijds de woonkwaliteiten en anderzijds een variërend en breed woningaanbod. Hetgeen dat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De historische hoekgevelboerderij wordt met de voorgenomen ontwikkeling herbouwd en herbestemd naar twee wooneenheden. De historische boerderij wordt daarmee als het ware een blikvanger aan de rand van Wijbosch. Geconcludeerd wordt dat dit een bijdrage levert aan het zichtbaar maken van de eigenheid van Wijbosch én de herbestemming draagt bij aan de

variërend woningaanbod. Voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de Woonvisie Meierijstad.

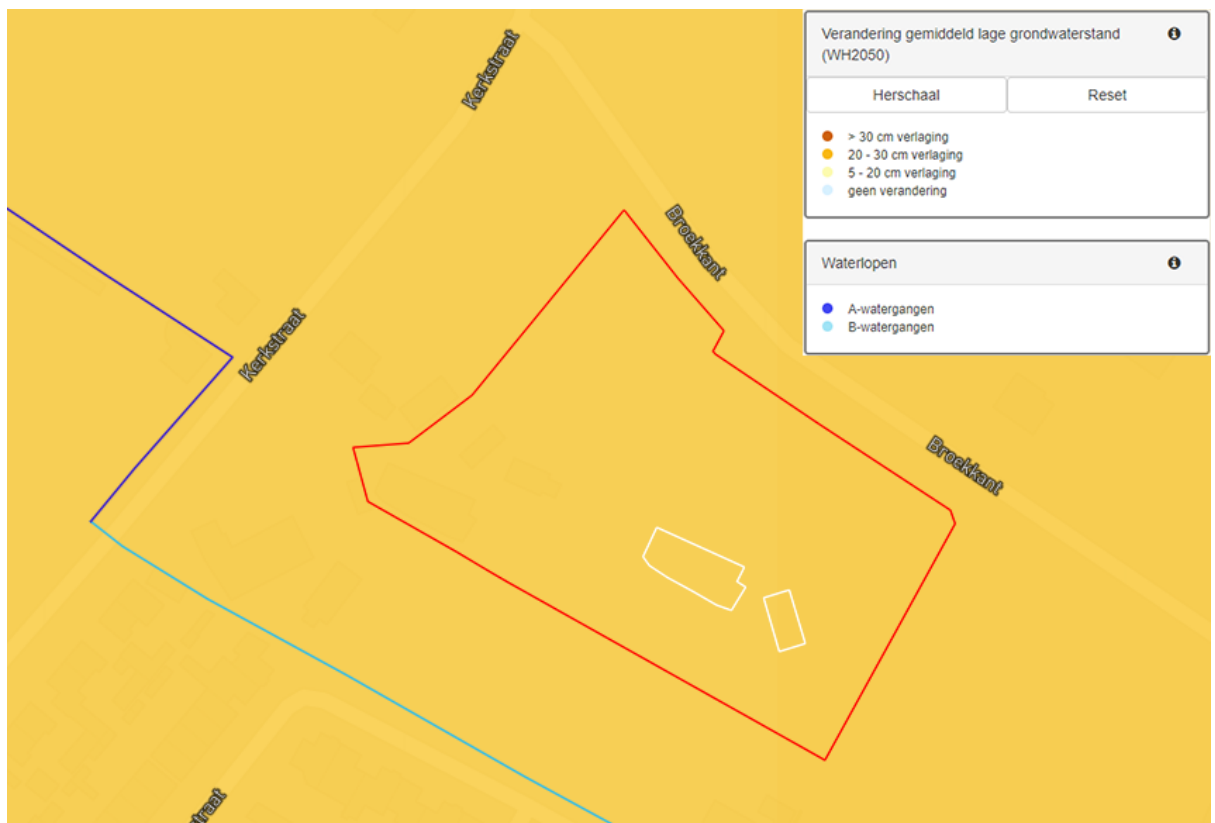
3.4.8 Klimaatatlas en klimaatonderlegger

De laatste doen zich ontwikkelingen voor op het gebied van klimaat. Er ontstaan bijvoorbeeld vaker zware stormen met hevige regenval of langere periodes van droogte. De gemeente Meierijstad heeft in samenwerking met de gemeenten Boekel, Landerd, Bernheze, Oss, Uden en waterschap Aa en Maas daarom een klimaatatlas ontwikkeld. Dit doe zijn in de watersssamenwerking As50+. Met deze digitale atlas wil de gemeente inzichtelijk maken welk effect het klimaat heeft op de fysieke omgeving. Zo is te zien waar in de regio overlast of hinder ontstaat bij droogte, extreme hitte of hevige regenval. In figuren 10, 11 en 12 zijn de voor het plangebied relevant zijnde kaarten weergegeven. Dit thema is tevens opgenomen in het Jaarprogramma Openbare Ruimte van de gemeente. Ook wenst de gemeente, vooruitlopend op de Omgevingswet en de Omgevingsverordening, om minimaal 20 mm (per m2 verhard oppervlak) aan hemelwatervoorziening te realiseren. Hemelwater wordt afgekoppeld op eigen terrein.

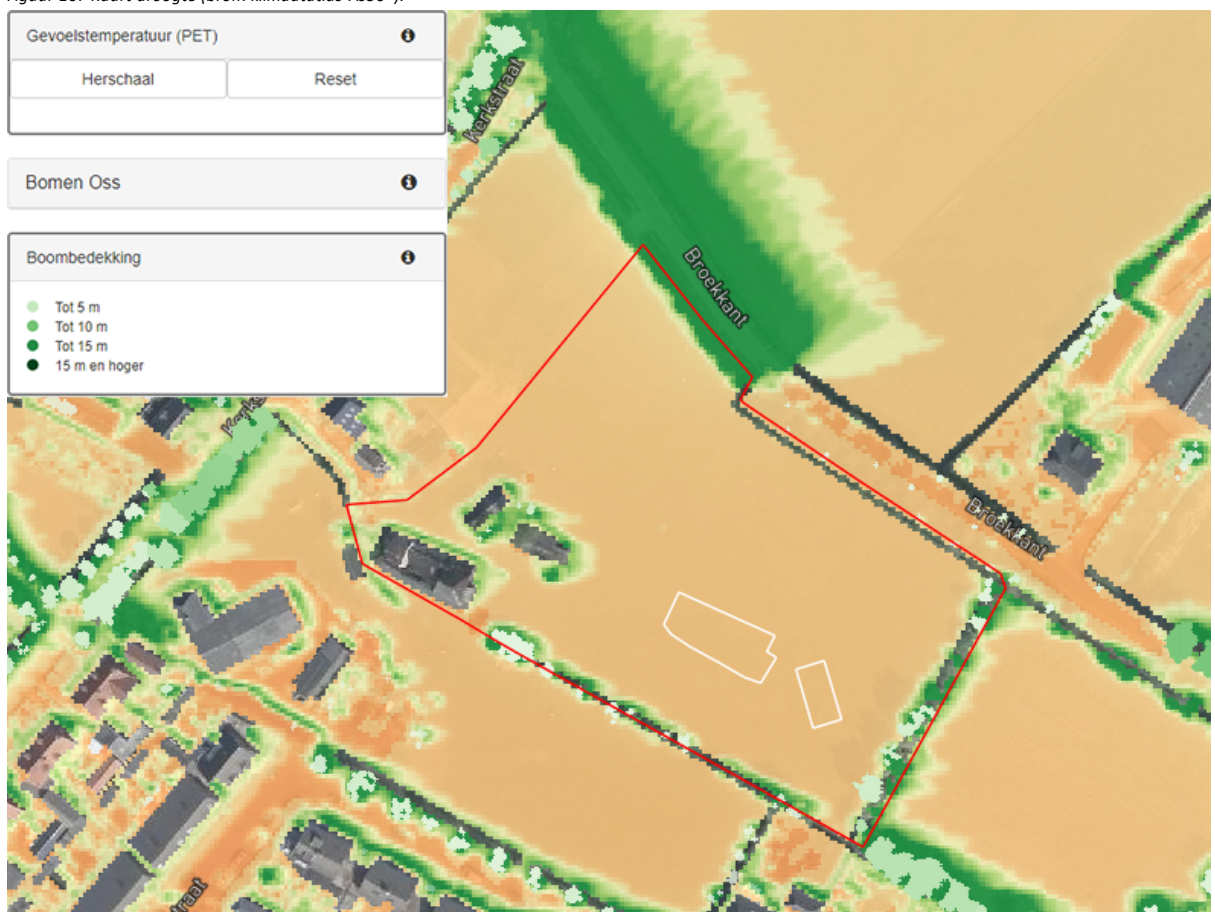
Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Met de realisatie van vooliggend plan wordt de boerderij aan de Kerkstraat verplaatst naar de Broekkant. De verwachting ten aanzien van droogte is dat de grondwaterstand in het gebied tussen den 20-30 cm gaat zakken. Hierin is geen verschil te zien met de huidige locatie van de boerderij. De hittekaart laat zien dat de boerderij op een locatie komt te staan waar het gebied in de zomer extra opwarmt (oranje kleur). Rondom het gebied zijn meerdere koele zone gelegen, voornamelijk bestaande uit bomen. Hevige regenval kan er toe leiden dat water zich op een aantal plekken binnen het plangebied ophoopt. Deze ophopingen van water vormen zich vooral langs de randen van het perceel. De woning komt op een hoger gelegen stuk grond te staan. Overlast van water is hier dan ook niet aan de orde.

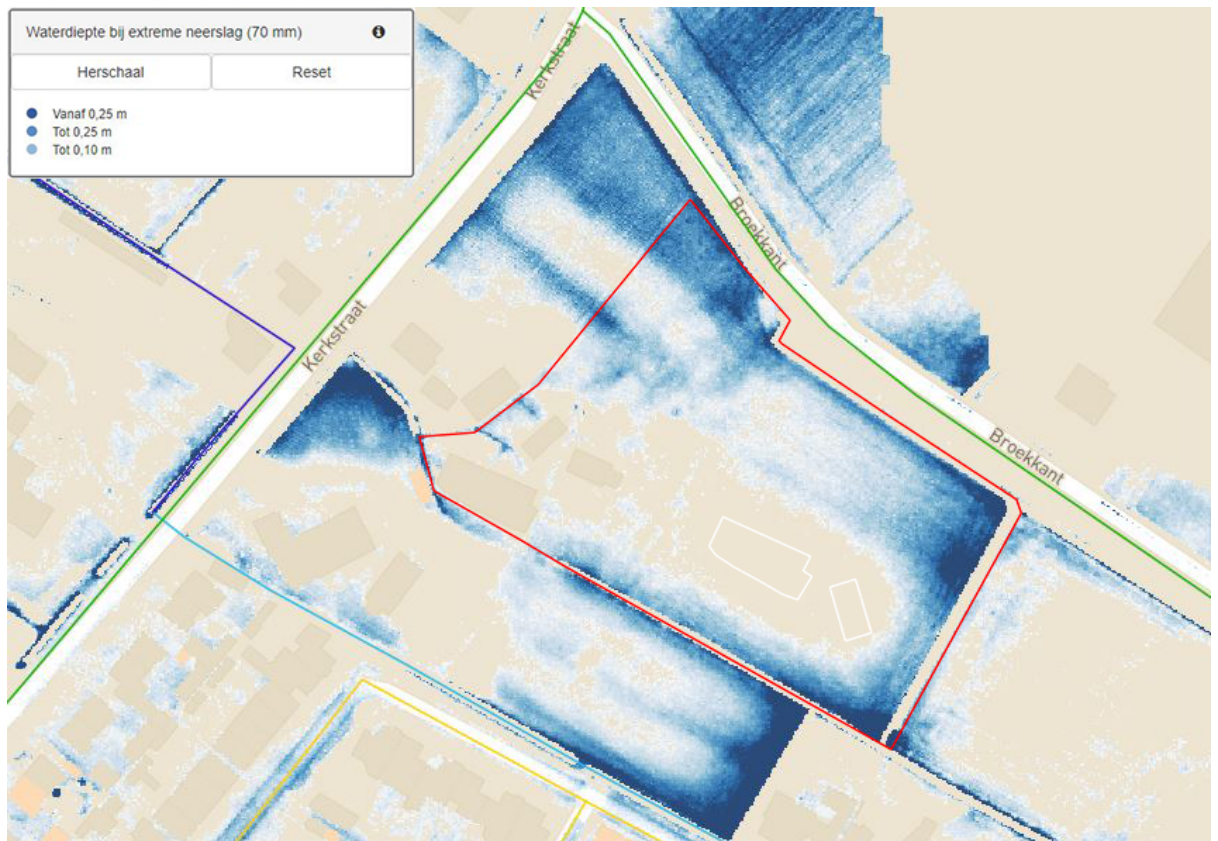
Wel is het van belang om de effecten van klimaatverandering zoveel mogelijk in te perken. De nieuwe inrichting van het plangebied draagt hier dan ook aan bij. De aanplant van een boomgaard en nieuwe solitaire bomen zorgen voor het beter vasthouden van water in de bodem. Ook ontstaan door deze bomen nieuwe schaduwvlakken in het gebied, die verkoeling bieden. In verband met de kwetsbaarheid voor verdroging, etc. wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten. De gebouwen op het perceel worden enkel aangesloten op het riool voor afvalwater. Hemelwater wordt afgekoppeld en lokaal opgevangen voor infiltratie. Dit kan in de boerentuin, het gazon en de weide.



Figuur 10: Kaart droogte (bron: klimaatatlas As50+).



Figuur 11: Kaart hitte (bron: klimaatatlas As50+).



Figuur 12: Kaart hevige neerslag (bron: klimaatatlas As50+).

3.5 Conclusie

Uit de voorgaande beleidsanalyse blijkt dat het project geen beleidsdoelstellingen van het Rijk belemmert. Op provinciaal niveau is de projectlocatie aangewezen als "Stedelijk gebied". In deze gebieden ligt de nadruk op zorgvuldig ruimtegebruik en het bevorderen van een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Ook op gemeentelijk niveau sluit de ontwikkeling aan op geformuleerde beleidslijnen.

Hoofdstuk 4 Waardentoets

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt geanalyseerd wat de (basis)waarden zijn, die in en rondom het plangebied aanwezig zijn. Hierbij gaat het om natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, archeologische waarden en een watertoets. Tot slot wordt in de conclusie opgesomd wat het effect van de ontwikkeling is op deze basiswaarden.

4.2 Natuurtoets

De Wet natuurbescherming bestaat uit drie onderdelen: de bescherming van soorten, de bescherming van gebieden en de bescherming van houtopstanden. De kern van het natuurbeleid wordt gevormd door het Natuurnetwerk Nederland, dat een samenhangend netwerk vormt van natuurgebieden. De provincies zijn het bevoegd gezag. Alleen bij ruimtelijke ingrepen op een beperkt aantal terreinen is het Rijk het bevoegd gezag. In november 2019 is door adviesbureau Eelerwoude een Natuurtoets uitgevoerd. Het aangegeven plangebied in deze toets is, gedurende het proces tot vaststelling van het bestemmingsplan, gedeeltelijk naar een andere plek op dezelfde kavel verschoven. Gezien de toets betrekking heeft op de hoekboerderij, de bijgebouwen en directe omgeving is de relevantie van deze toets niet verminderd. De volledige toetsing is opgenomen in bijlage Natuurtoets Kerkstraat 29, behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de conclusies van de Wet natuurbescherming in relatie tot het plangebied aan de Kerkstraat.

Bescherming soorten

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een tijdelijk beperkt verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. Hiervoor zijn door de provincie Noord Brabant vrijstellingen opgesteld. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er geen leefgebied verloren gaat en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling indien het een ruimtelijke ontwikkeling betreft. Nader onderzoek naar beschermde soorten of een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Rekening houden met vogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen mogen worden uitgevoerd. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaard periode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli.

Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de

werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Men dient dan wel alert te zijn op eventueel aanwezige broedende vogels. Dit geldt ook voor broedende vogels in de groenstructuur rondom het plangebied. De werkzaamheden mogen er niet toe leiden dat deze broedende vogels worden verstoord en hun nest (broedsel/ jongen) verlaten. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren om eventuele verstoring van broedende vogels te voorkomen.

Zorgplicht

De alle soorten geldt dat de zorgplicht te allen tijde van kracht is.

Bescherming gebieden

Niet – stikstof-gerelateerde effecten

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden; het dichtstbijzijnde gebied ligt op ruim 12 km afstand. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Stikstof-gerelateerde effecten

Voor de sloop en herbouw van de boerderij worden mobiele werktuigen ingezet en ontstaan tijdens de sloop, bouw- en gebruiksfase extra vervoersbewegingen van verkeer naar de locatie. Deze mobiele werktuigen en verkeer stoten stikstof uit. Tijdens de gebruiksfase zijn eveneens stikstofemissies te verwachten. Het gaat hierbij om nieuwe stikstofbronnen en extra vervoersbewegingen. De stikstofdepositie die ontstaat door de sloop, bouwen en gebruiksfase, kan negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. De stikstofemissies worden berekend aan de hand van de AERIUS calculator. Deze emissies aan de Kerkstraat zijn middels de AERIUS calculator 2020 in beeld gebracht, de resultaten zijn weergegeven in Bijlage 7 Stikstofberekening (mei 2022) behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

De berekeningen laten zien dat de stikstofdepositie uitkomt op 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Bescherming houtopstanden

Er worden binnen het plangebied hooguit enkele solitaire bomen gekapt. Deze liggen binnen de bebouwde kom boswet waardoor de bescherming van houtopstanden vanuit de Wet natuurbescherming niet van toepassing is. Een nadere toetsing is niet nodig. Let op, gemeentelijk beleid kan wel van toepassing zijn.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied ligt op ruim 500 meter van begrensd NNB-gebied. Doordat het plangebied buiten NNB gebied ligt en NNB gebieden geen externe werking kennen, wordt een toetsing aan het NNB-beleid niet noodzakelijk geacht.

4.3 Landschap en cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden worden met ingang van 1 januari 2012 meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. In het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg krijgt de ruimtelijke ordening zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden van cultuurhistorische waarden.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling aan Kerkstraat 29 betreft een functionele wijziging van bestaande bebouwing en een verplaatsing van het pand naar de locatie aan de Broekkant. Behoud en restauratie van de boerderij op basis van een overeengekomen restauratieplan heeft een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De boerderij wordt in de toekomst bovendien landschappelijk ingepast, zoals in de bijlage van deze toelichting wordt onderbouwd.

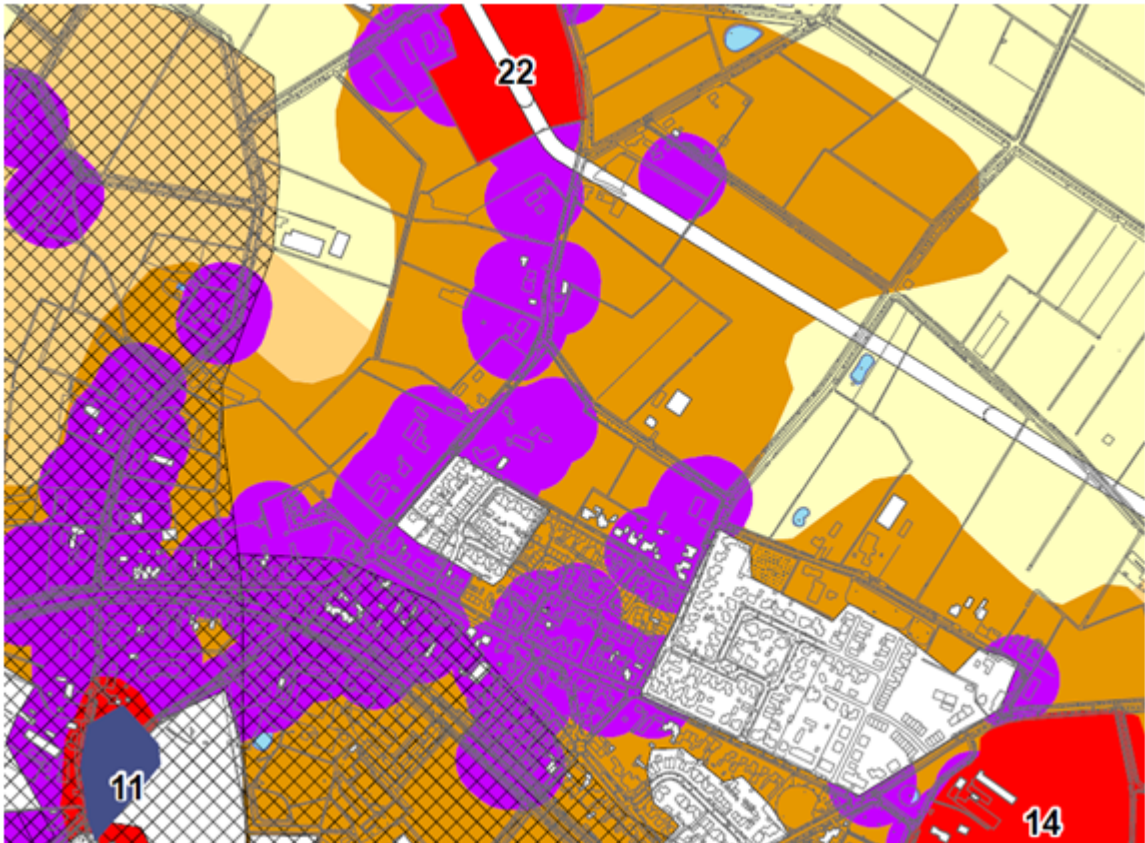
In Bijlage 3 Bouwhistorische verkenning en waardering en kostenraming van de toelichting van het bestemmingsplan, is een monumentbeschrijving en een bouwhistorisch rapport opgenomen. In de rapportage is de cultuurhistorische waarde van de boerderij onderschreven. De beschreven waarden vormen het uitgangspunt voor de restauratie van het object. Restauratie van de boerderij zal plaatsvinden op basis van een overeengekomen restauratieplan. Het restauratieplan bestaat uit een aantal onderdelen:

1. Bouwhistorisch onderzoek
2. Bouwtechnisch rapport
3. Programma van eisen voor restauratie

Pas wanneer overeenstemming is over het programma van eisen voor de restauratiewerkzaamheden, zal een omgevingsvergunning worden verleend. Op deze manier wordt behoud van de cultuurhistorische waarde gegarandeerd. Bovenstaande is als randvoorwaarde opgenomen in de anterieure overeenkomst.

4.4 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden. In gemeente Schijndel zijn gedetailleerde verwachtingskaarten en beleidskaarten vervaardigd. De meest recente is gemaakt in 2013 door de SRE Milieudienst (thans omgevingsdienst Zuidoost Brabant, Berkvens e.a. 2013)



Figuur 13: Uitsnede beleidskaart archeologie*

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Op de beleidskaart archeologie is de historische hoekgevelboerderij momenteel gesitueerd binnen de aanduiding 'categorie 3', gebied met een hoge archeologische verwachting (historische kern). Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. De nieuwe locatie van de hoekgevelboerderij is onderdeel van het gebied met zowel aanduiding 'categorie 3' als 'categorie 4'. Ook voor categorie 4 geldt een hoge verwachtingswaarde. Een vergunning is vereist bij bodemingrepen dieper dan 30/50 cm onder het maaiveld én met een oppervlakte groter dan 500 m².

In dit bestemmingsplan is de archeologische verwachting vertaald naar Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 en Artikel 6 Waarde - Archeologie 4. Dat wil zeggen dat gronden in deze zones mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport dient te worden aangeleverd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies in wordt gewonnen van een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg over de aard van het uit te voeren onderzoek. Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geldt de noodzaak voor het

voorgenoemde onderzoek pas bij bodemingrepen groter dan 500m² en dieper dan 30 centimeter.

Het plan betreft de verplaatsing én functionele wijziging van een bestaand gebouw. Als gevolg daarvan wordt het bodemarchief geroerd. De functionele wijziging heeft tot gevolg dat de boerderij wordt gesplitst in twee woningen. De archeologische waarden zijn via Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 en Artikel 6 Waarde - Archeologie 4 in dit bestemmingsplan gehandhaafd. In het ontwikkelplan worden de grenswaarden van 250 m² en 500m² niet overschreden waarmee voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is.

Andere toekomstige activiteiten in het plangebied kunnen ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag worden getoetst op basis van Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 of Artikel 6 Waarde - Archeologie 4.

4.5 Watertoets

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd.

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

Het plan betreft een functieverandering van een bestaand gebouw. Als onderdeel van de ontwikkeling worden twee bijgebouwen gesloopt en vervangen door twee nieuwe bijgebouwen en wordt een nieuwe ontsluiting aangelegd. Per saldo heeft de ontwikkeling onderstaande toename van verhardingsoppervlakte tot gevolg.

	Boerderij	Bijgebouw 1	Bijgebouw 2	Bestrating	Totaal
Huidig	300 m ²	60 m ²	90 m ²	140 m ²	590 m ²
Toekomstig	300 m ²	100 m ²	100 m ²	429 m ²	929 m ²

Figuur 14: Berekening huidig en toekomstig verhardingsoppervlakte*

Ten behoeve van de ontwikkeling is een digitale watertoets opgesteld. Conclusie van de watertoets is dit ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is minder dan 500 m². De totale verhardingstoename is (929-590=) 339 m². Daardoor is er geen sprake van vereiste compenserende maatregelen. Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Bij de bouw moet worden afgezien van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld. Vanwege de ruime groene en onbebouwde setting van het plangebied is er voldoende mogelijkheid om hemelwater in de toekomst te laten infiltreren in de

ondergrond. Op grond van artikel 15 van de algemene regels van de Keur 2015 mag het hemelwater ook worden afgevoerd naar een aangrenzend oppervlaktewaterlichaam. Er wordt geen regenwater op het rioolstelsel geloosd.

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is onduidelijk of zich in de boerderij nog een rioolaansluiting bevindt. Als de rioolaansluiting nieuw aangelegd moet worden, dan wordt hiervoor op eigen terrein een voorziening getroffen naar het drukriolering ter plaatse van de Broekkant. De aanleg van een goed functionerend riolering is een verantwoordelijkheid van de eigenaar en wordt als onderdeel van de aan te vragen omgevingsvergunning geregeld. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure wordt dit plan en de watertoets in het kader van vooroverleg aangeboden aan het waterschap Aa en Maas.

4.6 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de waarden beschreven die in en rondom het plangebied aanwezig zijn. Daarbij zijn natuur, landschappelijke en cultuurhistorische, archeologische waarden onderzocht en is een watertoets uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de uitvoering van de werkzaamheden geen onevenredig negatieve invloed heeft op uiteenlopende waarden die aan het plangebied worden toegekend.

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben te maken met milieuaspecten. In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op geluidshinder, geurhinder, verkeerskundige situatie, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid. Tot slot wordt in de conclusie opgesomd wat het effect van medewerking aan dit plan is op deze aspecten.

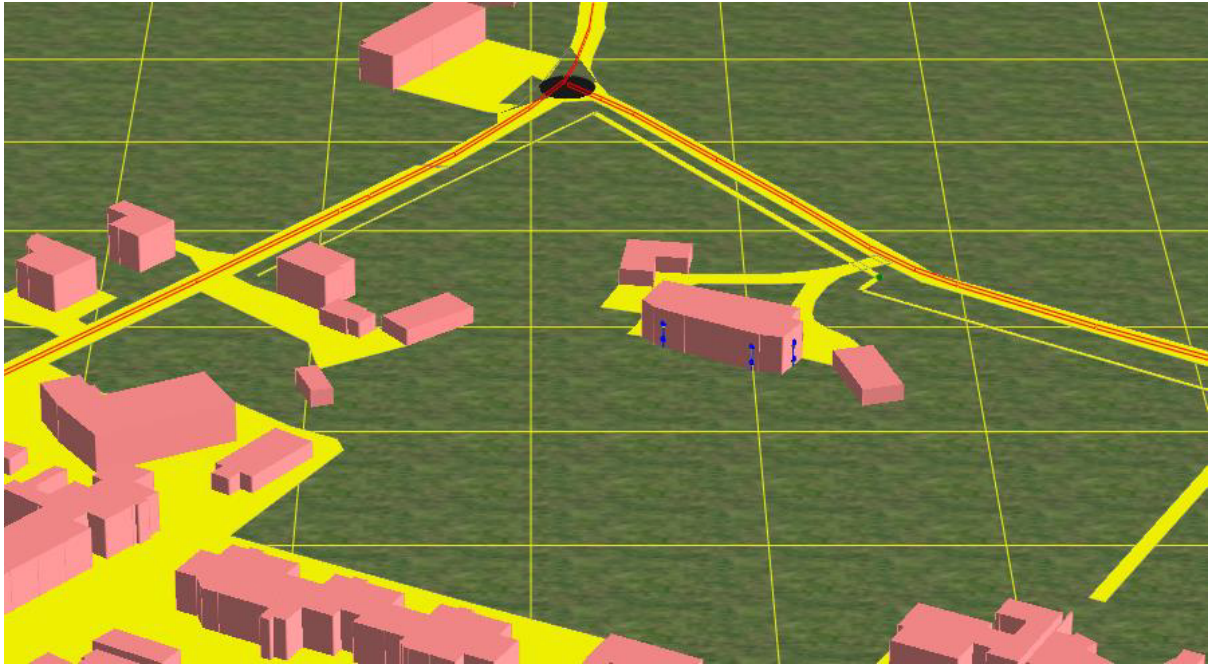
5.2 Geluid

Een woning is een geluidgevoelig object. Bij herbestemming van de boerderij moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat. Het woonklimaat mag niet onevenredig negatief beïnvloed worden door wegverkeerlawaai. In de Wet geluidshinder (Wgh) is opgenomen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij een maximale geluidbelasting door wegverkeer van 48 dB op de gevel. De gemeente kan volgens art. 83, lid 1 en 2 van de Wet geluidshinder (Wgh) voor woningen in stedelijk gebied een hogere waarde vaststellen tot 63 dB.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van zowel de Kerkstraat als Broekkant. Door onderzoeksbureau Alcedo is daarom een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van wegverkeer op het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 5 Akoestisch onderzoek Kerkstraat 29. In dit hoofdstuk wordt de conclusie beschreven.

Gedurende het bestemmingsplan proces is de locatie van het erf circa 50 meter in zuidoostelijke richting verschoven. Daardoor is het erf verder van de Kerkstraat af komen te liggen. Wel is de afstand ten opzichte van de Broekkant gelijk gebleven. Deze verschuiving maakt het dat de geluidswaarden op de voorgenomen locatie nog minder zijn dan de onderzoeksresultaten weergaven.



Figuur 15: Impressie rekenmodel

De gepresenteerde geluidsbelastingen per weg zijn inclusief correctie artikel 110g Wgh. Tevens is de geluidsbelasting exclusief correctie artikel 110g Wgh weergegeven.

Kerkstraat

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Kerkstraat bedraagt ten hoogste 34 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. Gezien de verschuiving van het erf in zuidoostelijke richting valt de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï lager uit dan de berekende 34 dB.

Broekkant

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Broekkant bedraagt ten hoogste 41 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

De gecumuleerde geluidsbelasting exclusief correctie artikel 110g Wgh bedraagt bij de woning ten hoogste 47 dB. In de voorliggende situatie wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder voldaan. Onderzoek naar maatregelen en een hogere waardeprocedure is daarom niet van toepassing. Het wegverkeer op de omliggende wegen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit wordt ontplooid, dient getoetst te worden of het woon- en leefklimaat binnen het plangebied gehandhaafd kan blijven en of niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Aan Kerkstraat 27, op geringe afstand van het plangebied, is volgens het vigerend bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak begrensd. De nieuwe locatie van de historische boerderij ligt buiten de wettelijke geurcontour van 50 m van dit bedrijf. Herbestemming van de boerderij heeft geen verdere beperkingen tot gevolg van de huidige bedrijfsvoering van dit agrarisch bedrijf en bovendien kan vanaf deze afstand een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

De overige dichtstbijzijnde veehouderijen zijn gelegen op ruim 200 meter (melkveehouderij Broekkant 2) en ruim 250 meter (vleesstieren-/schapenhouderij Pastoor van Vroonhovenstraat 11). Deze afstanden zijn dermate groot dat geconcludeerd kan worden dat zij de gewenste ontwikkeling niet belemmeren en dat de achtergrondbelasting op de planlocatie als goed is te beschouwen.

De herbestemming van de boerderij wordt niet belemmerd door geurhinder uit de omgeving, een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5.4 Milieuzonering

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen. Bij de toetsing aan de richtafstanden gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving.

Rustige woonwijk of gemengd gebied

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft (onder andere) te maken met acceptatie, gewinning en achtergrondbelasting (/hinder). De VNG-handreiking hanteert voor de omgevingstypen de volgende omschrijving:

- Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied

- (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- Een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door woningbouw en een tweetal agrarische bedrijven. Het plangebied behoort dan ook tot een gemengd gebied met een matige functiemenging. In de volgende paragraaf zijn de hindercontouren van de bedrijfsmatige functies binnen 500 meter van het plangebied voor de nieuwe woning aangegeven. De hindercontouren komen voort uit de voor de functie van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG handreiking. De richtafstand geldt vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming 'Bedrijf' (of andere milieubelastende functies) rust tot de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen'.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In de omgeving van het plangebied liggen twee agrarische bedrijven, deze zijn gelegen aan de Kerkstraat 27 en Broekkant. Beide bedrijven betreffen grondgebonden veehouderijen. De grootste hinderafstand is die van geur en is op basis van de VNG vasgesteld op 50 meter.

De afstand tussen het bedrijf aan de Kerkstraat 27 en de nieuwe woningen is meer dan 50 meter. Het inrichtingsplan is ook op basis van deze hindercontour opgesteld, zodat het bedrijf aan de Kerkstraat 27 niet belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering. Dit is weergegeven in hiernavolgend figuur.



Figuur 17: Weergave geurcontour en agrarisch bouwblok in inrichtingsplan

De afstand tussen het bedrijf aan Broekkant en de nieuwe woning bedraagt circa 60 meter, hiermee wordt voldaan aan de hinderafstand van 50 meter en wordt het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Op basis van vorenstaande wordt gesteld dat aan de Kerkstraat 29 geen sprake is van een

onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

5.5 Verkeerskundige situatie

In de toekomstige situatie zullen nieuwe verkeersbewegingen ontstaan van en naar de gesplitste boerderij. Per saldo zal de verkeersintensiteit niet dusdanig toenemen dat verkeersproblemen ontstaan rondom het plangebied. Omliggende wegen hebben voldoende capaciteit voor een goede verkeersafwikkeling. De boerderij wordt vanaf de Broekkant via een eigen inrit ontsloten en op eigen terrein wordt ruimte geboden aan parkeerruimte voor vier auto's.

5.6 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder andere beschreven wanneer en hoe overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt.

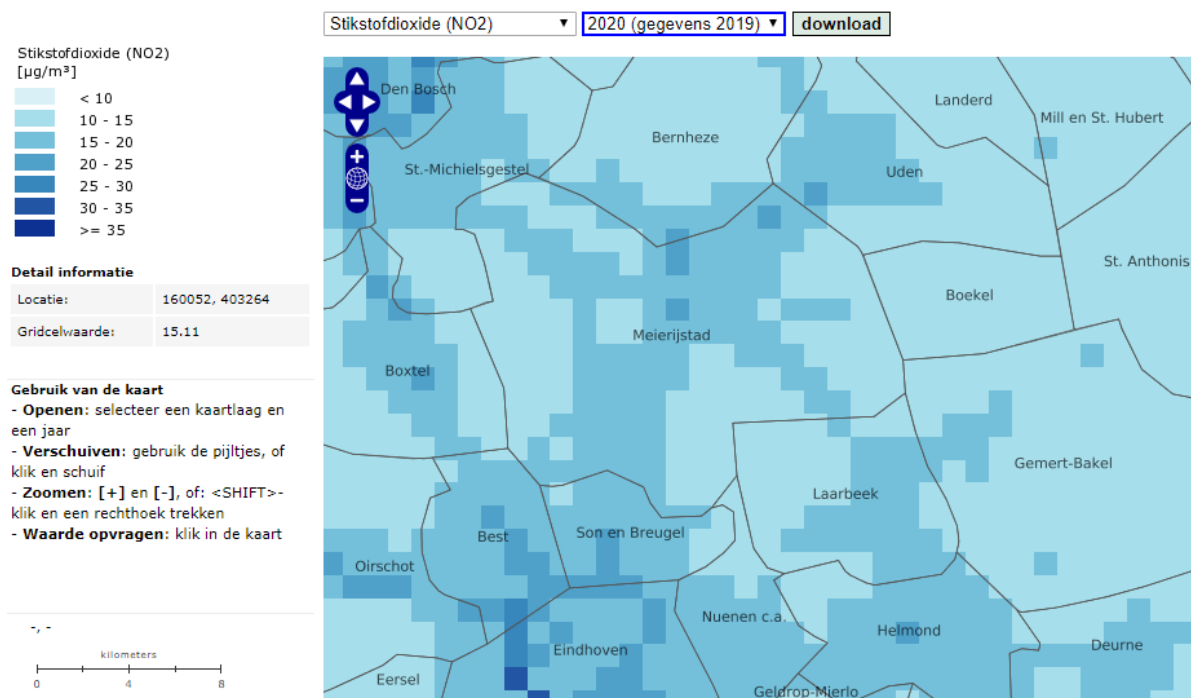
In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit. Voor een woningbouwlocatie geldt bijvoorbeeld dat deze niet in betekenende mate bijdraagt wanneer deze niet meer dan 1.500 woningen omvat (met de bijbehorende verkeersbewegingen). De ontwikkeling aan de Kerkstraat valt binnen deze categorie. Een nader onderzoek naar de invloed van de gewenste ontwikkeling op de luchtkwaliteit is om die reden niet noodzakelijk.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

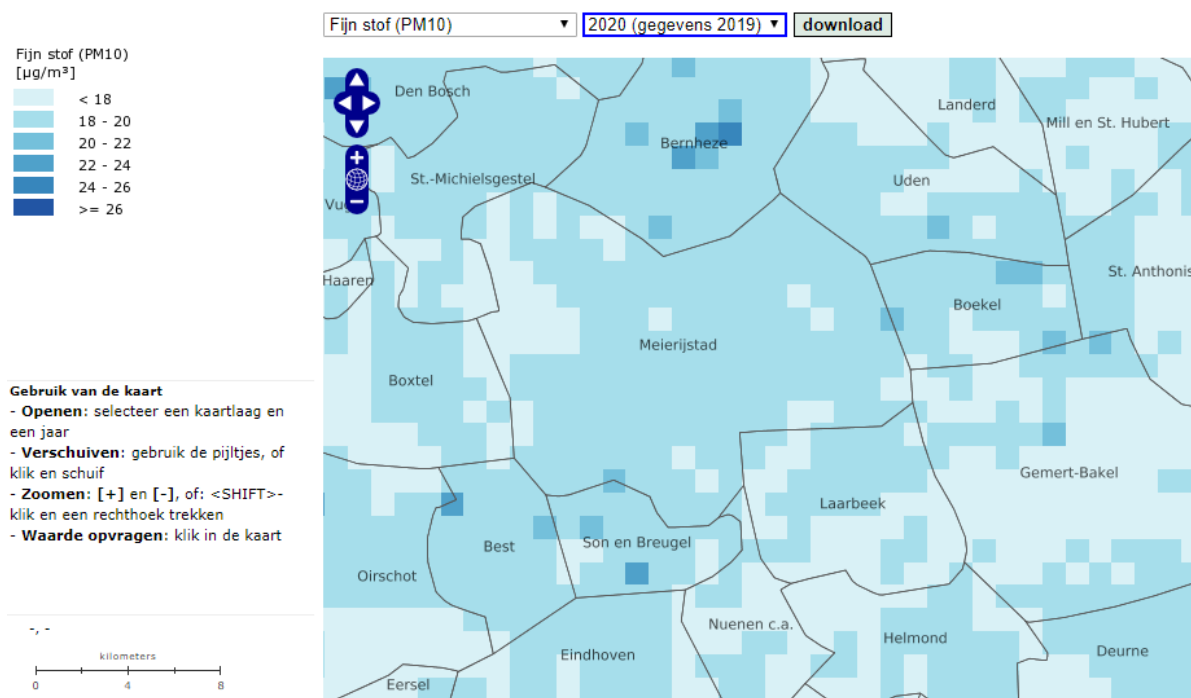
De huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

De toevoeging van twee woningen heeft dan ook een bijdrage van niet in betekende mate op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.



Figuur 18: Weergave kaart met achtergrondconcentratie stikstof (NO₂) in het plangebied



Figuur 19: Weergave kaart met achtergrondconcentratie fijnstof (PM₁₀) in het plangebied

Woon-/leefklimaat

Naast het effect van het plan op de luchtkwaliteit is ook de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in het plangebied van belang. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteitsgevoelige bestemmingen zoals woningen. Met behulp van de door de RIVM gepubliceerde Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland is bekeken wat de achtergrondconcentratie is ter plaatse van het plangebied met betrekking tot fijn stof (PM₁₀,

grenswaarde 40 µg/m³ op jaarbasis) en stikstofdioxide (NO₂, grenswaarde 40 µg/m³ op jaarbasis).

Uit de bovenstaande kaarten blijkt dat de achtergrondconcentratie met betrekking tot fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van de onderzoekslocatie ligt tussen de 18 en 20 µg/m³. De achtergrondconcentratie met betrekking tot koolstofdioxide (NO₂) ligt tussen de 15 en 20 µg/m³.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat de achtergrondconcentratie ruim onder de grenswaarde uit de Wet milieubeheer (40 µg/m³) blijft, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

5.7 Bodem

In het kader van de ruimtelijke procedure dient beoordeeld te worden, conform de NEN 5740 (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek), of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van het plangebied. Door Kruse Groep is in 2019 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Daaropvolgend is in juni 2021 een aanvullend verkennen bodemonderzoek uitgevoerd met bijbehorend asbestonderzoek van 6 verdachte druppelzones. Deze onderzoeken zijn samengevoegd in een rapport, dat is opgenomen in Bijlage 6 Verkennend (asbest)bodemonderzoek Kerkstraat 29. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In de bovengrond (BG I), de ondergrond (OG II) en in het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond. In de bovengrond (BG II, BG III en BG IV) en in de ondergrond (OG) zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Van de zes druppelzones zijn er van drie druppelzones (A, B, C) de gewogen asbestgehalten lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er is geen saneringsnoodzaak. De andere drie druppelzones (D, E, F) kennen een gewogen asbestgehalten hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek en de interventiewaarde. Door middel van een nader asbestonderzoek kan inzicht worden verkregen in de omvang van de asbestverontreinigingen, maar is volgens de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant niet verplicht. Er is afgestemd met Omgevingsdienst Zuidoost Brabant waaruit is geresulteerd dat bij de sanering de verontreiniging wordt weggehaald en daarmee geen verder onderzoek benodigd is.

Om het terreindeel ter plekke van deellocaties D, E en F geschikt te maken voor toekomstig gebruik, is sanering noodzakelijk. Voorafgaande aan een sanering dient een BUS-melding te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Het saneren van sterk verontreinigde grond mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd. Om blootstellings- en verspreidingsrisico's te voorkomen wordt geadviseerd de sanering voorafgaande aan de sloop van de schuur uit te voeren.

De Omgevingsdienst Zuidoost Brabant adviseert bij de goedkeuring van de BUS-melding aan te geven dat er wordt uitgekeurd op PCB bij de sanering van de druppelzones. Op de asbest platen uit de jaren '70 zat een PCB-coating. Deze wordt ook vaak in de bodem weer teruggevonden.

De aangetroffen verontreiniging is geregistreerd conform artikel 41 van de Wet bodembescherming en de zorgplicht (artikel 13 Wet bodembescherming) is van toepassing. De bodemkwaliteit ter plaatse kan tegen relatief lage kosten worden hersteld naar de Achtergrondwaarde en is daarmee relatief eenvoudig geschikt te maken voor het beoogde gebruik: Wonen met tuin. Activiteiten zoals graafwerkzaamheden welke verspreiding van de

verontreiniging kunnen veroorzaken, zijn slechts na het accepteren van een melding conform het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) mogelijk en toegestaan. De verontreinigde drupzones dienen te worden verwijderd voordat wordt overgegaan tot sloop en/of renovatie van de bebouwing waar de drupzones tegenaan liggen.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor de omgeving ten gevolge van een ongeval bij de productie, opslag en het transport van gevaarlijke stoffen en de kans dat hierbij dodelijke slachtoffers vallen. In het geval van een ruimtelijke plan dient het milieuaspect externe veiligheid onderzocht te worden. Het planvoornemen kan risicobronnen in het kader van externe veiligheid mogelijk maken en of bestaande risicobronnen kunnen invloed hebben op het plan. Deze risico's moeten worden beschouwd om te onderzoeken of het planvoornemen voldoet aan de geldende normen.

Beleidskader

Het landelijke beleidskader valt uiteen in verschillende besluiten en regelingen voor de verschillende type risicobronnen. Risicobronnen in het kader van Externe veiligheid zijn inrichtingen (bedrijven met gevaarlijke stoffen), infrastructuur zoals auto-, spoor- of vaarwegen, en buisleidingen voor het transport van aardgas.

- Voor inrichtingen (bedrijven) wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Voor transportroutes over de weg, het water en het spoor wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).
- Voor buisleidingen wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
- Daarnaast is in sommige gevallen het Activiteitenbesluit milieubeheer en/of het Vuurwerkbesluit van toepassing. In het Activiteitenbesluit zijn regels opgenomen waar bedrijven aan moeten voldoen. Daarnaast staan hierin de te houden veiligheidsafstanden tussen bedrijven en externe objecten. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om bedrijven met een opslag van meer dan 2.500 kg (of liter) gevaarlijke stoffen in één opslagvoorziening. In de Circulaire is aangegeven hoe de aan te houden veiligheidsafstanden tussen opgeslagen ontplofbare stoffen en kwetsbare objecten moet worden bepaald.

Toetsingskader

Externe veiligheid (geldt voor Bevi, Bevt en Bevb) maakt onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- Het plaatsgebonden risico kan beperkingen opleggen voor de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten. Zoals woningen, kantoren en andere gebouwen waarin personen aanwezig zijn. Voor het bouwen van kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risicocontour van $1 \cdot 10^{-6}$ per jaar als grenswaarde.
- Het groepsrisico is de kans dat een groep mensen komt te overlijden in de omgeving van een risicobron. Door de ontwikkeling van een planvoornemen kan het groepsrisico van de risicobron toenemen. Het groepsrisico wordt bepaald voor zowel de huidige situatie als de situatie na ontwikkeling van het planvoornemen. Het groepsrisico wordt weergegeven ten opzichte van de oriëntatiewaarde.
- Wanneer sprake is van een toename van het groepsrisico (een verhoging ten opzichte van de oriëntatiewaarde tussen bestaande situatie en toekomstige situatie) is het bevoegd gezag conform de bovengenoemde besluiten (Bevi, Bevt en Bevb) verplicht het groepsrisico in meer of mindere mate te verantwoorden. In de

verantwoording groepsrisico motiveert het bevoegd gezag hoe om te gaan met de risico's ten gevolge van externe veiligheid.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Uit de gegevens van de risicokaart (figuur 20) blijkt dat geen relevante inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Gezien de afwezigheid van nabijgelegen relevante inrichtingen ten opzichte van het plangebied is er geen sprake van gevaar met het oog op het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen externe veiligheidsrisico's vormt. Ook richting de omgeving zijn er vanuit deze ontwikkeling geen externe veiligheidsrisico's te verwachten.

Buisleidingen

Ten noordwesten van het plangebied ligt op een afstand van ruim 200 meter een hogedrukleiding van de Gasunie. Leidingen die externe veiligheidsrisico's veroorzaken zijn hogedruk aardgastransportleidingen. Deze leiding wordt als rode stippellijn getoond in bovenstaande afbeelding. De leiding heeft een uitwendige diameter van 914,00 mm en een wanddikte van 12,00 mm. De maximale werkdruk bedraagt 66,20 bar.

Plaatsgebonden risico

De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden.

In het plaatsgebonden risico zijn in het kort twee verschillende kansen verwerkt. De kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof, plaatsvindt en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of ramp. Bij een PR van 10^{-6} is de kans dat een persoon op die afstand van het ongeval daadwerkelijk overlijdt nog redelijk groot. Wegens dit soort relatief grote overlijdenskansen mogen er binnen de contour van 10^{-6} in principe geen kwetsbare objecten staan.

Voor de betreffende buisleiding ten noordwesten van het plangebied is de wettelijke norm vastgesteld op 5 meter afstand van de buis. Deze afstand is via een dubbelbestemming vastgelegd in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Gezien de ruime afstand van ruim tot het plangebied het plaatsgebonden risico vormt deze risicobron geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Groepsrisico

Groepsrisico heeft betrekking op de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers op eenzelfde moment. In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) luidt de definitie van groepsrisico als volgt: "de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Ten aanzien van groepsrisico gelden geen wettelijke

normen. Wel is er een verantwoordingsplicht.

De personendichtheid in landelijke gebieden is veelal zeer laag. De personendichtheid ten gevolge van de boerderijsplitsing leidt hooguit tot een marginale toename van het groepsrisico. De voorgenomen ontwikkeling bestaat namelijk uit de verplaatsing van de boerderij naar een locatie die op ongeveer dezelfde afstand ligt van de buisleiding van de Gasunie. Tevens kunnen de nieuwe woningen snel en eenvoudig worden geëvacueerd. De boerderij is voorzien van een eigen oprit aan een rustige weg in het buitengebied en is voorzien van vrije bewegingsruimte op het perceel. Uit het oogpunt van ruimtelijke ordening bestaan er dan ook geen belemmeringen met betrekking tot het groepsrisico.

Met het gegeven dat het plangebied in het invloedsgebied ligt van het groepsrisico is voorgenomen ontwikkeling geadviseerd door Brandweer Brabant-Noord. Daarin wordt aangegeven dat de kans op een fakkelbrand bijzonder klein is als gevolg van veiligheidsmaatregelen rondom het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Daar de bestrijdbaarheid van fakkelbrand slecht is, moet worden ingezet op het optimaliseren van zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid

Voor het scenario fakkelbrand is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Een fakkelbrand is onmiddellijk in volle omvang aanwezig en waarneembaar. Via de Kerkstraat kan men van de buisleiding af vluchten. Op een afstand van 1530 meter is men veilig.

Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied voldoende is.

Transportroutes van gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen gelegen.

Op basis van bovenstaande toelichting wordt gesteld dat binnen het plangebied of de nabijheid hiervan geen bedrijven, risicobronen, buisleidingen of transportroutes zijn gelegen die uit oogpunt van externe veiligheid een belemmering opleveren voor de gewenste ontwikkeling.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart Nederland.

5.9 Hoogspanningsleidingen

Ten noordwesten van het plangebied loopt een hoogspanningslijn, deze lijn ligt op ruim 350 meter afstand van het plangebied. De beschermingszone van de hoogspanningslijn is in het bestemmingsplan "Landelijk" gebied vastgelegd met een dubbelbestemming.

De hoogspanningslijn (150 kV) heeft echter ook een indicatieve zone van 2 x 80 meter. Deze indicatieve zone geeft de ligging van de magneetveldzone van 0,4 micro Tesla. De staatssecretaris adviseert:

Om bij de vaststelling van bestemmingsplannen en van tracés van bovengrondse hoogspanningslijnen zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan, waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is van 0,4 microTesla (de magneetveldzone).

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied ligt ruimschoots buiten de beschermingszone van de hoogspanningsverbinding waardoor geen sprake is van een belemmering. Tevens ligt het plangebied ruimschoots buiten de magneetveldzone. Om deze reden wordt het 'risico' acceptabel geacht en worden geen belemmeringen vanuit de hoogspanningsleiding verwacht.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake kan zijn van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.' Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Als voorliggend plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook, wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (toevoegen van twee wooneenheden wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de aanbod gekomen in Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

Op basis van de beschikbare informatie kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige milieueffecten met zich meebrengt. Dit plan is daarom niet m.e.r.- (beoordelings-)plichtig.

5.11 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid staan de laatste jaren volop in de belangstelling. Met name in veedichte gebieden zoals we die in de provincie Noord-Brabant kennen, bestaat onder de bevolking steeds meer onrust. Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönosen), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leefkwaliteit door regelmatige geurhinder. Om de risico's voor de volksgezondheid zoveel mogelijk te beperken dient er hierover een zorgvuldige afweging plaats te vinden bij:

- de besluitvorming in het kader van een ruimtelijke procedure om af te wijken van een bestaand bestemmingsplan (bijvoorbeeld via een Wabo-afwijkingvergunning, een projectbesluit of een bestemmingsplanherziening);
- een aanvraag om een Wabo-vergunning onderdeel milieu;
- een Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM), met name een OBM-mer.

Voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt door een herziening van het bestemmingsplan, daarom is het van belang dat de gezondheidsrisico's van de ontwikkeling zorgvuldig worden afgewogen. Hierbij is gebruik gemaakt van het stappenplan behorend bij de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0".

De volgende aspecten worden in het hierna volgende stroomschema (zie 'Stappenplan 2.0') meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is:

1. Voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand (= afstand waarbinnen naar alle waarschijnlijkheid de gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden).

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.

2. Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

De ontwikkeling betreft de verplaatsing van een historische hoekgevelboerderij waarbinnen twee wooneenheden worden gevestigd. De functie betreft enkel wonen, waarvan de regels zijn vastgelegd in enkelbestemming Artikel 4 Wonen behorend bij de regels van dit bestemmingsplan. Binnen de regels is enige vorm van bedrijvigheid die een toename van emissies van geur, fijnstof of ammoniak uitgesloten. Daarom wordt gesteld dat de

ontwikkeling geen toename van deze emissies met zich mee brengt en de ontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op de volksgezondheid.

3. De wijze waarop met geurbelasting wordt omgegaan voor een aanvaardbaar woon-/leefklimaat.

In hoofdstuk 5.3 Geurhinder behorend bij de toelichting is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van geurhinder. Uit deze toetsing blijkt dat de herbestemming van de boerderij niet wordt belemmerd door geurhinder uit de omgeving, een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4. Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij.

In voorliggend geval wordt een woonfunctie toegevoegd er is dan ook geen spraken van een bedrijfsmatige functie. Deze voorwaarde heeft bij deze ontwikkeling geen gevolgen voor de volksgezondheid.

5. Geitenhouderij binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of Pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden.

Uit VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied liggen geen pluimveebedrijven. In de omgeving van het plangebied liggen twee grondgebonden veehouderijen op basis van hoofdstuk 5.4 Milieuzonering behorend bij de toelichting wordt gesteld dat aan de Kerkstraat 29 geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Deze aspecten vormen daarom geen belemmering voor de planontwikkeling.

6. De aanwezigheid van mestbewerking en -verwerking.

In het plangebied wordt geen mest bewerkt of verwerkt, deze voorwaarde vormt binnen deze ontwikkeling dan ook geen gevaar voor de volksgezondheid.

7. Ongerustheid bij omwonenden.

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een woonfunctie, dit is een functie die geen gevaren voor de volksgezondheid met zich mee brengt. Het is dan ook niet aannemelijk dat deze ontwikkeling ongerustheid voor de volksgezondheid met zich mee brengt.

Op basis van de hiervoor genoemde uitleg wordt gesteld dat de gevolgen van de ontwikkeling op de volksgezondheid zorgvuldig zijn afgewogen. Uit de afweging blijkt dat de ontwikkeling geen gevolgen voor de volksgezondheid met zich mee brengt en nader advies van de GGD wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.12 Spuitzones gewasbescherming

Ten aanzien van boom- en fruitteeltbedrijven is niet alleen de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van belang, maar ook spuitzones in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij deze bedrijven. Doorgaans wordt gesteld dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt in acht moet worden genomen. Deze afstand wordt algemeen aanvaard, maar er kan volgens de jurisprudentie van de Afdeling gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In de omgeving van het plangebied worden geen gewassen geteeld, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen al beperkt door de burgerwoningen rondom het plangebied. Daarom zijn spuitzones niet van invloed op het plangebied.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Omliggende functies worden niet belemmerd en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Daarnaast blijkt dat het plangebied niet binnen een spuitzone van fruit- en boomteelt ligt.

5.13 Conclusie

Uit de toetsing van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan relevante planologische en milieuhygiënische aspecten, blijkt dat er een saneringsnoodzaak is van de drie druppelzones wat betreft bodem. Verder zijn er geen aspecten die een belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Planverantwoording

6.1 Opzet van de regels

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er zijn een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden, voor zover van toepassing, gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

Deze partiële herziening bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van deze herziening geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de herziening.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

3. Algemene regels

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Artikel 8 Algemene bouwregels

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

Hier worden de overgangsbepalingen beschreven met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 10 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit slothoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan beschreven.

7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen plan past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Tevens worden geen wezenlijke waarden in het plangebied aangetast en heeft het plan geen negatieve milieuhygiënische gevolgen of zijn er belemmeringen van milieuhygiënische aard. Het voorgenomen plan is daarmee ruimtelijk uitvoerbaar.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn de provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas in kennis gesteld van het plan. Zowel provincie als het waterschap hebben te kennen gegeven in te stemmen met voorgenomen ontwikkeling. Brandweer Brabant-Noord heeft een advies gegeven voor externe veiligheid welke is verwerkt in de betreffende paragraaf.

Omgeving

De omwonenden zijn op 19 augustus 2021 middels een brief op de hoogte gesteld van de bovenstaande ontwikkeling en in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen of opmerkingen te geven. De verslaglegging van de daarop tot stand gekomen omgevingsdialoog is opgenomen in Bijlage 8 Verslag omgevingsdialoog van de toelichting van dit bestemmingsplan. Er zijn meerdere reacties en vragen binnengekomen die op een zo goed mogelijke manier zijn beantwoord. Vanwege de privacy van de omwonenden zijn de reacties op anonieme wijze gedeeld.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Kerkstraat 29 wordt voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is er de mogelijkheden geweest voor belanghebbenden om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen geven minimale aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Kerkstraat 29 Wijbosch.

De volgende aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan:

1. Reactie Waterschap verwerkt:
Tekstuele wijziging doordat het waterschapsbeleid is veranderd; de ondergrens voor compensatie toename verharding is per 26 maart 2021 verlaagd van 2000 m²(oud beleid) naar 500 m²(nieuw beleid).
2. Actualisatie stikstofberekening doordat er nieuwe versie is van de AERIUS calculator.
3. Regels voor oprichten bijgebouwen buiten bouwvlak 4.2.4 onder f: in afwijking van

4.2.2 mogen bijgebouwen worden opgericht buiten het bouwblok in het bestemmingsvlak 'Wonen' met inachtneming van bovenstaande bepalingen a t/m f.

7.5 Economische uitvoerbaarheid

In beginsel is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In een exploitatieplan wordt opgenomen welke kosten met de uitvoering van het bouwplan gemoeid zijn en wie welke kosten voor zijn of haar rekening gaat nemen. Dit is opgenomen in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze verplichting geldt niet als het 'verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd zijn', aldus lid 2 van dit artikel. In onderhavig geval zijn de kosten anderszins verzekerd.

De volledige plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de eventuele vergoeding van planschade aan derden wordt een exploitatieovereenkomst gesloten met gemeente Schijndel.

7.6 Conclusie

Zoals uit voorgaande paragrafen blijkt is het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.



Eelerwoude

www.eelerwoude.nl