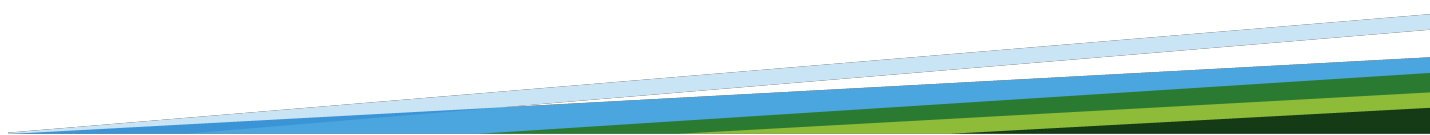




Wijzigingsplan
Landelijk gebied wijziging Beek 5



	Toelichting
Betreffende	Landelijk gebied wijziging Beek 5
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NLIMRO.1948.BGS000WPOO32017W-VG01
Datum	



Inhoudsopgave

Toelichting

5

Toelichting

Toelichting bij het wijzigingsplan ex artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' van een deel van het perceel Beek 5, 5481 XC Schijndel, gemeente Meierijstad.

Gemeente Meierijstad

Maart 2018



(foto Google Maps)

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
Mobiel: 06-22382732

*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Telefoon: 0413-490773
E-mail: info@vanderaajuristen.nl

Documentatiepagina

Titel	Toelichting bij het wijzigingsplan ex artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' van het perceel Beek 5, 5481 XC Schijndel, gemeente Meierijstad.
Opdrachtgever	De heer R. Schilder
Datum	Maart 2018
Contactpersoon gemeente Meierijstad	P. Smulders
Auteur namens Juridisch Advies-Bureau van der Aa	Mr. Ad van der Aa

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en beschrijving van het project	4
1.2 Beschrijving van het plangebied en de huidige situatie	5
1.3 Wettelijk en formeel kader	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Toetsing aan beleid	7
2.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	7
2.2.2 Verordening ruimte 2014	8
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3.1 Voorwaarden bestemmingswijziging (artikel 6.9.70	11
3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten	13
3.1 Aard en omvang van het project	13
3.2 Archeologie	13
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid/ spuitvrije zones	14
3.4 Bodem	17
3.5 Cultuurhistorie	18
3.6 Externe veiligheid en leidingen	18
3.7 Flora en fauna	19
3.8 Geluid	20
3.9 Geurhinder en gezondheid in relatie tot veehouderijen	20
3.10 Luchtkwaliteit	21
3.11 Parkeren en infrastructuur	22
3.12 Waterhuishouding	22
4. Financiële aspecten/haalbaarheid	23
5. Juridische aspecten	24
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek aan de Beek 5 te Schijndel, d.d. 8 mei 2017, projectnummer 20171353, opgesteld door Milon.
2. Landschappelijk inpassingsplan, tekening met toelichting, d.d.31-08-2017, projectnummer 20171353-1, opgesteld door Milon.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en beschrijving van het project

De heer R. Schilder, hierna te noemen initiatiefnemer, heeft een deel van het perceel Beek 5 te Schijndel aangekocht met de bedoeling daar te gaan wonen en er in de toekomst mogelijk een bed and breakfast te beginnen.

Het perceel Beek 5 is oorspronkelijk het huisperceel van een boomkwekerij die niet alleen het in het bestemmingsplan opgenomen agrarisch bouwvlak omvatte maar ook de omliggende gronden, in totaal circa 10 hectare. Na het overlijden van de eigenaar/ exploitant in 2015 is de situatie gewijzigd. Zijn weduwe, mevrouw A.M.M. van der Vleuten is ter plaatse blijven wonen en heeft nog een klein deel van de gronden voor privédoeleinden in gebruik gehouden terwijl de overige gronden aan een andere ondernemer zijn verhuurd die deze nu exploiteert ten behoeve van zijn boomkwekerij. Zijn bedrijfslocatie, bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning, is elders, namelijk in Gemonde, gelegen.

Zodoende is er geen bedrijfstechnische en/ of exploitatietechnische relatie meer tussen de oorspronkelijke bedrijfswoning en de exploitatie van de omliggende gronden. De woning met bijbehorende grond en bijgebouw heeft feitelijk dan ook de status van burgerwoning.

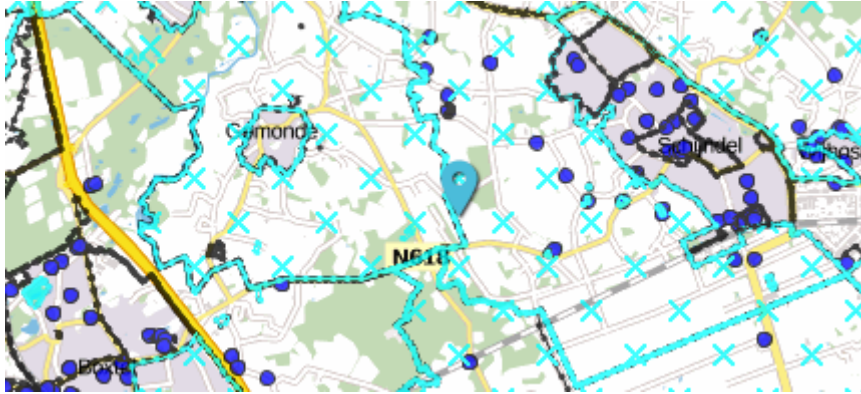
Mevrouw Van der Vleuten gaat elders wonen en zij heeft de woning met $\pm 8000\text{m}^2$ grond verkocht aan de heer Schilder. Op de rechter figuur hieronder is met de donkere kleur het perceel aangeduid dat de heer Schilder heeft gekocht.

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied van de voormalige gemeente Schijndel de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur en Landschap'. Op onderstaande figuur links, een uitsnede uit de verbeelding, is het agrarisch bouwvlak rood omlijnd weergegeven. Deze aanduiding bouwvlak kan in zijn geheel vervallen. Het is de bedoeling dat het zwart omlijnde vlak de bestemming Wonen krijgt, de diepte van dit vlak is 75 meter. Het resterende deel van het aangekochte perceel behoudt de bestemming Agrarisch met waarden.



1.2 Beschrijving van het plangebied en de huidige situatie

De projectlocatie ligt in het buitengebied van Schijndel, circa 2 kilometer ten westen van deze kern en op ongeveer gelijke afstand ten zuidoosten van het dorp Gemonde.. Zie voor de globale ligging onderstaande figuur.



De projectlocatie ligt in een agrarisch gebied met weinig bebouwing. Aan de overzijde van de weg staat een burgerwoning, andere bebouwing staat op een afstand van tenminste 450 meter. Onderstaande figuur geeft een beeld van de omgeving.



1.3 Wettelijk en formeel kader

Het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Schijndel, het is onherroepelijk geworden na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 december 2014. Nadien heeft de gemeenteraad op 24 september 2015 een gedeeltelijke herziening vastgesteld met de benaming Landelijk gebied, Herijking. Hierbij is voor de onderhavige locatie en de omgeving de dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorisch waardevolle elementen en de gebiedsaanduiding 'overige zone- beperkingen veehouderij' toegevoegd.

Verderop in deze toelichting wordt ingegaan op de relevante onderdelen van deze bestemmingsplannen.

De bestemming Agrarisch met waarden- Natuur en Landschap is geregeld in artikel 6 van de regels. Artikel 6.9.7 bevat de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschap te wijzigen naar wonen met of zonder woningsplitsing. In dit geval gaat het alleen om de wijziging naar wonen zonder woningsplitsing.

De aanduiding 'bouwvlak' voor het resterende

Verderop in deze toelichting vindt de toets plaats aan de criteria die van toepassing zijn.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk is het voorgenomen project beschreven, alsmede de (omgeving van) de projectlocatie. In hoofdstuk 2 wordt getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Bij het gemeentelijk beleid wordt tevens ingegaan op de voorwaarden van art. 20.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. In hoofdstuk 3 wordt het project getoetst aan de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. Hoofdstuk 4 gaat in op de financiële aspecten van het project en hoofdstuk 5 tenslotte op enkele juridische aspecten.

2. Toetsing aan beleid

Een project dat slechts gerealiseerd kan worden met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening moet niet alleen getoetst worden aan de in het bestemmingsplan opgenomen regels voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid maar ook aan het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. Deze toets vindt in de volgende paragrafen plaats.

2.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van infrastructuur en Milieu worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. Het Rijk is verantwoordelijk voor de 13 beschreven nationale belangen; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De nationale belangen worden in hoofdstuk 3 van de Structuurvisie beschreven. Opgemerkt wordt dat het onderhavige project geen van de nationale belangen raakt. Het project is daarvoor te kleinschalig en de locatie ligt niet aan een belangrijke transportverbinding of in de buurt van een militair terrein. Voorts ligt het gebied niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

Er is geen specifiek rijksbeleid inzake het omzetten van een agrarisch bouwvlak naar wonen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat een dergelijke bestemmingswijziging geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening zodat er geen toets hoeft plaats te vinden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Aangezien bij de realisatie van dit project geen nationale belangen in het geding zijn kan een verdere toets aan het rijksbeleid (met name het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) achterwege blijven. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van deze structuurvisie in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin worden de provinciale belangen gedefinieerd en verder wordt aangegeven welke ruimtelijke keuzes de provincie heeft gemaakt en vanuit welke filosofie zij de gestelde doelen wil bereiken. Die filosofie is: 'samenwerken aan kwaliteit'. Regionale samenwerking wordt sterk gestimuleerd.

In deel B worden de vier ruimtelijke hoofdstructuren die de provincie heeft gekozen besproken. Dit zijn de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor elke structuur worden ambities en beleid geformuleerd. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere

concretisering om dit beleid te realiseren heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen. De Structuurvisie bevat dergelijke concrete regels niet.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De verordening is nadien op onderdelen gewijzigd, in deze toelichting is de geconsolideerde versie per 15 juli 2017 als uitgangspunt genomen. De verordening omvat regels, een toelichting en een aantal themakaarten: stedelijke ontwikkeling, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines, water en natuur en landschap.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Verordening ruimte. De verordening bevat daartoe concrete regels. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past.

Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is hoofdstuk 2, dat algemene regels bevat over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Art. 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, terwijl art. 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is of op grond van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist. Zie art. 1.1 sub 72 van de verordening. Het omzetten van een agrarisch bouwvlak naar wonen is een ruimtelijke ontwikkeling in deze zin. In de toelichting bij een wijzigingsplan moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en zuinig ruimtegebruik wordt voldaan.

Art. 3.2 schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

De toelichting bij zo'n bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop deze kwaliteitsverbetering feitelijk en juridisch gewaarborgd is. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Zodoende geldt art. 3.2 voor het onderhavige plan.

In artikel 6.9.7. van het bestemmingsplan Landelijk gebied, herijking dat de wijzigingsbevoegdheid van agrarisch naar wonen regelt is onder punt a als criterium opgenomen dat 'met het initiatiefeen gedegen landschappelijke inpassing dient plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan'.

Kaarten

De verordening bestaat uit een aantal regels met toelichting en kaarten met de volgende thema's:

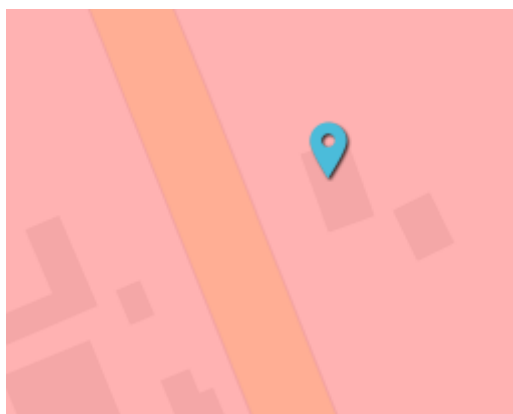
- Stedelijke ontwikkeling
- Cultuurhistorie
- Agrarische ontwikkeling en windturbines
- Water
- Natuur en landschap

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opgesomde thema's en wordt aangegeven in hoeverre de onderhavige bestemmingswijziging binnen de van toepassing zijnde regels past. Ter illustratie is voor zo ver er sprake is van een relevant thema een uitsnede van de desbetreffende themakaart opgenomen. Hierop is de locatie Beek 5 met het blauwe aanduidingsteken aangegeven en verder is omschreven welke aanduiding van toepassing is. Onder de uitsnede wordt vervolgens aangegeven wat de betekenis van eventuele aanduidingen voor onderhavige project is en wordt ingegaan op de relevante regels.

Stedelijke ontwikkeling

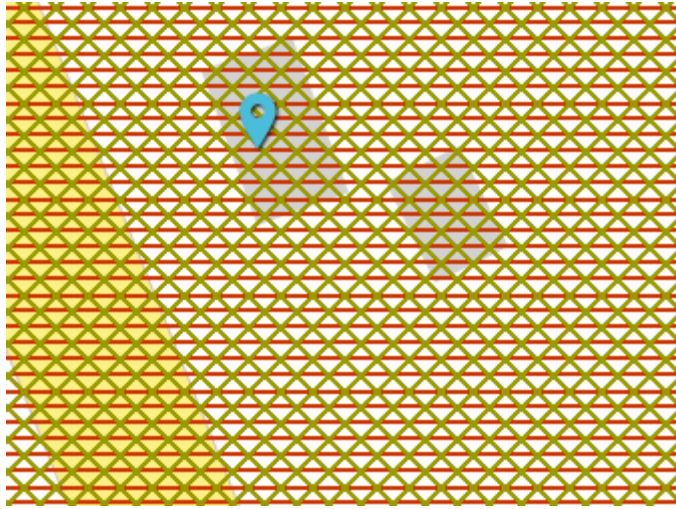
De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en buiten het zoekgebied verstedelijking. Stedelijke ontwikkelingen worden in principe uitgesloten buiten de als zodanig aangewezen gebieden (art. 4.2 van de verordening). Art. 1.1 sub 75 van de verordening definieert stedelijke ontwikkeling als volgt: *nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies*. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging daarvan, omdat het gaat om slechts één functie waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet toeneemt. Er is dus ook geen sprake van stedelijk ontwikkeling.

Cultuurhistorie



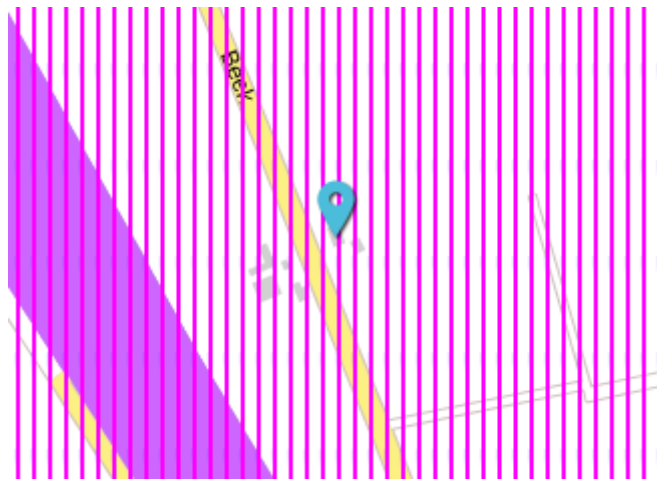
De projectlocatie ligt in een gebied dat is aangeduid als cultuurhistorisch vlak. In het bestemmingsplan Landelijk gebied, herijking is hieraan invulling gegeven door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorisch waardevolle elementen'. Nieuwe ontwikkelingen zoals de onderhavige bestemmingswijziging moeten aan deze dubbelbestemming worden getoetst. Dat gebeurt verderop in deze toelichting. Het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen is in principe een neutrale ontwikkeling in relatie tot cultuurhistorisch waardevolle elementen en stuit niet op belemmeringen.

Agrarische ontwikkeling en windturbines



De locatie ligt buiten het gemengd landelijk gebied in een gebied met de aanduidingen beperkingen veehouderijen en stalderingsgebied. Deze aanduidingen zijn in het kader van de onderhavige bestemmingswijziging niet relevant aangezien zij uitsluitend betrekking hebben op regulering van de veehouderij. In het bestemmingsplan Landelijk gebied, herijking is de gebiedsaanduiding 'overige zone- beperkingen veehouderij'. Het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen is in deze een neutrale ontwikkeling en stuit niet op belemmeringen als gevolg van deze gebiedsaanduiding.

Water



Voor de locatie en omgeving geldt de aanduiding 'boringsvrije zone', die gericht is op bescherming van de kwaliteit van het grondwater door het stellen van regels voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

Het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen is in deze een neutrale ontwikkeling en stuit niet op belemmeringen als gevolg van deze gebiedsaanduiding.

Natuur en landschap



Het plangebied ligt binnen de groenblauwe mantel en binnen het attentiegebied Natuur Netwerk Brabant.

Artikel 6.7 lid 5 maakt het mogelijk om een agrarische bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning mits er geen splitsing plaatsvindt, de vestiging van andere functies is uitgesloten en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan door het toekennen van de bestemming Wonen met één woning toegestaan. Er is geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing die gesloopt moet worden.

Artikel 12 bepaalt dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding Natuur Netwerk Brabant geen bestemmingen aanwijst of regels vaststelt die fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding mogelijk maken. Een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen maakt dergelijke fysieke ingrepen niet mogelijk.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Voorwaarden bestemmingswijziging (artikel 6 9.7)

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', herijking bevat de volgende regeling voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden- Landschapswaarden naar Wonen:

- a. Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- b. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. De bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandige deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:

1. De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100m² per woning;
 2. Indien sprake is van sloop van voormalige legale bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 100m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de (voormalige) bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200m².
 3. Sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden is niet toegestaan, de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd.
- d.

Toets aan deze voorwaarden

- a. Een door de gemeente goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan is als bijlage aan deze toelichting gevoegd.
- b. Van een voormalige boerderij is geen sprake, de woning heeft de uiterlijke verschijningsvorm van een reguliere woning. Het bouwjaar is 1976. De uiterlijke verschijningsvorm en de omvang van het pand blijven hetzelfde.



c/d. De oppervlakte aan bijgebouwen blijft gelijk ($\pm 100\text{m}^2$). Er vindt geen sloop van bebouwing plaats.

Conclusie

De wijziging voldoet aan de voorwaarden van het bestemmingsplan.

3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

3.1 Aard en omvang van het project

Algemeen

Het project behelst geen fysieke ingreep maar heeft enkel betrekking op een bestemmingswijziging van bestaande bebouwing met bijbehorende grond en wel van agrarisch naar wonen.



Op bovenstaande figuur is het bestaande agrarisch bouwvlak in rood aangegeven, het perceel dat de initiatiefnemer in eigendom heeft verworven is blauw omlijnd. Artikel 6.9.7. bevat de wijzigingsbevoegdheid om de *bestemming* Agrarisch met waarden- Natuur en landschap te wijzigen naar Wonen. Deze bevoegdheid is niet beperkt tot het bouwvlak. Het bestemmingsvlak Wonen kan echter beperkt blijven tot het geel omlijnde vlak. Dit heeft een diepte van ± 75 meter. Het resterende gedeelte van het bouwvlak behoudt de agrarische bestemming met dien verstande dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd. Het achterste gedeelte van het blauw omlijnde vlak behoudt eveneens de agrarische bestemming .

Mer- beoordeling

Het enkel omzetten van de bestemming Agrarisch naar Wonen met handhaving van een reeds bestaande woning is geen activiteit waarvoor een m.e.r.- plicht of een m.e.r.- beoordelingsplicht geldt.

3.2 Archeologie

Voor het perceel en de gronden daaromheen geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6', hetgeen betekent dat er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde is. Deze dubbelbestemming blijft ook na de beoogde bestemmingswijziging gehandhaafd. Voor de bestemmingswijziging als zodanig zijn er geen consequenties. Dat is pas het geval als er (grond) werkzaamheden worden verricht met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 25.000m² en dieper dan -0,40m beneden het maaiveld.

3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid/ spuitvrije zones

Een goede ruimtelijke ordening beoogt enerzijds om hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten te voorkomen/beperken en anderzijds om milieubelastende activiteiten niet onevenredig in hun bedrijfsvoering te beperken. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen wordt hinder voorkomen. Tevens worden bedrijven hierdoor niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, zodat zij hun activiteiten ook na realisatie van de nieuwe ontwikkeling duurzaam kunnen blijven uitoefenen.

Milieuzonering

Afstemming van hinderlijke en gevoelige functies gebeurt door het aanhouden van richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG, editie 2009. Deze handleiding wordt in deze paragraaf als uitgangspunt genomen.

Op onderstaande figuur, een uitsnede uit het bestemmingsplan Landelijk gebied van de voormalige gemeente Schijndel en van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint- Michielsgestel, is te zien dat zich in de directe omgeving alleen een burgerwoning van derden bevindt, zie het gele vlak. Dit betreft de woning Beek 2 te Gemonde, gemeente Sint-Michielsgestel. Hier wordt een kleinschalig hoveniersbedrijf uitgeoefend. Een dergelijk bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit, zodat de hierin opgenomen regels en normen in acht genomen moeten worden om te bereiken dat ter plaatse van gevoelige bestemmingen zoals woningen van derden sprake is en blijft van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Dat geldt in dezelfde mate voor de bestaande situatie van een agrarische bedrijfswoning als in de nieuwe situatie waarin de bestemming burgerwoning wordt. De wijziging van de bestemming Agrarisch naar Wonen is in dit opzicht een neutrale ontwikkeling: het beschermingsniveau verandert niet.

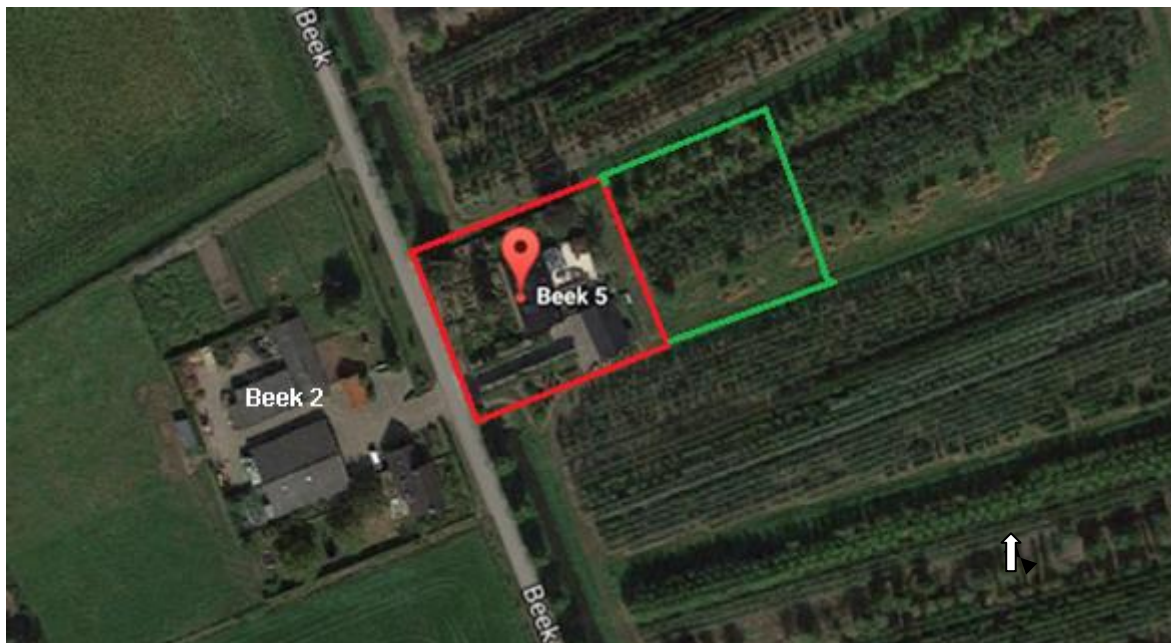


Er liggen geen bedrijfsbestemmingen in de buurt die nadere aandacht vragen. De ontwikkelingsmogelijkheden van verderop gelegen bedrijven worden primair beïnvloed door woningen die daar dichterbij liggen dan de onderhavige woning Beek 5.

De plannen voor een bed and breakfast zijn nog niet uitgekristalliseerd. Thans kan worden volstaan met de opmerkingen dat het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied bij de bestemming Wonen een voorziening als bed and breakfast rechtstreeks toelaat, als er sprake is van een ondergeschikte activiteit ten behoeve van een beperkt aantal personen. Er gelden geen richtafstanden.

Spuitvrije zones

De locatie ligt in agrarisch gebied, de onbebouwde gronden aan de overzijde van de weg Beek zijn in gebruik als bouw- en weiland. De omliggende gronden ten oosten van deze weg zijn in gebruik bij een boomkwekerij. Zie onderstaande luchtfoto ontleend aan Google Maps. Het rood omlijnde stuk is momenteel in gebruik als tuin bij de woning en dit blijft zo. Het met de groene lijnen aangeduide stuk wordt tegelijk met de woning verkocht zodat het nieuwe perceel een diepte krijgt van 75m¹. Bij agrarische teelten wordt in meer of mindere mate gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen.



Het gebruik van dergelijke middelen kan nadelige effecten hebben op de gezondheid van omwonenden vanwege de zogeheten , het verwaaien van spuitvloeistof naar de aangrenzende gronden. Het kan nodig zijn om rondom gevoelige bestemmingen, zoals woningen of andere plaatsen waar regelmatig mensen verblijven, een zogeheten spuitvrije zone aan te houden. Dit is een zone waarbinnen geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt ter bescherming van de gezondheid van de gebruikers/ bewoners van de desbetreffende gevoelige bestemming.

Gezien de over het algemeen beperkte inzet van gewasbeschermingsmiddelen bij bouw- en weilanden is een dergelijke zone in principe niet nodig, dit ligt anders voor gronden waar sprake is van intensieve teelten zoals bij fruitboomgaarden en boomkwekerijen. Er is geen wettelijke regeling om de omvang van zo'n spuitvrije zone te bepalen. In de jurisprudentie van de Raad van State inzake ruimtelijke ordening wordt als vuistregel aangehouden dat een zone van 50 meter in het algemeen voldoende is om nadelige effecten te voorkomen zodat nieuwe ontwikkelingen alsdan mogelijk zijn.

In de jurisprudentie is tevens aangegeven dat afhankelijk van de omstandigheden kan worden volstaan met een kleinere zone. Dit hangt af van de frequentie van het gebruik en de aard van de gebruikte middelen en dit is weer afhankelijk van de soorten gewassen die worden geteeld.

Zo kunnen de gronden aan de overzijde van de weg vanwege het huidige gebruik als bouw- en weiland buiten beschouwing worden gelaten. Indien hier in de toekomst plannen worden ontwikkeld

voor een teelt waarbij een spuitvrije zone moet worden aangehouden, zal deze zone moeten worden afgestemd op de twee nu al bestaande woningen, Beek 2 en 5.

De gronden die aan de oostzijde van de weg liggen rondom het perceel Beek 5 zijn in gebruik als boomkwekerij. De exploitatie van deze gronden gebeurt door een boomkwekerij die niet op het perceel Beek 5 maar elders, namelijk in Gemonde is gevestigd. De woning Beek 5 met bijbehorend erf wordt aangemerkt als bestaand gevoelig object/ woning van derden waarmee bij de exploitatie van de gronden en dus ook bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen rekening nu al moet worden gehouden. Dit verandert niet als de bestemming wijzigt van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De exploitant van de boomkwekerij wordt door deze wijziging dus niet in zijn activiteiten beperkt.

Hoewel de exploitant al rekening moet houden met de aanwezigheid van de woning, is het van belang na te gaan of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat is hier het geval en deze constatering is gebaseerd op de volgende punten.

1. De gronden aan de overzijde van de weg zijn niet in gebruik voor teelten waarvoor vaker dan incidenteel gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Aan de voorzijde van het perceel speelt het probleem niet.
2. Het perceel dat de bestemming Wonen krijgt, wordt 75 meter diep. Het op de luchtfoto op de vorige pagina groen omliggende stuk gaat een buffer vormen tussen het rood omliggende deel van het nieuwe perceel (woning met tuin) en de gronden die gebruikt worden als boomkwekerij.
3. Het gaat per saldo dus met name om de gronden die ten noorden en ten zuiden van de woning zijn gelegen.
4. De heersende windrichting is west/ zuidwest, gezien de ligging van de boomkwekerijgronden is dit een gunstige factor.
5. De gronden aan weerszijden (noord en zuid) van het perceel zijn in gebruik als boomkwekerij en wel voor de teelt van laanbomen. Aan de noordzijde is de afstand vanaf de perceelsgrens tot aan de eerste bomenrij $\pm 7,5\text{m}^1$ en aan de zuidzijde is deze $\pm 10\text{m}^1$. Aan de noordzijde bevindt zich tegen de perceelsgrens aan een dichte beukenhaag met een hoogte van $\pm 2\text{m}^1$, aan de zuidzijde bevinden zich ter plaatse van de inrit twee rijen haagbeuken van $\pm 4\text{m}^1$ hoog. Zie de foto's op de volgende pagina. Deze bestaande beplanting vormt enigermate een barrière voor het mogelijk verwaaien van spuitvloeistof over het perceel.



Deze beplanting wordt gehandhaafd. Het landschappelijk inpassingsplan dat in het kader van de bestemmingswijziging is opgesteld voorziet niet alleen in het handhaven van deze bestaande hagen en andere hoog opgaande beplanting maar ook in de aanleg van nieuwe beplanting waaronder beukenhagen aan de west- en noordzijde van het perceel.

3.4 Bodem

Op grond van art. 8 lid 4 Woningwet stelt de Bouwverordening regels ter voorkoming van het bouwen op verontreinigde grond. In een aantal gevallen is bij voorgenomen bouwwerkzaamheden een bodemonderzoek verplicht. Hoewel het in dit geval alleen gaat om een bestemmingswijziging zonder bouwwerkzaamheden is er om een volledig beeld te krijgen toch een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door adviesbureau Milon. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek aan de Beek 5 te Schijndel' d.d. 8 mei 2017, projectnummer 20171353. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd aan de onderhavige toelichting.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse. Er zijn geen verhoogde gehalten in de grond gemeten. In het grondwater is barium verhoogd tot boven de streefwaarde. Dit betreft een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en de rapporteur concludeert dat er geen belemmering is voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

3.5 Cultuurhistorie

Op de betrokken gronden ligt de dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorisch Waardevolle Elementen. Deze dubbelbestemming is geregeld in artikel 37 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, herijking. Het gaat om de cultuurhistorisch waardevolle elementen die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart die als bijlage 6 bij het plan is opgenomen.

Het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen laat deze dubbelbestemming onverlet. Deze dubbelbestemming komt pas in beeld als er sprake is van een aanvraag om omgevingsvergunning voor bepaalde in artikel 37.2.4 aangegeven werkzaamheden.

3.6 Externe veiligheid en leidingen

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

De gemeente Meierijstad (voormalige gemeente Schijndel) beschikt over een "Beleidsvisie Externe Veiligheid", vastgesteld op 13 april 2010. Deze beleidsvisie heeft tot doel externe veiligheid eenvoudiger, beter werkbaar en goedkoper te maken. In dit document wordt de huidige situatie beschreven, beleidsvrijheid doormiddel van toetsingskaders gecreëerd en bestuurlijke verantwoording verduidelijkt.

Wanneer een kwetsbaar object, zoals in dit geval een woning, binnen het invloedgebied van een risicobron (inrichting, transportroute of leiding) ligt en wordt gewijzigd, is het externe veiligheidsaspect relevant in het kader van een ruimtelijke ordeningsbesluit. Een woning is een kwetsbaar object ongeacht of het een (agrarische) bedrijfswoning is of een burgerwoning. In dit opzicht brengt de bestemmingswijziging naar wonen geen verandering .

De vraag of er sprake is van bepaalde risico's kan worden beantwoord aan de hand van de Risicokaart die in Nederland wordt gehanteerd . Hierop staan allerlei mogelijke risicobronnen aangegeven. De figuur op de volgende pagina is een uitsnede uit de risicokaart. De dichtst bij gelegen inrichting met een mogelijke risicofactor ligt op ± 570 meter. Het betreft een veehouderij met propaantank. Gezien deze afstand is er geen sprake van een veiligheidsrisico dat de beoogde bestemmingswijziging in de weg staat. Verder heeft de bestemmingswijziging geen effect op de externe veiligheid in de omgeving.



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.7 Flora en fauna

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving. Tot 1 januari 2017 waren dit met name de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Met ingang van 1 januari 2017 zijn deze twee wetten alsmede de Boswet vervangen door de nieuwe Wet natuurbescherming. De provincie is in de meeste gevallen het bevoegd gezag.

De wet regelt onder andere welke activiteiten per definitie verboden zijn ter bescherming van planten en dieren en hun leefomgeving en welke activiteiten slechts mogelijk zijn op basis van een door het bevoegd gezag te verlenen ontheffing of vergunning.

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang. In het kader van de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State¹, uitgesproken dat de vraag of op grond van die wet voor een project een ontheffing of vrijstelling nodig is in beginsel aan de orde komt in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de Wet natuurbescherming tot een andere benadering hoort te leiden.

¹ *Bijvoorbeeld de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22 en 10 april 2013, nr. 201109380.*

In het onderhavige geval gaat het enkel om het omzetten van een agrarische bestemming met bouwvlak naar wonen en het omzetten van een deel van het agrarisch bouwvlak naar agrarisch onbebouwd. De bestemmingswijziging leidt niet tot uitbreiding van bebouwing of van activiteiten en leidt evenmin tot andere werkzaamheden zoals slopen, grondwerkzaamheden of aanbrengen of verwijderen van beplanting. De bestemmingswijziging leidt enkel tot een andere planologisch-juridische situatie.

Het betreft geen ontwikkeling waarop de Wet natuurbescherming van toepassing is.

3.8 Geluid

Een woning is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Als een plan voorziet in het realiseren van een geluidsgevoelig object in de geluidzone van een weg, moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond dat de geluidsbelasting ter plaatse voldoet aan de grenswaarde die op grond van de Wet geluidhinder is toegestaan. Deze grenswaarde is 48 dB in buitenedstelijk gebied (artikel 82 Wgh).

De woning waar het hier om gaat, ligt in de geluidzone van de weg Beek. Deze geluidzone is 250 meter aan weersijzen van de weg (artikel 74 lid 1 sub b Wet geluidhinder). Het gaat hier om een bestaande woning binnen de geluidzone van een bestaande weg. Artikel 76 lid 3 van de wet bepaalt dat in een dergelijk geval geen nader onderzoek nodig is. De wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning leidt niet tot een ander, hoger, beschermingsniveau. Overigens heeft de weg Beek een minimale verkeersintensiteit.

NB. De woning ligt op ± 350 meter ten noorden van de Boxtelseweg en ligt dus buiten de geluidzone (250 meter) van deze weg.

Het aspect industrielawaai hoeft niet te worden onderzocht aangezien er geen bedrijven in de omgeving liggen met een richtafstand vanwege het aspect geluid die de locatie van de woning overlapt.

Het aspect geluid behoeft geen nader onderzoek.

3.9 Geurhinder en gezondheid in relatie tot veehouderijen

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op geurgevoelige objecten, zoals woningen.

Hierbij zijn twee begrippen van belang: de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting. Onder voorgndbelasting wordt verstaan de geurbelasting die veroorzaakt wordt door de veehouderij die voor het desbetreffende geurgevoelig object het meest dominant is, dat wil zeggen de veehouderij die er de meeste geur veroorzaakt.

Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelig object, daaronder begrepen de veehouderij die bepalend is voor de voorgrondbelasting.

Het gaat in dit geval weliswaar om een agrarische bedrijfswoning maar in relatie tot het aspect geurhinder vanwege veehouderijen is van belang dat het niet gaat om een woning bij een (voormalige) veehouderij. Bij deze categorie is namelijk sprake van een veel lichter

beschermingsregime dan bij andere woningen zoals burgerwoningen en bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven of bij agrarische bedrijven niet zijnde veehouderijen.

Bezien vanuit de Wet geurhinder en veehouderij heeft een bedrijfswoning bij een boomkwekerij dezelfde status en hetzelfde beschermingsniveau als een burgerwoning. De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen leidt dus niet tot veranderingen (beperkingen) voor in de omgeving gelegen veehouderijen.

Op het aan de overzijde van de weg gelegen perceel Beek 2, dat de bestemming Wonen heeft, mogen op grond van een op 17 juli 1998 verleende milieuvergunning nog maximaal 20 stuks vrouwelijk jongvee tot twee jaar worden gehouden. Dit is dus een bestaande situatie in relatie tot de woning Beek 5 zodat het beschermingsniveau niet verandert. Een aantal van maximaal 20 stuks jongvee levert een zo geringe geurbelasting op dat nader onderzoek achterwege kan blijven.

De dichtst bij gelegen en als zodanig bestemde veehouderij Beek 8 ligt op een afstand van ruim 550 meter . Het betreft een bedrijf waar vleeskalveren worden gehouden. De mogelijkheden van deze veehouderij worden primair bepaald door meerdere dichterbij in de buurt gelegen burgerwoningen.

Op grond van het vorenstaande kan zonder nader onderzoek worden aangenomen dat het aspect geurhinder vanwege veehouderijen geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Gezondheid

Het aspect gezondheid in relatie tot veehouderijen krijgt steeds meer aandacht. Het gaat hierbij om mogelijke gezondheidsrisico's vanwege de stof endotoxine in de buitenlucht. Bij pluimvee- en varkenshouderijen is sprake van uitstoot van endotoxine en dit brengt gezondheidsrisico's met zich mee. Het grootste risico wordt veroorzaakt door pluimveehouderijen en in mindere mate door varkenshouderijen. Het probleem van endotoxine hangt samen met de uitstoot van fijn stof en deze is bij pluimveebedrijven aanmerkelijk hoger dan bij varkensbedrijven. Er is een relatie tussen de hoeveelheid fijn stof die wordt uitgestoten en het risico van endotoxine. Naarmate de hoeveelheid fijn stof groter is, wordt het risico ook groter.

Er is (nog) geen wettelijke regeling met betrekking tot deze problematiek. Vanwege het ontbreken hiervan is er bij bestuurders van gemeenten in Noord- Brabant behoefte ontstaan aan meer duidelijkheid over de vraag hoe om te gaan met deze problematiek. Het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid, onderdeel van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht speerpunt Transitie Zorgvuldige Veehouderij, heeft ter zake de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid (endotoxine toetsingskader 1.0), d.d. 25 november 2016, opgesteld, hierna aangeduid met 'het toetsingskader'. Hierin wordt de te volgen aanpak beschreven voor het beoordelen van het risico op verspreiding van endotoxine vanuit veehouderijen. Deze aanpak wordt aanbevolen zowel bij een voorgenomen uitbreiding van een intensieve veehouderij als bij nieuwe ontwikkelingen in de omgeving die relevant zijn vanuit het gezondheidsaspect. In dit geval is geen sprake van een dergelijke ontwikkeling, immers het gaat om een reeds bestaande woning op een locatie waar geen pluimvee- of varkenshouderijen in de buurt liggen. Er is dan ook geen nader onderzoek nodig.

3.10 Luchtkwaliteit

De omzetting naar wonen is uit een oogpunt van luchtkwaliteit een neutrale ontwikkeling. Immers er is en blijft sprake van één woning, zij het dat de status verandert van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Maar dit heeft geen invloed op de luchtkwaliteit en hoeft ingevolge het Besluit NIBM (niet in betekenden mate bijdragen aan de luchtkwaliteit) niet verder onderzocht te worden.

3.11 Parkeren en infrastructuur

Het perceel beschikt over parkeerruimte op eigen terrein. De bestaande uitrit naar de Beek blijft gehandhaafd.

3.12 Waterhuishouding

Het waterbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het waar mogelijk het bevorderen van vernatting. Eén van de middelen om dit te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden zodat er zeker niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

De waterbeherende instantie, het Waterschap De Dommel, heeft de Handreiking watertoets uitgebracht. Bij het opstellen van deze waterparagraaf is deze Handreiking als uitgangspunt genomen.

Het omzetten van de bestemming agrarisch naar wonen leidt niet tot een toename van de oppervlakte aan bebouwing en verharding op de locatie, deze blijft gelijk. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Het hemelwater wordt afgevoerd naar Robert, wil je dit navragen bij de verkoper? Volgens mij is het niet toegestaan om hemelwater op de drukriolering af te voeren.

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de drukriolering.

4. Financiële aspecten/haalbaarheid

Het betreft een volledig particulier initiatief van de initiatiefnemer, waaraan voor de gemeente geen kosten verbonden zijn. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst op basis waarvan alle kosten en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.

5. Juridische aspecten

De regels van het bestemmingsplannen Landelijk gebied en Landelijk gebied, herijking blijven nadat de bestemming is gewijzigd, van toepassing op de onderhavige locatie.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de manier waarop bewoners van Meierijstad en andere overheden zijn betrokken in de voorbereiding van dit plan.

6.1 Vooroverleg

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.6 Wro).

Het plan is voorgelegd aan het waterschap en de provincie. Er zijn geen opmerkingen op het plan gemaakt.

6.2 Inspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft afgezien van een inspraakprocedure over een voorontwerp voorafgaand aan de wettelijke vaststellingsprocedure. Gezien de aard en de omvang (beperkte planologische verandering) van de voorgenomen ontwikkelingen is de aan de zienswijzenprocedure voorafgaande inspraakprocedure overgeslagen.

6.3 Vaststelling

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan dient plaats te vinden volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Van 4 november 2017 tot en met 15 december 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het plan is geen zienswijze ingediend. Het wijzigingsplan is op 20 maart 2018 ongewijzigd vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Meierijstad.