



Wijzigingsplan
Buitengebied Veghel, wijzigingsplan
Lage Biezen 1



Betreffende	Buitengebied Veghel, wijzigingsplan Lage Biezen 1
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BGV000BP0092019W-VG01
Datum	februari 2020



Wijzigingsplan Lage Biezen 1 te Veghel

Gemeente Meierijstad

Rapportnummer:	211X09432_2
Datum:	17 februari 2020
Opdrachtgever:	particulier
Projectteam BRO:	JR, NvdH
Concept:	mei 2019, oktober 2019
Ontwerp:	oktober 2019
Vaststelling:	11 februari 2020
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Kaft Meierijstad
Beknopte inhoud:	Wijzigingsplan t.b.v. woningsplitsing Lage Biezen 1 te Veghel

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
 2.PLANBESCHRIJVING	 8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	10
 3.BELEIDSTOETS	 12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.4 Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	16
 4.MILIEUHYGIËNISCHE VERANTWOORDING	 18
4.1 M.e.r.-beoordeling	18
4.2 Natuurbescherming	18
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.4 Waterparagraaf	20
4.5 Bodem	22
4.6 Bedrijven en milieuzonering	23
4.7 Geurhinder	24
4.8 Akoestiek	26
4.9 Luchtkwaliteit	27
4.10 Externe veiligheid	28
4.11 Verkeer en parkeren	30
4.12 Gezondheid	31
 5.UITVOERBAARHEID	 32
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	32

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Cultuurhistorisch onderzoek
- Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Overlegreactie Provincie Noord-Brabant

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de woonboerderij Lage Biezen 1 te Veghel. De woonboerderij betreft een historische langgevelboerderij, onderdeel van een groter ensemble van boerderijen in die regio. Ter behoud en versterking van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing is de initiatiefnemer voornemens het pand te splitsen waarbij het voormalige achterhuis wordt verbouwd tot een woning. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 22 november 2015) heeft de locatie de bestemming 'Wonen' waarbinnen één wooneenheid is toegestaan. Het splitsen van de woning is dus niet direct mogelijk.

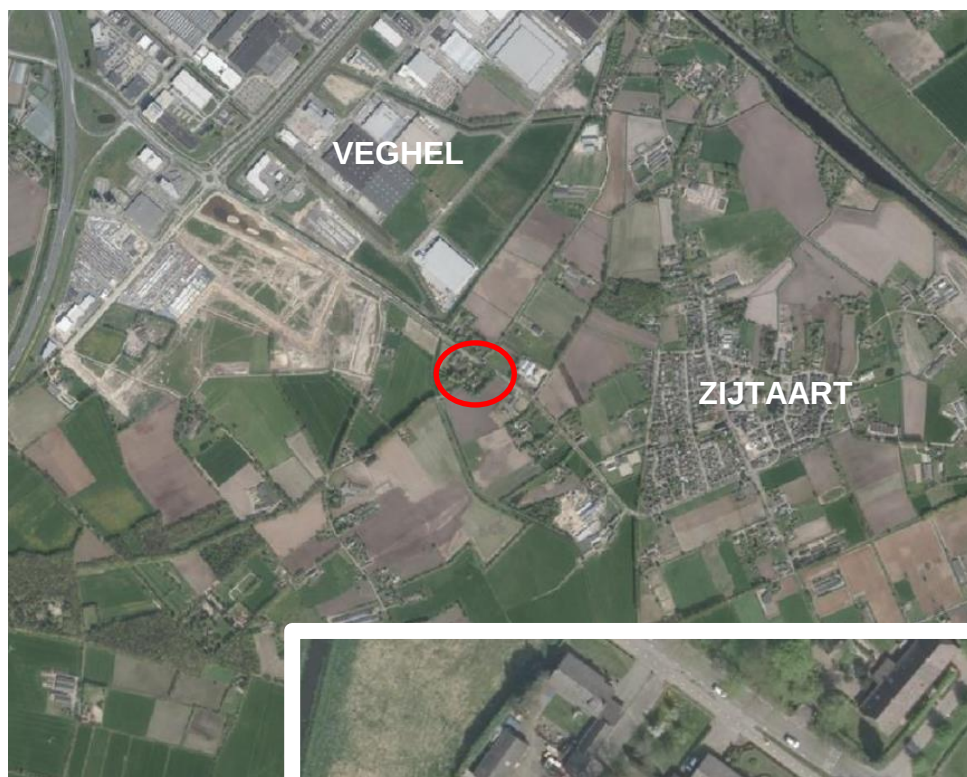
Binnen de kaders van de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 26.4.1) opgenomen om een cultuurhistorisch waardevol pand onder voorwaarden te splitsen in twee wooneenheden. De cultuurhistorische waarden van de boerderij zijn geïnventariseerd door Cuijpers Advies. De bevindingen van deze analyse zijn door Van Hooft Architecten verwerkt in een cultuurhistorisch verbeterplan voor de boerderij en overlegd met de Monumentencommissie van de gemeente Meierijstad. Deze partijen hebben de boerderij ter plaatse bekeken en de potentiële cultuurhistorische ontwikkelkansen in beeld gebracht en besproken. Naar aanleiding van dit overleg heeft de gemeente Meierijstad op 28 februari 2019 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de gewenste splitsing juridisch planologisch mogelijk te maken via artikel 26.4.1 van het vigerende bestemmingsplan.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is gekeken naar relevante onderdelen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Lage Biezen 1, een zijstraat van de Corsica. De Corsica is een gemengd bebouwingslint in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het plangebied ten westen van het kerkdorp Zijtaart en in het noorden ligt het bedrijventerrein Doornhoek. Het gebied wordt kadastraal aangeduid als gemeente Meierijstad, sectie P, perceelnummer 293.

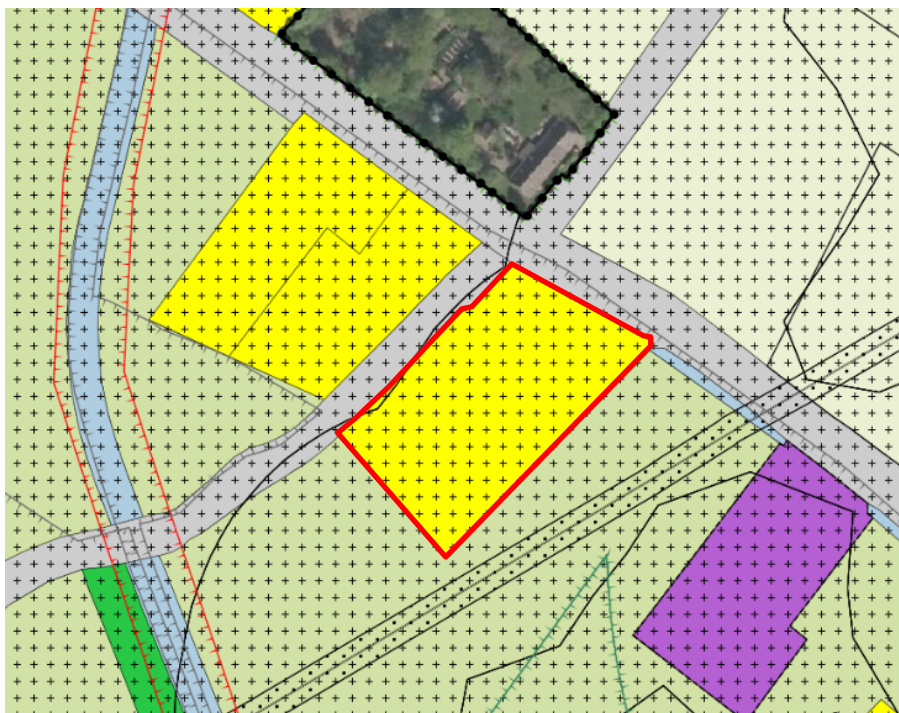
De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op onderstaande afbeeldingen. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1: Ligging plangebied, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 oktober 2015 door de voormalige gemeente Veghel. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Wonen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de gebiedsaanduidingen 'landbouw', 'oude akkers', 'verwevingsgebied 2' en 'vrijwaringszone – radar'.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Percelen met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen in woningen met onder andere de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen. Binnen dit bestemmingsvlak is één woning toegestaan. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' heeft als doel om de te verwachten archeologische waarden te beschermen en veilig te stellen. De gebiedsaanduidingen beschermen natuur-, recreatieve-, en gebiedswaarden en kunnen in dat kader regels stellen aan ontwikkelingen.

Het splitsen van de woonboerderij is niet rechtstreeks toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Om dat te kunnen doen is het noodzakelijk om een juridisch-planologische procedure te doorlopen. In de bestemmingsregeling voor 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 26.4.1.) waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar wonen. Voorliggend document betreft de toelichting van het wijzigingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van het plan, 3) een beleids-toets, 4) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden en 5) de uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

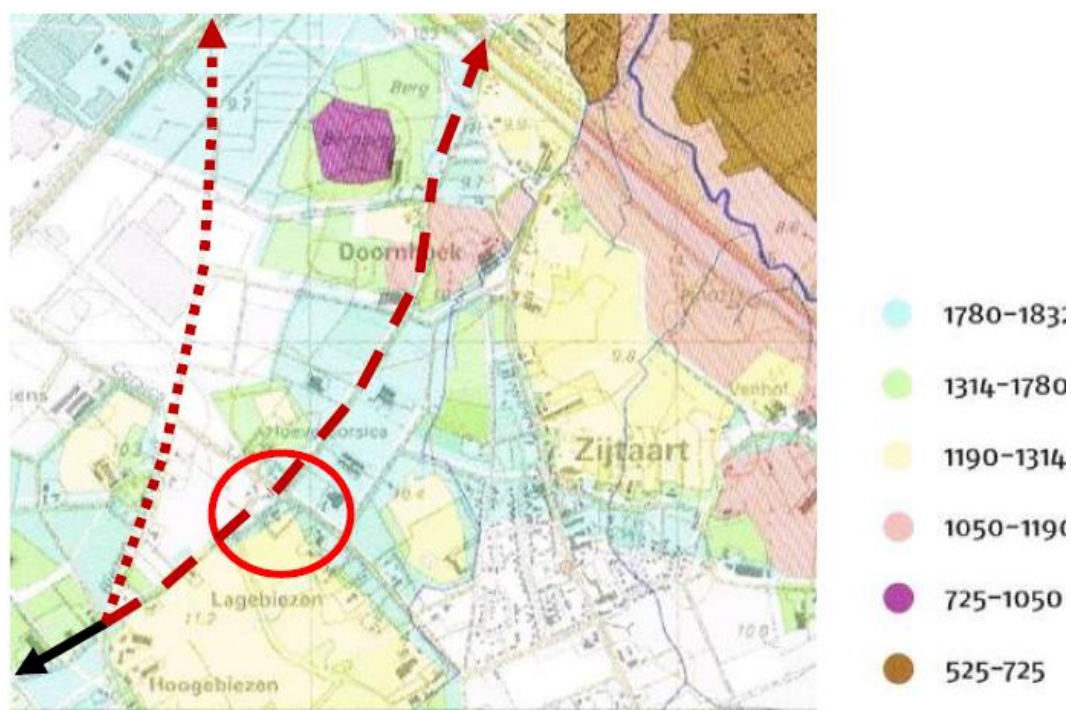
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Historische ontwikkeling omgeving plangebied

Het plangebied ligt op een dekzandrug die is ontstaan in de laatste ijstijd. Deze ondergrond is niet vruchtbaar van origine, maar dit werd verbeterd door stalmest op te brengen. Hierdoor is een agrarisch gebied ontstaan wat onder andere gekenmerkt wordt door een herkenbaar akkercomplex. Het buurtschap Lage Biezen ligt aan de rand van een landbouwgebied, dat tussen 1190 en 1314 ontgonnen werd, zie figuur 2.1. De weg waaraan de boerderij in het plangebied gebouwd werd, de Lage Biezen, vormde een van de oude verbindingen tussen Veghel en Sint-Oedenrode: het deel ten oosten van Hoge Biezen (zwart op figuur 2.1) werd al in 1310 genoemd, het Rooise Pad (linker stippellijn op figuur 2.1) werd al in 1662 genoemd. Paarden en wagens volgde de andere route (rechter stippellijn op figuur 2.1). Deze weg werd in 1696-1699 verbeterd en opgehoogd en werd daarna Biezense Dijk genoemd.

In 1777 werd de Nieuwe Rooise Dijk aangelegd, waarna de Lage Biezen zijn betekenis als interlokale verbinding verloor. Schuin tegenover het plangebied lag de boerderij Corsica, die al in 1767 genoemd werd. Op de topografische kaart uit 1869 is de opbouw van het buurtschap als agrarische nederzetting goed herkenbaar: aan de weg Lage Biezen lag was lintbebouwing gesitueerd, bestaande uit een vijftal boerderijen. Typisch is dat de boerderij in het plangebied als enige iets verder weg van de weg gesitueerd was en als het ware op de akker stond, terwijl de andere boerderijen in een strook gronden langs de weg gebouwd was. Deze strook is later ontgonnen dan de akkers.

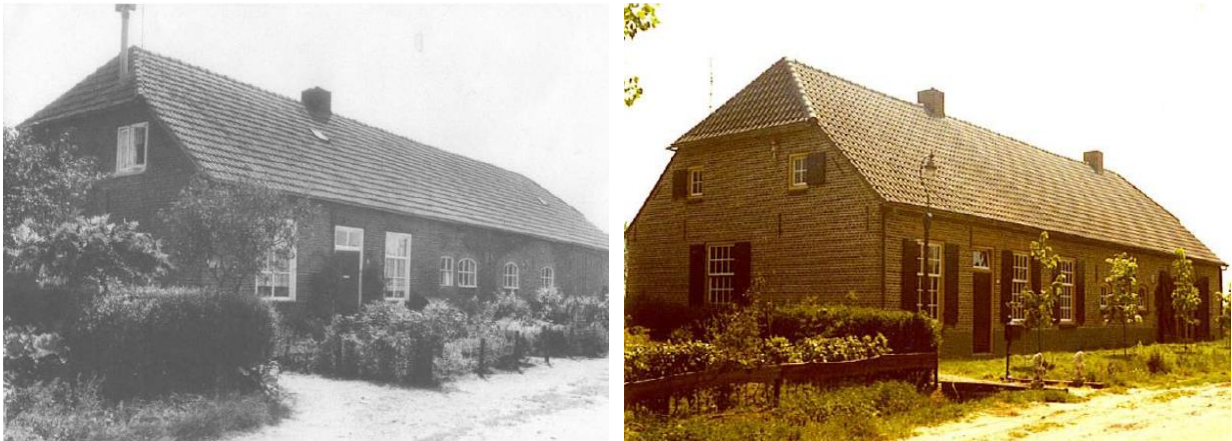


Figuur 2.1: Ontginningsgeschiedenis met historische structuren. Het plangebied is rood omlijnd.

Huidige situatie plangebied

Langevelboerderij

Het langgeveltype is de traditionele boerderijvorm in deze streek. Het type is afgeleid van het hallehuis. In 1657 was er al een boerderij in het plangebied aanwezig. Deze bebouwing werd tussen 1876 en 1880 afgebroken. Hierna werd er een nieuw huis op dit perceel gebouwd dat op 12 augustus 1881 in gebruik werd genomen. Uit de foto (figuur 2.2) blijkt dat de boerderij een negentiende-eeuwse uitstraling had: geen versieringen, de zesruits vensters, strakke detaillering etc. In 1977 werd de boerderij ingrijpend verbouwd en gerestaureerd. Bij de verbouwing in 1977 is gekozen voor een terugrestauratie naar een vermeende achttiende-eeuwse situatie: er werden twintigruits vensters aangebracht, raamluiken, een getoogde staldeur en dergelijke. Ook werd er een nieuwe schil rondom de bestaande steens buitenwanden aangebracht. Vanbinnen werd de indeling gewijzigd. Zo werd een van de wanden van de opkamer verwijderd, waarbij deze bij de woonkamer werd getrokken. Toch zijn er verschillende nog belangrijke historische delen van de boerderij bewaard gebleven.



Figuur 2.2: Weergave van het hoofdgebouw vóór en na de verbouwing in 1977

Bijgebouw

Achter de langgevelboerderij is een klein vrijstaand bijgebouw onder zadeldak aanwezig. Waarschijnlijk gaat het hier om het in 1896 herbouwde bakhuis.



Figuur 2.3: Weergave bijgebouw (voormalig bakhuis)

Voormalige hooimijt

Rechts van de langgevelboerderij, bij het stalgedeelte, bevindt zich een merkwaardig bijgebouwtje op zeskantige plattegrond. Het dak is rietgedekt en rust op een middenkolom van hout. Dit gebouw heeft alle kenmerken van een oorspronkelijke hooimijt, waaraan later stenen wanden zijn toegevoegd. Dit gebouw verwijst naar de oorspronkelijke bedrijfsvoering ter plaatse.



Figuur 2.4: Weergave bijgebouw (voormalige hooimijt)

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens de woning in het plangebied te splitsen tot twee wooneenheden. Als resultaat van deze splitsing kan de woning in de beoogde situatie bewoond, hersteld en onderhouden worden door een extra huishouden. Mede hierdoor is er een grotere garantie dat de (later uitgelichte) cultuurhistorische waarde van de woning in stand gehouden en versterkt zal worden. Aan de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden ligt een cultuurhistorisch onderzoek ten grondslag. Dit onderzoek is uitgevoerd door Cuijpers Advies en als bijlage 1 bij dit wijzigingsplan opgenomen. De bevindingen van deze analyse zijn door Van Hooft Architecten verwerkt in een cultuurhistorisch verbeterplan voor de boerderij en overlegd met de Monumentencommissie van de gemeente Meierijstad. Deze partijen hebben de boerderij ter plaatse bekeken en de potentiële cultuurhistorische ontwikkelkansen in beeld gebracht en besproken.

Om deze ontwikkelkansen te benutten en de cultuurhistorische waarde van de boerderij te accentueren en optimaliseren zijn bouwkundige ingrepen noodzakelijk. In het verbeterplan van Van Hooft Architecten zijn onder andere de volgende maatregelen verwerkt:

- verwijderen dakkapellen en vervangen door dakvensters;
- de voordeur in de pui wordt verplaatst naar de rechter zijgevel;
- verwijderen diverse luiken bij ramen waardoor het (voormalige) woongedeelte onderscheidend wordt;
- de kleurstelling van alle kozijnen wordt gewijzigd naar de oorspronkelijke kleur (wit), zo ontstaat een rustiger aanzicht;
- achtergevel en rechter zijgevel van de aanbouw worden voorzien van houten horizontale bekleding;
- verwijderen roeden en terugbrengen van luiken bij de voormalige entree van het stalgedeelte.
- de spantstructuur in de boerderij zichtbaar maken door een andere indeling van het achterhuis.
- verwijderen linker toegangspoort van de locatie

Deze ingrepen zijn in lijn met de conclusies van het onderzoek van Cuijpers Advies en het overleg met de Monumentencommissie. De ingrepen zijn gericht op het herstellen van de cultuurhistorische waarden(beleving) van de boerderij. De twee bijgebouwen in het plangebied blijven behouden.

Daarnaast wordt geïnvesteerd in een landschappelijke inpassing. Deze bestaat in hoofdzaak uit het in stand houden van de reeds aangebrachte landschapselementen die passend zijn bij een 'boerenerf'. Als bijlage 2 is het voorstel voor de landschappelijke inpassing opgenomen.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld door het Rijk. Hierin wordt de nationale ambitie voor 2040 beschreven met bijbehorende tussendoelen voor 2028. Op basis hiervan zijn 13 verschillende nationale belangen opgesteld, die bereikt dienen te worden door middel van een gedecentraliseerde overheid. Het Rijk behoudt hierbij de verantwoordelijkheid voor het systeem van ruimtelijke ordening en kan daarnaast ook verantwoordelijk zijn indien:

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

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan bevindt zich niet in een van de nationale hoofdstructuren en heeft geen invloed op het nationaal belang. De SVIR heeft in dit geval geen specifieke betekenis en het beleid inzake de woningsplitsing wordt derhalve neergelegd bij decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Als juridische uitbreiding op de SVIR, wordt er gebruik gemaakt van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Een dergelijk Barro biedt richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen wanneer het gaat over ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Hiermee worden er beperkingen opgelegd voor decentrale besluitvormingsmogelijkheden. Deze kunnen van verschillende gradaties zijn: 'ja, mits', 'ja, voor zover', 'nee, tenzij', 'nee-als' en een stringente 'nee'.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Het Barro is derhalve niet van toepassing en de besluitvorming wordt neergelegd bij decentrale overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Doorwerking plangebied

Dit plan voorziet in de splitsing van een woonboerderij naar twee wooneenheden. Per saldo wordt er dus één extra woning in de gemeente Meierijstad toegevoegd. Gelet op de kleinschaligheid van het plan, voorziet het niet in een stedelijke ontwikkeling. Op basis hiervan is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing en is toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

Doorwerking plangebied

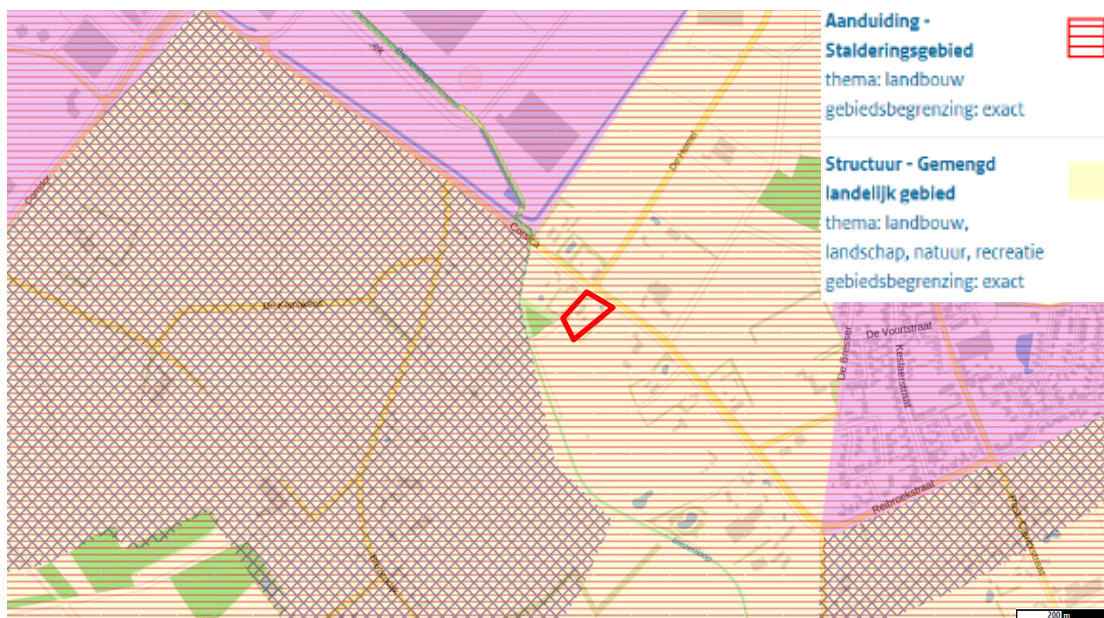
De beoogde woningsplitsing heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling van negatieve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

Verordening ruimte 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte en op 1 januari 2019 als geconsolideerde versie gepubliceerd. Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt in de verordening ruimte aangeduid als gemengd landelijk gebied met de aanduiding 'stalderingsgebied'. Onderstaand zijn uitsluitend de voor het plangebied relevante passages beschreven.



Figuur 3.1: Uitsnede Verordening ruimte

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

1. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
2. Er toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
 - d. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in deze verordening is toegelaten.
3. (...)

7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daar toe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid niet van toepassing is

Met dit planvoornemen wordt een woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Er wordt dus een nieuwe woning toegevoegd wat niet direct toegestaan is conform artikel 7.7.1. Uit artikel 7.7.2, lid 2, kan echter opgemaakt worden dat een woningsplitsing toegestaan is mits er sprake is van cultuurhistorische bebouwing. Daarbij moet de ontwikkeling gericht zijn op het behoud en/of herstel van deze bebouwing. In hoofdstuk 2 en bijlage 1 van dit wijzigingsplan is vastgesteld dat de woonboerderij in het plangebied cultuurhistorisch waardevol is en dat door de splitsing cultuurhistorisch waardevolle elementen kunnen worden hersteld en ontwikkeld. Daarnaast wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd waardoor tevens wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het planvoornemen is niet in strijd met de Verordening ruimte.

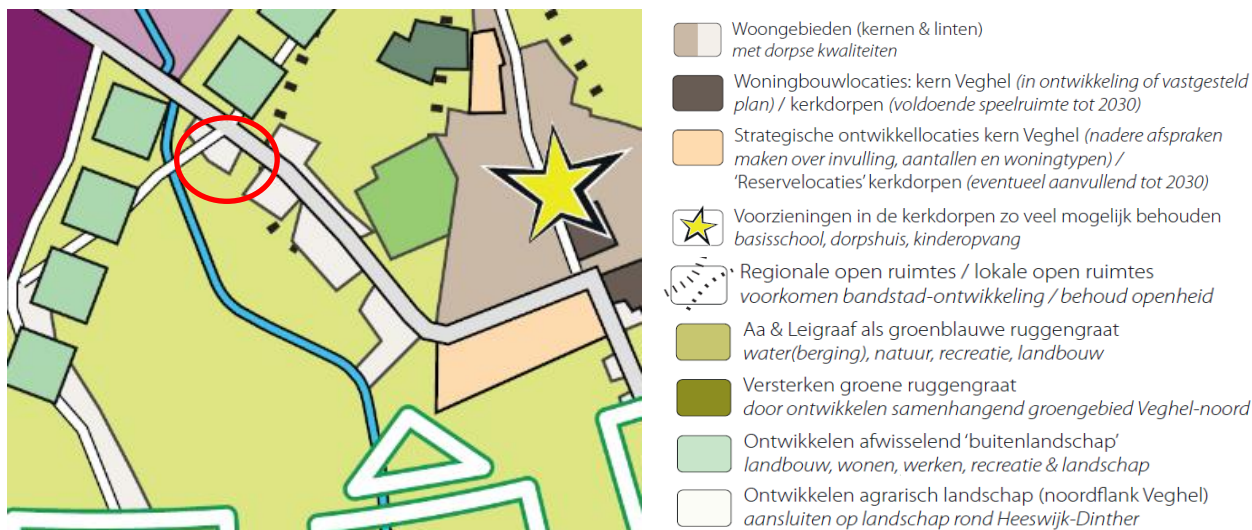
3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veghel 2030

De voormalige gemeente Veghel heeft de Structuurvisie Veghel 2030 opgesteld (vastgesteld op 19 december 2013). Met deze visie schets de gemeente haar visie op het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030. Dit beleid is voornamelijk gericht op het versterken van typische Veghelse kwaliteiten, zoals de dorpse woonkwaliteiten en bijbehoren voorzieningen, maar ook de positie van Veghel als werkstad met bijbehorende stedelijke kwaliteiten.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de structuurvisie gelegen in een gebied bestemd voor clusters van wonen, werken en recreatie in het landschap, zie figuur 3.2. Dit planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, namelijk de inpandige splitsing van een bestaande woonboerderij. De ontwikkeling gaat daarnaast gepaard met een versterking van de cultuurhistorische elementen van de boerderij en de landschappelijke kwaliteiten. Het plan is derhalve in lijn met de vigerende structuurvisie Veghel 2030.



Figuur 3.2: Uitsnede visiekaart 2030

3.4 Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven wordt in dit geval gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Veghel. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 26.4.1.

26.4.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestaande woning (boerderij) te splitsen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a) *de te splitsen woning is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument of er is op basis van onafhankelijk deskundigen advies aangetoond dat de woning (boerderij) cultuurhistorisch waardevol is;*

Op basis van een onafhankelijk deskundig advies, uitgevoerd door Cuijpers Advies, is aangetoond dat de boerderij in het plangebied cultuurhistorisch waardevol is. Daarnaast wordt door een verbeterplan de cultuurhistorische waarden hersteld en versterkt. Het deskundig advies is als bijlage 1 bij dit wijzigingsplan opgenomen.

- b) *de bouwmassa van de woning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c) *bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³;*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

d) de woningen kunnen na splitsing niet worden gesloopt (sloopverbod);

De initiatiefnemer is niet voornemens een van de twee beoogde woningen te slopen. Het sloopverbod wordt opgenomen in de regels van dit wijzigingsplan.

e) splitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

Naar aanleiding van het onafhankelijk deskundig onderzoek worden bouwkundige maatregelen genomen die voorzien in het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing. Zie hiervoor hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan.

f) de splitsing is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;

In hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan wordt verantwoord dat de beoogde wijziging milieuhygienisch uitvoerbaar is.

g) de splitsing levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;

Op basis van de analyse van de milieuhygienische aspecten in hoofdstuk 4, bedrijven in milieuzoneering en geurhinder in het bijzonder, kan geconcludeerd worden dat aan deze voorwaarde wordt voldoen.

h) er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;

Er vindt een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats. Dit wordt beschreven in paragraaf 2.2. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

i) de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

4. MILIEUHYGIËNISCHE VERANTWOORDING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Indien een ontwikkeling is opgenomen op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. en/of gelegen is in de buurt van gevoelige natuurgebieden, dient er gekeken te worden naar mogelijke nadelige milieu gevolgen. Indien hier sprake van is, dient er een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

Doorwerking plangebied

De bouw van woningen valt onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het is echter de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval zijn de ontwikkeling van één wooneenheid in een bestaand hoofdgebouw (splitsing van een woonboerderij) in een gebied dat overwegend is ontwikkeld als woongebied (of in ontwikkeling is). Daar komt bij dat er naast deze wooneenheden geen andere voorzieningen worden aangelegd. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Dit maakt dat de splitsing van het hoofdgebouw in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is om Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten te beschermen. Wanneer dit goed gaat,

is er meer ruimte voor economische en maatschappelijke activiteiten. Het is daarom van belang om te kijken naar de consequenties van het onderhavige plan voor de natuurlijke kenmerken van het plangebied. Hierbij dient er gekeken te worden naar gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming dient er gekeken te worden naar de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden en gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden 'Kampina en Oisterwijkse Vennen' en 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek' bevinden zich op respectievelijk 16 en 17 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand zijn negatieve effecten vanwege geluid- en lichthinder op voorhand uit te sluiten. Een negatief effect kan ook de stikstofdepositie van het planvoornemen zijn, wat na de uitspraak van de Raad van State op 29 mei jl. voor ieder ruimtelijk plan van belang is te onderzoeken. De afstand van 16 en 17 kilometer is echter dermate groot dat aannemelijk is te veronderstellen dat negatieve effecten niet aan de orde zijn. Daarnaast wordt de nieuwe te splitsen woning gasloos waardoor de gebruiksfase geen stikstofdepositie oplevert. Voor de aanlegfase geldt dat het plan enkel voorziet in een in pandige verbouwing, de constructie van de woning en de belangrijkste bouwtechnische zaken zijn reeds aanwezig. Er is daardoor geen zwaar materieel nodig om bijvoorbeeld de bouwput te graven of de constructie te maken. Op basis van uitgevoerde Aerieus berekeningen met vergelijkbare situaties kan derhalve worden geconcludeerd dat de stikstofdepositie van dit project verwaarloosbaar is.

Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot Natuurnetwerk Nederland ligt op ongeveer 35 meter verwijderd van het plangebied. Gezien het huidige gebruik van het plangebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn significant negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

Soortenbescherming

In de huidige situatie is het plangebied reeds in gebruik als woonperceel met een woonhuis, bijgebouw, erfverharding en tuin. Binnen het plangebied zijn landschapselementen, solitaire bomen, planten en gras aanwezig. Met het planvoornemen wordt enkel de splitsing van de aanwezige woonboerderij mogelijk gemaakt. De boerderij zal in pandig verbouwd worden tot twee wooneenheden. Er zullen zeer beperkte ingrepen plaatsvinden aan de buitenzijde van het gebouw zoals het verwijderen van de dakkapellen. Gezien de kleinschaligheid van de ingrepen zal er naar verwachting geen aantasting plaatsvinden van beschermde soorten zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Met onderhavig initiatief is er geen aantasting van soorten en gebieden. Het aspect natuurbescherming vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De kaders voor bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gevormd door de Erfgoedwet en het Bro. De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In het Bro is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie

mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Cultuurhistorie

Het plangebied bevindt zich in 'De Meierij', een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen. Tevens ligt het plangebied nabij de kruising van de Lage Biezen met Corsica welke respectievelijk aan zijn geduid als 'lijn van hoge waarde' en 'lijn van redelijk hoge waarde'.

Met onderhavig planvoornemen wordt een woningsplitsing ontwikkeld. Hierbij vinden er geen noemenswaardige aanpassingen plaats in het plangebied of de bebouwing die van invloed zouden kunnen zijn op de omgeving. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden. Door de in paragraaf 2.2 beschreven aanpassingen zal het plan zelfs bijdragen aan het behoud en verbetering van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Archeologie

De voormalige gemeente Veghel heeft haar archeologiebeleid verwerkt in het vigerende bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3". Deze dubbelbestemming beschermt mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem. Voor nieuwe bodemingrepen geldt een ondergrens van maximaal 250 m² en niet dieper dan 30 cm onder maaiveld.

Met dit planvoornemen wordt de splitsing van een bestaande woonboerderij mogelijk gemaakt en verbouwd tot twee wooneenheden. Er vinden geen nieuwe bodemingrepen plaats. Derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu-

en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas toets de waterparagraaf volgens de volgende uitgangspunten:

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

Gemeente Meierijstad

De gemeente Meierijstad heeft een nieuw VGRP 2017-2022 en Waterplan 'Waardevol water in Meierijstad' opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

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

Doorwerking plangebied

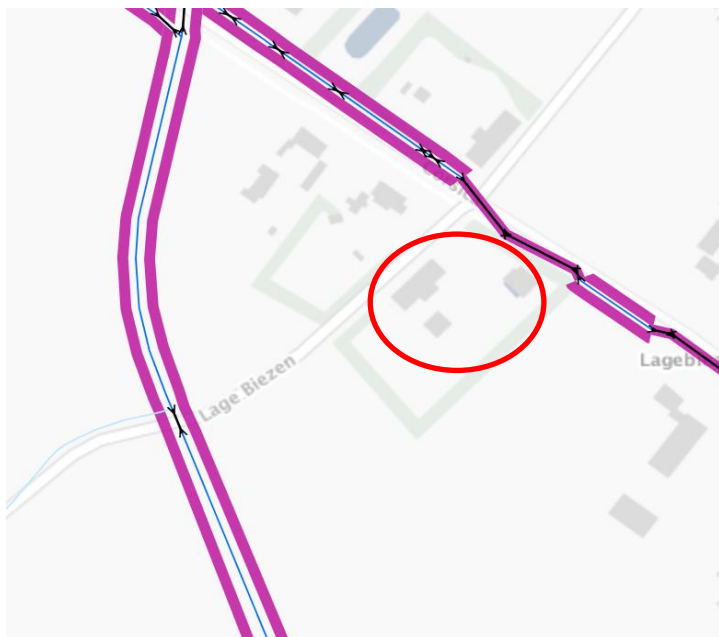
Hemel- en oppervlaktewater

Onderhavig plan voorziet in een woningsplitsing waarbij een woonboerderij in pandig verbouwd wordt tot twee wooneenheden. Hierbij zal het verhard oppervlak nagenoeg gelijk blijven. In de Keur is opgenomen dat er geen compensatieplicht geldt wanneer de verharding minder bedraagt dan 2.000 m².

Voor dit initiatief zijn geen compenserende maatregelen nodig, omdat sprake is van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Hemelwater wordt van de daken afgevoerd naar de tuin.

Oppervlaktewater

Ten noordoosten van het plangebied ligt een duiker en een A-watergang, zie figuur 4.1. De voorgestane ontwikkeling betreft een inpassende aanpassing van de woonboerderij en heeft geen invloed op deze watergang of duiker. De landschappelijke inpassing vindt plaats op de percelen ten zuidwesten van het plangebied, zie paragraaf 2.2. Ook daar loopt een A-watergang. De obstakelvrije zone van 5 meter langs deze watergang moet gerespecteerd worden.



Figuur 4.1: Uitsnede Legger Aa en Maas met de globale ligging van het plangebied rood omlijnd

Afvalwater

In de huidige situatie is er reeds een afvalwatervoorziening in het plangebied aanwezig. De nieuw te realiseren woning wordt hierop aangesloten. De afvoer van één extra woning zal tot geen problemen leiden bij de verwerking van het afvalwater. Het is verboden regenwater te lozen op het afvalwatersysteem.

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Omdat er geen sprake is van een wijziging van de bestemming (het plangebied blijft de bestemming 'Wonen' behouden), maar slechts een inpassende aanpassing plaats vindt, is er geen sprake van een bestemmingswijziging naar een bodemgevoeliger gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet vereist. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

In de VNG publicatie wordt uitgegaan van twee omgevingstype. Voor het type 'rustige woonwijk (of rustig buitengebied)' wordt uitgegaan van functiescheiding en wordt de grootste indicatieve afstand aangehouden. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' (of 'rustig buitengebied') wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van gemengd gebied mogen de richtafstanden met een milieucategorie worden verlaagd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich in een gemengd bebouwingslint bestaande uit woningen en (agrarische) bedrijven. Ook ligt het nabij het bedrijventerrein Doornhoek. Hieronder zijn de relevante bedrijvigheid en daarbij behorende contouren geanalyseerd.

Corsica 8

Ten noordoosten van het plangebied wordt op de locatie Corsica 8 paarden gehouden. Deze inrichting betreft een paardenfokkerij en heeft milieucategorie 3.1 met een grootste richtastand van 50 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. Echter voor geur is aparte regelgeving van toepassing die is

vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij, zie hiervoor paragraaf 4.7. Voor de overige omgevingsaspecten geldt een grootste afstand van 30 meter. De woning in het plangebied ligt op een afstand van ca. 100 meter, daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Corsica 8a

Aan Corsica 8a is een rundveehandel gesitueerd. Deze inrichting is gelijk te stellen aan een rundveehouderij en heeft milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 100 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. Echter voor geur is aparte regelgeving van toepassing die is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij, zie hiervoor paragraaf 4.7. Voor de overige omgevingsaspecten geldt een grootste afstand van 30 meter. De woning in het plangebied ligt op een afstand van ca. 120 meter, daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Bedrijventerrein Doornhoek

Ten noordwesten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Doornhoek. In het bestemmingsplan 'Doornhoek' is per onderdeel van het bedrijventerrein vastgesteld welke milieucategorieën zijn toegestaan. Voor het dichtstbijzijnde gedeelte van het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Deze bedrijven hebben een grootste richtafstand van 100 meter. Het plangebied ligt zich op meer ca. 217 meter van het bedrijventerrein en voldoet dus aan de richtafstand.

De inrichtingen vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen, aangenomen kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden bedrijven niet gehinderd door dit planvoornemen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Geurhinder

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

Belemmering veehouderijbedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wvg is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de woning op het plangebied als geurgevoelig aangemerkt kan worden.

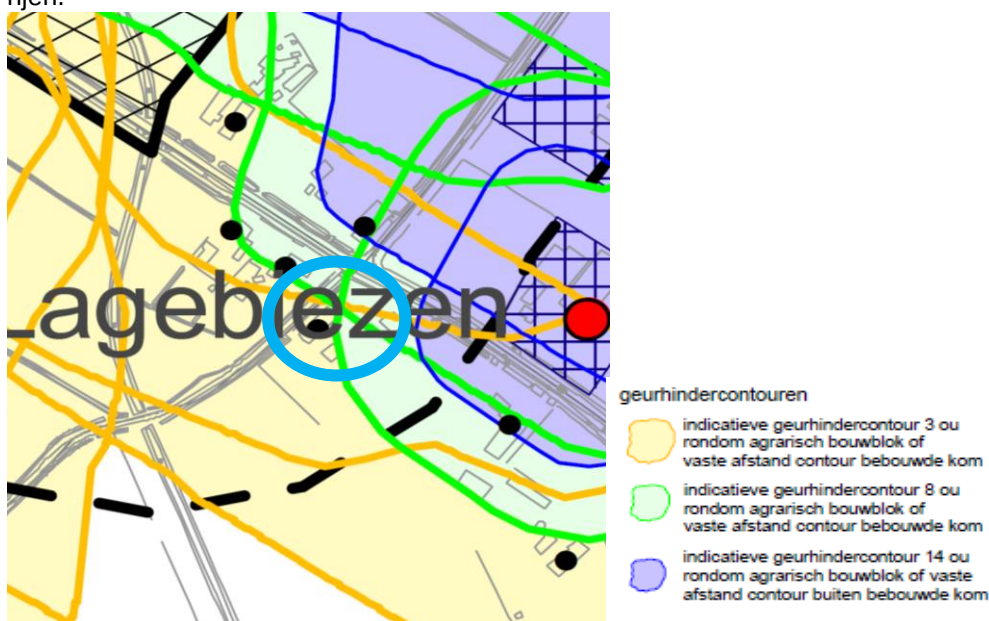
Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkvee) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Doorwerking plangebied

Op 13 september 2016 heeft de voormalige gemeente Veghel de 'Evaluatie geurbeleid 2015 Gemeente Veghel' vastgesteld. Middels dit beleid heeft de gemeente geen afwijkende geurhindercontouren vastgesteld. Hierin is voor de bebouwde kom, ontwikkelingslocaties en kernrandzones een maximale achtergrondbelasting van 13ouE/m³ opgenomen.

Voorgrondbelasting

Op figuur 4.2 is te zien dat het plangebied buiten de 14 ouE/m³ zones van veehouderijen ligt maar wel binnen de geurhindercontour van 3 ouE/m³. Hoewel deze kaart reeds verouderd is (2007), is de situatie niet veranderd. De veehouderij aan Corsica 8 heeft nog steeds dezelfde vergunning en daarbij behorende geuruitstoot als in 1992 en de varkenshouderij aan De Hemel 12 heeft de gehele veestand ingetrokken. De ontwikkeling in het plangebied vormt geen belemmering voor nabijgelegen veehouderijen.

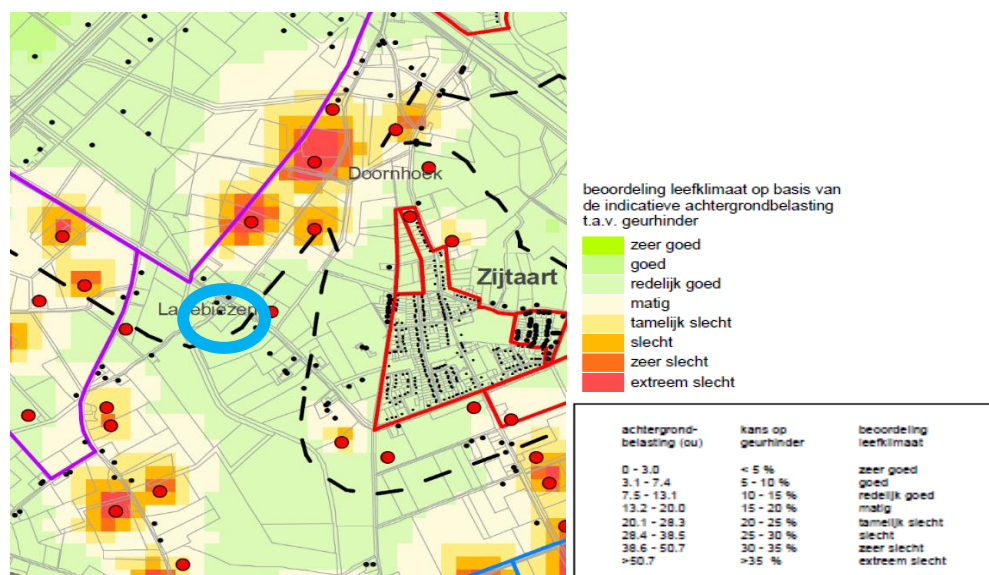


Figuur 4.2: Uitsnede kaart voorgrondbelasting met de ligging van het plangebied blauw omlijnd

Achtergrondbelasting

Het plangebied bevindt zich in de kernrandzone. In deze zone geldt een toetswaarde van 13 ouE/m³ voor de achtergrondbelasting. Op figuur 4.3 is te zien dat voor het plangebied een achtergrond belasting tussen de 7,5 en 13,1 ouE/m³ geldt. Op basis hiervan is de beoordeling van het woon- en leefklimaat redelijk goed.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'geurhinder' geen belemmering vormt voor onderhavig plan.



Figuur 4.3: Uitsnede kaart achtergrondbelasting met de ligging van het plangebied blauw omlijnd

4.8 Akoestiek

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

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Veghel nabij de weg Corsica en De Hemel. Hier geldt een maximum toegestane snelheid van 60 km/h. Dit betekent dan een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van wegverkeerslawaaai noodzakelijk is om de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van deze weg in beeld te brengen. Een dergelijk onderzoek is uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies. Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, hier volgen de resultaten van het onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure niet nodig is. De hoogste belasting op een gevel bedraagt 48 dB. De cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB wordt niet overschreden. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 53 dB. Een onderzoek naar de geluidwering van deze gevels is daarom niet noodzakelijk. Er kan gesteld worden dat een acceptabel leefklimaat gewaarborgd is.

4.9 Luchtkwaliteit

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Daarnaast dient bij de realisatie van woningen gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in de huidige situatie. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Doorwerking plangebied

Plan als bron

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt slechts één wooneenheid mogelijk gemaakt. Daardoor valt de ontwikkeling ruimschoots onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De luchtkwaliteit wordt daardoor niet in betekende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling en een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Blootstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedraagt de concentratie PM_{2,5} minder dan 12 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is minder dan 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ bedraagt ook niet meer dan 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het

RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit en vice versa. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.10 Externe veiligheid

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). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Beleidsvisie externe veiligheid

De voormalige gemeente Veghel beschikt over een "Beleidsvisie Externe Veiligheid", vastgesteld op 20 februari 2014. De beleidsvisie is gemaakt om een duidelijk kader te geven voor het omgaan met risico's en externe veiligheid. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

In deze beleidsvisie wordt ervoor gekozen om de verplichte verantwoording van het groepsrisico aan te grijpen om:

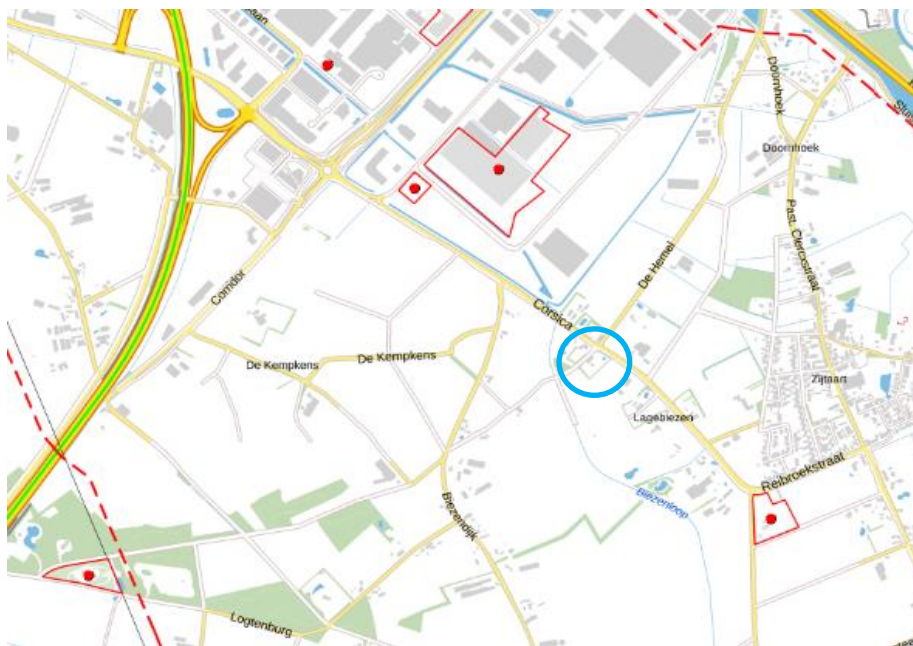
- Externe veiligheid risico's vroeg in het planproces te betrekken. Hierdoor wordt een versnipperde aanpak voorkomen;
- De besluitvorming te verbreden tot een afweging van nut en noodzaak;
- Maatregelen op de agenda te krijgen om risico's te beperken, zelfredzaamheid te verhogen en de mogelijkheden van de hulpdiensten te bevorderen.

De gemeente hanteert drie gebiedstypen:

- Risicoluw gebied (geen ruimte voor risicovolle objecten);
- Gemengd gebied bestaande historische gegroeide gemengde gebieden. Nieuwe kwetsbare uitsluitend indien expliciet aangegeven en toelaatbaar indien wordt voldaan aan normen;
- Intensief gebied (geen ruimte voor kwetsbare objecten).

Doorwerking plangebied

Door de splitsing van de woonboerderij neemt de personendichtheid in het plangebied toe met 2,4 personen. Op ongeveer 750 m van het plangebied bevinden zich een opslag van gevaarlijke stoffen en een LNG-tankstation. Hiervoor geldt respectievelijk een minimumafstand van 250m en 50m. Hier valt het plangebied dus buiten. De aanwezige buisleidingen liggen op meer dan 1 kilometer, wat ruim voldoet aan de grootst mogelijke richtafstand. Nabij het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de A50. Het betreft de A50: afrit 10 (Eerde) - A58 (Eindhoven), wegvak B132. Het plangebied bevindt zich buiten de hiervoor geldende risicocontour van 880 kilometer. Voor het scenario toxische wolk hoeft het groepsrisico derhalve niet verantwoord te worden. Over de plaatselijke weg 'Cor-sica' wordt gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3 vervoerd. Deze weg heeft een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 20 meter tot de weg waardoor het invloedsgebied over het plangebied rijkt en een verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van het scenario BLEVE / explosie dient plaats te vinden. Daarnaast is de veiligheidsregio om advies gevraagd, dit advies is als bijlage opgenomen.



Figuur 4.4: Uitsnede risicokaart met het plangebied blauw omlijnd.

Scenario's

Het relevante scenario i.r.t. het plangebied is een BLEVE. Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. Propaan komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Beoordeling zelfredzaamheid

Voor het scenario BLEVE 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. Dit is nabij het plangebied het geval. Via de Lage Biezen kan afstand worden genomen.

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

Beoordeling bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid van een BLEVE is matig. Propaan wordt vervoerd in niet- geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca.12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving.

Advies veiligheidsregio

De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen:

- De initiatiefnemer is verplicht om potentiële kopers/huurders te informeren over het aanwezig risico en handelingsperspectief. Zij kunnen deze informatie meewegen in het besluit om zich hier te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger.

Het aspect externe veiligheid vormt dan geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

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

Doorwerking plangebied

Verkeersgeneratie

Met de CROW-tool kan berekend worden wat de invloed van de beoogde splitsing zal zijn op de verkeersdrukke. Die nieuwe woning kan gerekend worden tot de categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' in het buitengebied. Voor deze categorie geldt een verwachte toename van 8 verkeersbewegingen per dag. Met dit beperkte aantal extra verkeersbewegingen worden er geen problemen verwacht ten aanzien van de verkeersdrukke.

Parkeeropgave

De gemeente Meierijstad heeft op 31 januari 2019 het 'paraplubestemmingsplan parkeren' vastgesteld. Hierin is bepaald dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de normstelling in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' geldt. Voor een nieuwe woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Het plangebied biedt meer dan voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien. De parkeeropgave vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Gezondheid

De beoogde ontwikkeling betreft de gevoelige functie 'wonen'. Hierbij dient er gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Doorwerking plangebied

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de omgeving van het plangebied liggen geen dergelijke houderijen en dit aspect vormt derhalve geen belemmering.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een straal van 2 km van het plangebied. Dit aspect vormt geen belemmering.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In de omgeving van het plangebied zijn geen (boom)kwekerijen of boomgaarden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

Hoogspanningslijnen

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op meer dan 1,5 kilometer. Derhalve vormt deze geen belemmering voor onderhavig plan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In het kader van het principeverzoek heeft er een dialoog plaatsgevonden met de omwonenden. Er zijn daar geen bezwaren uit voorhand naar voren gekomen.

Vooroverleg

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Er heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant. Deze heeft een reactie gegeven op het plan (zie bijlage 4). Naar aanleiding van deze reactie is het plan aangepast. De aanpassing voorziet in het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' en een bijbehorende regeling die strekt tot behoud en voorwaarden en verboden stelt aan (gedeeltelijke) sloop van de boerderij.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 november tot en met 19 december 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft het plan op 11 februari 2020 vastgesteld.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval geen sprake is van een aangewezen bouwplan en het kostenverhaal via de legesverordening geregeld is, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

