



**Definitief bestemmingsplan
“Groothees 9, Erp”**

Gemeente Meierijstad
Definitief



Plangegevens

Project

Naam document	:	Toelichting bestemmingsplan "Groothees 9, Erp"
IMRO	:	NL.IMRO.1948.BGV000BP0082022P-VG01
Rapportnummer	:	137900BP01

Initiatiefnemer

Naam	:	Familie Van Oostrum-Wolsink
Contactpersoon	:	E. Wolsink
Adres	:	Groothees 9
Postcode, plaats	:	5469 ST, Erp

Locatie

Adres	:	Groothees 9
Postcode, plaats	:	5469 ST, Erp

Kadastrale ligging	:	Gemeente: Erp Sectie: R Nummers: 1025 en 1043
--------------------	---	---

Bevoegd gezag

Naam	:	Gemeente Meierijstad
Adres	:	Stadhuisplein 1
Postcode, plaats	:	5461 KN Veghel

Colofon rapportage

Opgesteld door	:	H. de Kleijne BSc
Collegiale toets	:	Ing. H. Stultiëns
Datum	:	Februari 2024

Inhoud

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3 Bij het plan behorende stukken	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Vigerend bestemmingsplan	5
2.3 Beschrijving planvoornemen.....	6
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	8
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	8
3.1.3 Besluit en ministeriële regeling algemene regels en ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)...	9
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.2.1 Brabantse omgevingsvisie	10
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030	15
3.3.2 Kansen voor kwaliteit	15
4. PLANOLOGISCHE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	19
4.1 Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.2 Geluid.....	21
4.3 Geur	21
4.4 Verkeer en parkeren	22
4.5 Luchtkwaliteit	23
4.5.1 NIBM-toetsing	23
4.5.2 Spuitzones gewasbescherming	24
4.6 Externe veiligheid	25
4.6.1 Risiconormering	25
4.6.2 Beschouwing risicobronnen	25
4.7 Bodem.....	27
4.8 Waterhuishouding	28
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.10 Natuur	31
4.11 Kabels en leidingen	32
4.12 Volksgezondheid	33
4.13 M.e.r. beoordeling.....	33
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
5.1 Opbouw bestemmingsplan	34
5.2 Toelichting regels.....	34
5.3 Toelichting verbeelding	34
6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
<i>Procedure algemeen</i>	35
<i>Zienswijzen</i>	35
7. CONCLUSIE EN AFWEGING.....	36
8. BIJLAGEN.....	37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Groothees 9, te Erp is een woonhuis met bijgebouwen aanwezig binnen een woonbestemming. Voorheen was op deze locatie een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Familie Van Oostrum-Wolsink, hierna initiatiefnemers, willen de bestemming van de locatie wijzigen ten behoeve van hun bedrijf.

Het bedrijf van initiatiefnemers is ongeveer 3 jaar geleden ontstaan uit een gezamenlijke hobby en voorliefde voor mens en dier. Het bedrijf richt zich op het overbrengen van liefde, passie en kennis van de natuur en dieren naar kinderen, volwassenen en ouderen. Dit wordt gedaan door het geven van educatieve workshops, lessen, kinderfeestjes etc. De grootste doelgroep zijn gezinnen (educatieve kinderfeestjes), scholen, BSO's, etc. Nu wordt dit vormgegeven door met dieren naar locatie te gaan en daar workshops te geven.

Initiatiefnemers zijn voornemens om bezoekers op planlocatie te kunnen ontvangen en de dieren in hun eigen omgeving te kunnen laten zien. Hiervoor hebben zij de loods/kassen bij het pand op de Groothees 9 in gedachten. Hier kunnen kleine groepen worden ontvangen en een rondleiding krijgen, waarbij de kennis en passie voor deze dieren en natuur wordt overgedragen.

Daarnaast zijn sinds 1,5 jaar ook twee cliënten die initiatiefnemers helpen bij het schoonmaken en verzorgen van de dieren (en van tijd tot tijd ook mee een workshop verzorgen). Dit sluit aan bij de werkzaamheden van één van de initiatiefnemers als orthopedagoog. Het begeleiden van deze mensen met een beperking en het bieden van een zinnige dagbesteding geeft initiatiefnemers veel plezier. Dit wordt ook teruggezien bij de cliënten zelf in het werken met de dieren. Op termijn willen initiatiefnemers de dagbesteding verder uitbouwen zodat meer mensen het plezier kunnen ervaren van het werken met dieren.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is reeds een principeverzoek ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meierijstad op 14-01-2021. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft hier in haar vergadering van 02-03-2021 besloten om middels een positief principebesluit onder voorwaarden medewerking te verlenen aan bestemmingswijziging van de planlocatie. Deze toelichting dient als onderbouwing voor de bestemmingsplanwijziging op Groothees 9 voor het mogelijk maken van de bedrijfsmatige activiteiten van initiatiefnemers.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Groothees 9, te Erp. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Erp, sectie R, nummers 1025 en 1043. Het gebied heeft een totale oppervlakte 3.707 m² en is gelegen in landelijk gebied ten noordoosten van de kern Erp. De planlocatie wordt aan de noord- en westzijde omgeven door een glastuinbouwcomplex. De omgeving van onderhavige planlocatie wordt afgebeeld in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging planlocatie in omgeving (rood omkaderd)

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

1. Toelichting; waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden;
2. Regels; waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
3. Verbeelding; waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt in het tweede hoofdstuk de planbeschrijving behandeld waarin achtereenvolgens de huidige situatie, het vigerende bestemmingsplan en het planvoornemen wordt beschreven. Hierna wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader behandeld waaraan het plan wordt getoetst. Dit gebeurt achtereenvolgens op Rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 worden de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet. Het laatste hoofdstuk dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In figuur 2.1 wordt een luchtfoto weergegeven waarin de huidige inrichting van de planlocatie te zien is. Met rood wordt de planlocatie aangegeven. De planlocatie is in gebruik als burgerwoning. Deze bestemming wordt in de beoogde situatie gewijzigd in een niet-agrarische bedrijfsbestemming.



Figuur 2.1: Huidige inrichting planlocatie

Op de locatie zijn, behalve een woning met bijbehorende bouwwerken ook kassen met een oppervlakte van 1.025 m² aanwezig, dit is inclusief 103 m² aan kassen, welke voor privé-doelen gebruikt zal worden.

Ook zijn er overige gebouwen, welke voorheen én in de beoogde situatie, dienst gaan doen als bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen hebben een bestaande oppervlakte van 623 m².

2.2 Vigerend bestemmingsplan

In figuur 2.2 wordt een uitsnede weergegeven van de verbeelding van bestemmingsplan “Buitengebied Veghel” rondom de planlocatie. Dit bestemmingsplan is op 22-10-2015 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel.

Op 1 januari 2017 zijn de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gefuseerd tot de gemeente Meierijstad. Naar aanleiding van de fusie is er veel nieuw beleid ontwikkeld en zijn de verordeningen geharmoniseerd. De gemeenteraad van de nieuwe gemeente Meierijstad heeft op 27-01-2021 het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit’ vastgesteld. Beide bestemmingsplannen zijn geheel in werking.

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn van toepassing op de planlocatie:

- Enkelbestemming ‘Wonen’
 - Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’
 - Gebiedsaanduiding ‘Dorpslandschap’
-

- Gebiedsaanduiding 'Oude akkers'
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied 1'
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Radar'



Figuur 2.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Veghel", planlocatie in geel

De gebruiksregels behorend bij de enkelbestemming 'Wonen' staan niet toe dat op deze gronden een bedrijf wordt geëxploiteerd. Hiervoor dient een bedrijfsbestemming aanwezig te zijn op de planlocatie.

2.3 Beschrijving planvoornemen

Initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige bestemming 'Wonen' te wijzigen naar bestemming 'Bedrijf' ten dienste van educatie over exotische dieren waar de volgende activiteiten onder vallen:

- Het huisvesten en verzorgen van exotische dieren (slangen, spinnen, wandelende takken etc.) in de bestaande kassen;
- Het realiseren van een terrarium, tropische binnentuin, werkplaats, workshopruimte, keuken en sanitaire voorzieningen in de bestaande loods;
- Het bieden van dagbesteding in vorm van het verzorgen van de exotische dieren aan cliënten;
- Het geven van workshops en rondleidingen op reservering aan kleine groepen op het vlak van educatie over exotische dieren en planten.

Een situatietekening van de beoogde situatie en welke beoogde functies waar gaan plaatsvinden is opgenomen in bijlage 1.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad heeft onder voorwaarden besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde wijziging van het bestemmingsplan. Deze voorwaarden luiden:

- De bestaande oppervlaktes in m² van de loods (circa 500 m²) en van de kassen (circa 1.000 m²) dienen los van elkaar vastgelegd te worden als maximaal toegestane aantal m² bij de nieuwe bedrijfsbestemming.
- De kassen met een oppervlakte van 1.000 m² mogen uitsluitend gebruikt worden voor het houden/verzorgen van exotische dieren en het geven van rondleidingen/educatie onder begeleiding van een beheerder.

Met het bovengenoemde doel en met inachtneming van de genoemde voorwaarden door de gemeente Meierijstad zal de bestemming gewijzigd worden ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf'.

3. Beleidskader

Gemeente Meierijstad heeft te maken met beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen in lijn te zijn met de regels die hogere overheden hebben opgesteld. De voorgenomen ontwikkelingen dienen daarnaast ook te passen binnen het gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante beleid uiteengezet op nationale, provinciale en gemeentelijke schaal. Daarna wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een beleidsdocument dat de ambitie weergeeft voor Nederland in 2040. Deze ambitie is vertaald naar doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Met de SVIR geeft het Rijk meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder rijksdoelen en eenvoudigere regelgeving.

Nationaal belang 13 uit de SVIR betreft een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en beleevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en dient over programmering te worden voorkomen. Om beide te bereiken is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd. Deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden

beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd.

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Door de geringe omvang van de functiewijziging hoeft de ladder niet doorlopen te worden. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet er toch worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien de Ladder niet van toepassing is, ontslaat dat de initiatiefnemers en het bevoegd gezag niet van de plicht te voldoen aan andere normen voor een goede ruimtelijke ordening. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de onderbouwing dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.1.3 Besluit en ministeriële regeling algemene regels en ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor het opstellen van bestemmingsplannen als het gaat om ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro biedt juridische kaders die nodig zijn om het vigerende ruimtelijke rijksbeleid te borgen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden, op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. De uitspraken in de Barro onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Deze regels zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect hun doorwerking te hebben tot de besluitvorming op het lokale niveau.

Door nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, levert het Barro een versnelling op in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindert het de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro horende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). In deze regeling wordt de begrenzing vastgesteld van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

De kaart horende bij het Rarro laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen het radarverstoringgebied behorende bij radarstation Volkel. Het onderhavige plan omvat echter geen activiteiten die van invloed zijn op de werking van een radar, er worden geen hoge obstakels toegevoegd. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

De visie en ambitie van de provincie Noord-Brabant, met betrekking tot de fysieke leefomgeving, wordt verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Alle regels voor de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze heeft een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Het uitgangspunt van de Brabantse omgevingsvisie is dat door het juiste samenspel de kwaliteit van het leven hier en nu goed samen kan gaan met de kwaliteit van leven elders en later. Om de huidige kwaliteit van Noord-Brabant te behouden, verbeteren en door te geven aan de volgende generaties, moet er continu zorggedragen worden voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving. Met de omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. Met de omgevingsvisie wordt aansluiting gevonden op Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. Bekeken wordt hoe de provincie er in 2050 uit zal moeten zien, daarbij worden meetbare tussendoelen gesteld.

In de Omgevingsvisie wordt de omgeving Oost-Brabant in 2050 geschetst als gebied dat wordt gewaardeerd vanwege het aangename dorpenlandschap in de Peel. Het wordt gezien als een gebied waar de bewoners van het stedelijke gebied rondom Eindhoven graag hun 'high-tech' omgeving afwisselen om hun vrije tijd door te brengen. De dorpen zijn er levendige plekken waar jong en oud zich thuis voelen. Brabant is in 2050 een provincie waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Om deze geschetste panorama te bereiken is het verstandig om verschillende doelen aan elkaar te koppelen. Om zo meerdere vliegen in één klap te kunnen slaan. Dit streven naar meerwaarde is de centrale gedachte van de Omgevingsvisie. Bij het zoeken naar oplossingen vindt de provincie het belangrijk om naar een ontwikkeling te kijken vanuit meerdere richtingen. Een ontwikkeling hier en nu mag niet in sociaal, economisch en ecologisch opzicht ten koste gaan van de levenskwaliteit elders en later. Om dit te kunnen realiseren wordt een 'diepe', 'ronde' en 'brede' manier van kijken gehanteerd. De 'diepe' manier van kijken houdt in dat er op verschillende schaalniveaus wordt gekeken. De 'ronde' manier van kijken houdt in dat er niet puur sectoraal wordt gekeken maar dat er verschillende vraagstukken gecombineerd worden. Er wordt daarbij gezocht naar een balans tussen 'people' dat staat voor de gemeenschap 'planet' dat staat voor de leefomgeving en 'profit' dat staat voor wat het in economisch opzicht oplevert. De 'brede' manier van kijken wil zeggen dat verschillende partijen en belanghebbenden worden betrokken.

Conclusie

Ten aanzien van het plan kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de kwaliteit elders of op een later tijdstip. De functiewijziging van 'Wonen' naar 'Bedrijf' geeft geen negatieve gevolgen voor de kwaliteit elders of op een later tijdstip. Hiermee is het voorgenomen plan passend binnen de Brabantse omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (IOV) Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. In de Interim Omgevingsverordening worden het beleid en de maatregelen uit de Brabantse omgevingsvisie uitgewerkt in (beleids)programma's en regels. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat houdt in dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie.

Hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierin staan de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. De instructieregels gelden bij het uitoefenen van ruimtelijke bevoegdheden door de gemeenten. Het gaat daarbij om het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en de verlening van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

De instructieregels die ter plaatse gelden richten zich op een evenwichtige toedeling van functies, in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen. De regels die gelden zijn dus vanuit de functie gezien opgebouwd. Plannen moeten daarbij voldoen aan een aantal basisprincipes. De regels die op onderhavige ontwikkeling van toepassing zijn, zijn: de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig gebruik van ruimte en kwaliteitsverbetering landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (Artikel 3.5)

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De karakteristiek van een plek of gebied bestaat uit herkomst- en belevingswaarden. Onderling zijn deze nauw verbonden en geworteld in een lang historisch ontwikkelingsproces. Herkomstwaarde gaat onder andere over verbondenheid, eigenheid en herkenbaarheid, cultuurhistorische verscheidenheid en leesbaarheid van de omgeving in tijd en ruimte. Voorbeelden van belevingswaarde zijn uitstraling en aantrekkelijkheid, de schoonheid van de omgeving en een omgeving met contrasten, diversiteit, rust en ruimte. De gebruiks- en toekomstwaarden van een plek of gebied zijn vooral verbonden met de maatschappelijke en ruimtelijke dynamiek. Actuele maatschappelijke opgaven en vraagstukken zijn veelal in grote mate bepalend voor de toekomstige kwaliteit van de leefomgeving. Gebruikswaarde heeft onder andere betrekking op een goede bereikbaarheid en functionaliteit van locaties, effectiviteit en productiviteit, externe veiligheid, een schoon milieu en een goede waterhuishouding. Bij toekomstwaarde gaat het bijvoorbeeld om stabiliteit en flexibiliteit, duurzaamheid, draagvlak voor een betekenisvolle toekomst, erfgoed, rekening houden met ecologische voorraden en duurzame ecosystemen.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging, bijvoorbeeld van individuele bedrijven, is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Dit beleid wordt gecontinueerd. Mede gelet op de leegstand van agrarisch vastgoed is het toelaten van functies in het landelijk gebied door nieuwvestiging niet opportuun. Hierop bestaan wel uitzonderingen, bijvoorbeeld in geval van verplaatsing van een bedrijf in het kader van een groot openbaar belang of in het geval van functies die vanuit het borgen van een goede en veilige leefomgeving niet in de directe omgeving van kwetsbare functies mogelijk zijn, zoals windturbines.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Deze voorwaarde geldt rechtstreeks vanuit de nationale wetgeving. Omdat de toepassing van de ladder vanuit provinciale beleid essentieel is, is deze in de verordening opgenomen. Er zijn daarbij geen extra eisen gesteld.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht. Juist daarom kent de verordening het begrip bouwperceel. Dit biedt ruimte aan de gemeente om binnen een bouwperceel onderscheid te maken in bijvoorbeeld een gedeelte waar alleen bouwwerken zijn toegestaan, zoals permanente teeltondersteunende voorzieningen, en een gedeelte waar het bouwvlak ligt ten behoeve van het oprichten van gebouwen. Overigens zijn in veel gevallen de omvang van het bouwperceel en het bouwvlak gelijk. Met name in de land- en tuinbouw of bij sommige recreatiebedrijven waar slechts op een beperkt deel van een bouwperceel gebouwen staan, is het gewenst of nodig onderscheid te maken.

De bestaande bedrijfsbebouwing binnen het bestemmingsvlak zal gemaximeerd worden op de reeds aanwezige loods en kassen. Derhalve zal een nieuw ruimtebeslag niet plaatsvinden en is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij bestaande bebouwing een nuttige nieuwe functie krijgt.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering Landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Soms is nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

In de toelichting geeft de gemeente aan dat de inzet van de kwaliteitsverbetering past binnen het beleid voor een gebied of de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door aan te geven dat de maatregelen passen bij het aanwezige landschapstype of door te verwijzen naar een landschapsplan of gemeentelijke structuurvisie waarin landschapsdoelen zijn opgenomen. De verordening biedt dus de mogelijkheid dat de kwaliteitsverbetering niet op dezelfde plek plaatsvindt als de ontwikkeling. Het is aan de gemeente om hiervoor beleid te ontwikkelen. In geval de kwaliteitsverbetering elders wordt uitgevoerd, geldt ter plaatse van de ontwikkeling uiteraard wel een goede landschappelijke inpassing.

Om alle onduidelijkheid over het begrip landschap weg te nemen is duidelijk aangegeven dat het begrip landschap niet alleen betrekking heeft op groenontwikkeling maar ook betrekking heeft op de sloop of uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen. Overigens is het daarbij nog steeds nodig dat conform de gemaakte afspraken de kwaliteitsverbetering bij concrete ontwikkelingen in het bestemmingsplan geborgd wordt. In geval daarbij een landschapsfonds is

ingesteld, geldt dat er over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg. De kwaliteitsverbetering wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.2.

Op de planlocatie zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten van toepassing. Dit is omdat de planlocatie is gelegen in een boringsvrije zone. Deze zone is gelegen binnen het werkingsgebied Waterwinning voor menselijke consumptie.

Paragraaf 2.2.1 Waterwinning voor menselijke consumptie

Het werkingsgebied Waterwinning voor menselijke consumptie omvat:

- Waterwingebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Boringsvrije zone
- Beschermingszone rivierwaterwinning

Voor de aangeduide gebieden is een algemene zorgplicht opgenomen voor eenieder die weet of redelijkerwijs kan weten dat het verrichten van een activiteit schade toebrengt aan de kwaliteit van het grondwater of de kwaliteit van het rivierwater. De zorgplicht omvat ook de plicht om bij direct optredende of dreigende verontreiniging Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, respectievelijk Rijkswaterstaat bij rivierwaterwinningen, op de hoogte te stellen. Zij stellen op hun beurt het desbetreffende drinkwaterbedrijf op de hoogte.

Ook al geldt er geen expliciet verbod op een activiteit in een beschermingszone, als die activiteit risico's voor de kwaliteit van het grondwater met zich meebrengt, mag zij niet worden uitgevoerd. Alleen als het achterwege laten van die activiteit redelijkerwijs niet kan worden geveegd, mag de activiteit wel worden uitgevoerd, maar dan dienen maatregelen te worden genomen om schade te voorkomen en om, als zich toch schade zou voordoen, die schade te beperken en de gevolgen te beperken en ongedaan te maken.

De bijzondere zorgplicht is belangrijk omdat het aantal expliciete regels en verboden in de verordening beperkt is. De aan de regeling ten grondslag liggende risicobenadering brengt met zich mee dat degene die een activiteit wil uitvoeren op grond van de zorgplicht zelf beoordeelt of er geen minder risicovol alternatief is en, als dat er niet is, welke maatregelen ter beperking van de risico's moeten worden genomen. De zorgplicht is dus een belangrijk vangnet voor de gevallen dat er geen specifieke regeling is opgenomen.

Artikel 3.12 Boringsvrije zone

In de boringsvrije zone geldt een beperkte bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hiertoe zijn concrete regels gesteld in hoofdstuk 2. Over het algemeen is het voor boringsvrije zones niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien hoofdstuk 2 voorziet in een systeem van melding van activiteiten. Desondanks is opname van de zone in het bestemmingsplan zinvol vanwege mogelijke beperkingen die er gelden voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van bodemenergiesystemen bij de ontwikkeling van nieuwe functies.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden geen nieuwe bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt. De beoogde bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden in bestaande bebouwing.

De planlocatie is tevens gelegen in gemengd landelijk gebied. Voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf in Landelijk gebied zijn regels opgenomen in artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

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

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

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

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

3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

De mogelijkheden voor vestiging in het Landelijk gebied zijn voorts nadrukkelijk niet bedoeld voor bedrijven die zich vanwege optredende milieubelasting horen te vestigen op een bedrijventerrein. De vestiging is uitsluitend bedoeld voor kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken. Het planvoornemen voldoet aan de gestelde voorwaarden in artikel 3.73.

Conclusie

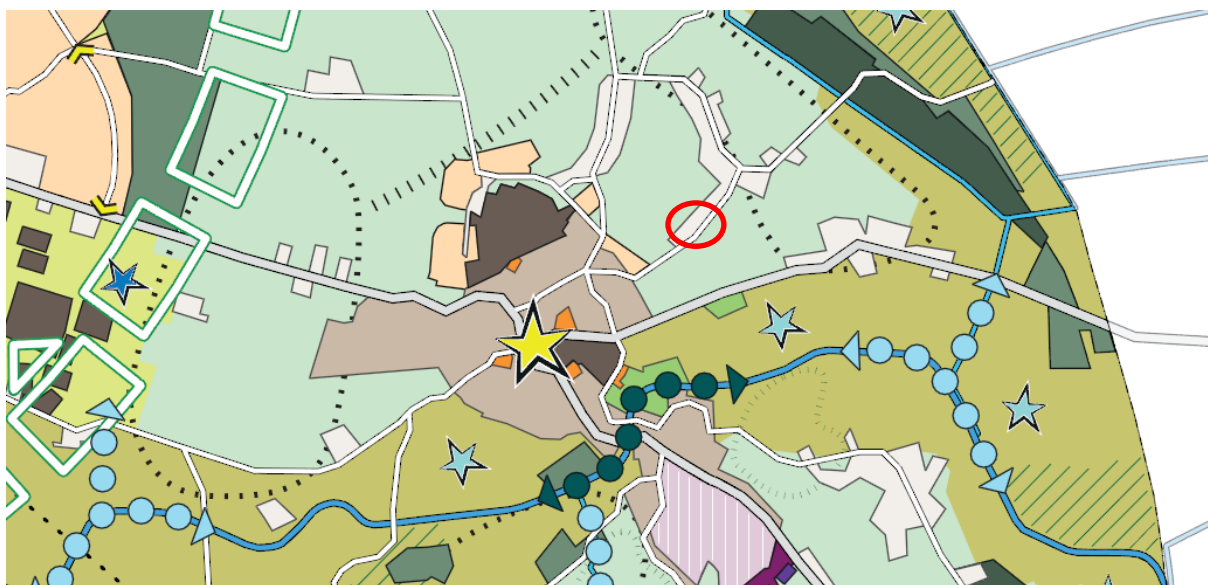
Uit de bovenstaande toetsing aan de regels uit de Brabantse Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant volgt dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Derhalve past de voorgenomen ontwikkeling binnen de door de provincie gestelde kaders. In de volgende hoofdstukken wordt dit nader uitgewerkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 is de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. Deze bestaat uit twee delen, namelijk de visie en de uitwerking. In deze structuurvisie wordt de visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2030 geschetst. Beleid dat vooral gericht is op het benutten en versterken van typisch Veghelse kwaliteiten. Zo is er in deze structuurvisie veel aandacht voor het versterken van de dorpse woonkwaliteiten binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen.

De planlocatie is gelegen in het 'buitenlandschap' van Erp. Ten noorden en zuiden van Erp ligt een afwisselend landschap, waarin landbouw, wonen, werken en recreatie in samenhang wordt ontwikkeld, met oog voor de mogelijkheden die er liggen op het gebied van duurzame energie. Het gebied ten noorden van Erp is bovendien deels aangemerkt als mogelijk doorgroeigebied voor glastuinbouw. Bestaande bedrijven kunnen hier uitbreiden, mits die uitbreiding inpasbaar is in het landschap. In dit buitenlandschap is geen van de functies dominant. In het buitenlandschap worden gebouwde functies langs de linten geconcentreerd, voortbouwend op de traditionele wijze waarop het buitengebied is ontwikkeld.



Figuur 3.1 Uitsnede structuurvisie Veghel 2030. Planlocatie met rood aangegeven.

Conclusie

De vestiging van een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf is mogelijk binnen de gebouwde functie, waar de bedrijvigheid wordt gerealiseerd binnen het bebouwingslint aan de Groothees. De bedrijfslocatie zal bovendien gerealiseerd worden binnen een cluster van glastuinbouw, waarmee het past binnen een groter bebouwd cluster.

3.3.2 Kansen voor kwaliteit

De gemeenteraad van de gemeente Meierijstad heeft op 7 mei 2020 het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' vastgesteld. Dit rapport voorziet in een afwegingskader voor hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing.

Aan de hand van dit rapport heeft de gemeenteraad besloten tot het opstellen van richtlijnen voor landschappelijke inpassing met inachtneming van de gebiedskenmerken zoals opgenomen in de Landschapsanalyse Meierijstad. Deze richtlijnen zijn bedoeld voor de beoordeling van de basisinpassing.

Ook is besloten tot het opstellen van een regeling 'Kwaliteitsverbetering', bedoeld voor de grondwaardebepaling en de bepaling van de hoogte van de tegenprestatie. Deze regeling is bedoeld voor de beoordeling van de aanvullende kwaliteitsverbetering.

Aanvullende kwaliteitsverbetering

De voormalige gemeente Schijndel heeft de Nota Kwaliteitsverbetering 'Kwaliteitsverbetering in Landelijk Gebied' opgesteld. Deze nota geeft handvatten voor het waarderen van de benodigde kwaliteitsverbetering, afgaande op de grondwaardevermeerdering. Voor het bepalen van deze grondwaardevermeerdering zijn forfaitaire bedragen opgenomen in bijlage 1 van de nota. In het geval van een negatieve grondwaardeontwikkeling is geen sprake van verdere tegenprestatie of een bijdrage aan een kwaliteitsfonds.

De bestemming wordt gewijzigd van 'Wonen' naar 'Bedrijf', waarbij de bebouwing op de planlocatie gelijk blijft. In bijlage 1 van deze nota zijn waardes opgenomen voor de bestemming wonen, maar ook voor de bijbehorende tuin. Hoe groter de tuin, hoe minder waarde deze vertegenwoordigd. Ook voor bedrijven (bebouwd en onbebouwd) zijn forfaitaire bedragen opgenomen. Hieronder volgt schematisch een opsomming van de huidige en toekomstige forfaitaire waarde volgens de in de nota gehanteerde grondprijzen. Hier volgt de grondwaardeontwikkeling uit:

	<i>Grondwaarde</i>	<i>aantal m²</i>	<i>Waarde</i>
Wonen bouwvlak grondgebonden (incl. tuin tot 500 m ²)	€ 350,-	500 m ²	€ 175.000,-
Tuin 500-1000 m ²	€ 130,-	500 m ²	€ 65.000,-
Tuin vanaf 1000-2000 m ²	€ 50,-	1000 m ²	€ 50.000,-
Tuin vanaf 2000 m ²	€20,-	1707 m ²	€ 34.140,-
Bijbehorend bouwwerk > 100 m ² (buitengebied)	€35,-	1500 m ²	€ 52.500,-
	Forfaitaire waarde huidige situatie:		€ 376.640,-
Bedrijven (bebouwd)	€ 130,-	1750 m ²	€ 227.500,-
Bedrijven (onbebouwd)	€ 45,-	1957 m ²	€ 88.065,-
	Forfaitaire waarde beoogde situatie:		€ 315.565,-
	Grondwaardeontwikkeling		€ - 61.075

Tabel 3.1: Berekende waardevermeerdering volgens methodiek voormalige gemeente Schijndel.

Bovenstaande berekening is niet bindend, omdat het niet is vastgelegd in beleid van de gemeente Meierijstad. Echter geeft het wel een goede, indicatieve waardebeoordeling. Uit deze waardering blijkt dat geen aanvullende kwaliteitsverbetering is vereist en dat voldaan kan worden aan de eisen voor landschappelijke inspanning door te voldoen aan de basisinspanning.

Categorie

Ingevolge de 'Handreiking kwaliteitsverbetering' kan het planvoornemen worden beschouwd als een categorie 3-ontwikkeling. Het initiatief past niet binnen de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan en ook niet binnen afwijkend beleid (kruimelgevallen). De wijzigingen hebben geen grote impact op de omgeving en het landschap, maar ingevolge het wijzigen van het bestemmingsplan is initiatiefnemer verplicht om naast de landschappelijke inpassing van het perceel, een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren.

Op het moment dat door omzetting van functie uw grond meer waard wordt, wordt objectief bepaald, aan de hand van eenheidsprijzen voor bijvoorbeeld landbouwgrond, wonen, welke investering gedaan moet worden in het landschap. Hierbij wordt eerst de waarde berekend van de bestaande situatie. Daarna wordt de waarde berekend van de toekomstige situatie. Vervolgens wordt, op basis van 20% van de berekende waardevermeerdering, de investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald.

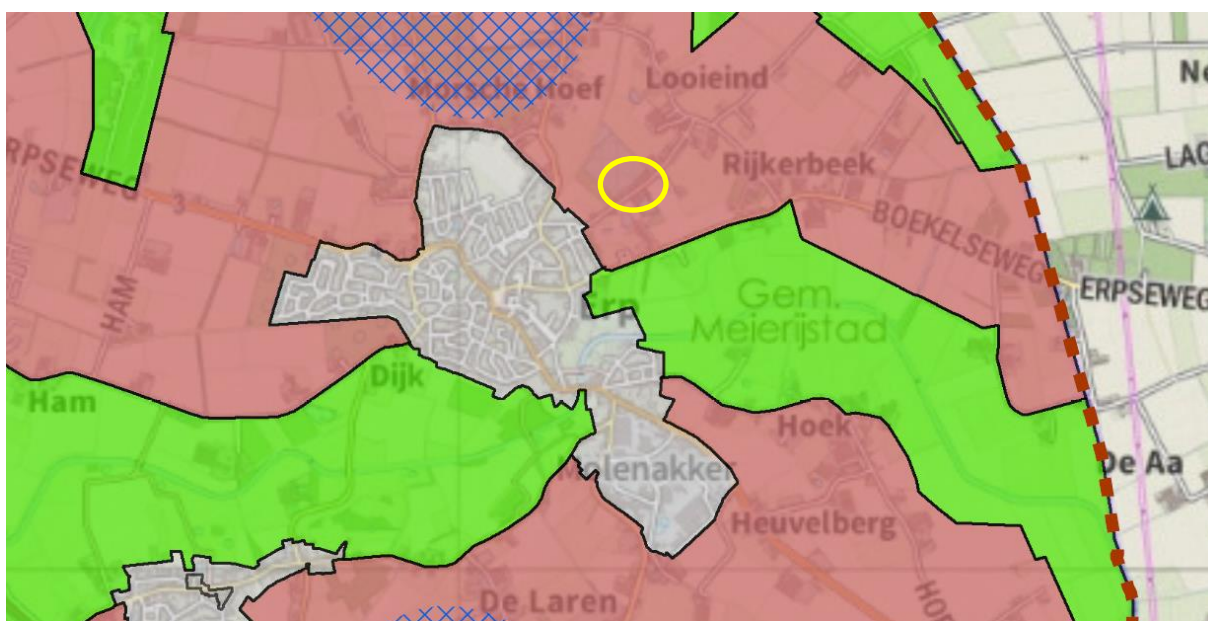
Zoals hierboven beschreven, waarbij wordt uitgegaan bij de waarderingsmethodiek van de voormalige gemeente Schijndel, is sprake van een waardedaling. Derhalve kan volstaan worden met een basisinspanning.

Basisinspanning

De basisinspanning bestaat uit een goede landschappelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. Die basisinspanning is afhankelijk van de functie in relatie tot de omgeving. In algemene zin is voor een ontwikkeling van grotere omvang ook een grotere ofwel robuustere landschappelijke inpassing vereist. Dat kan tot uitdrukking komen in landschapselementen, maar bijvoorbeeld ook in een aanpassing van de ontsluiting en/of in nadere eisen voor vorm, omvang en situering van gebouwen. Ook compensatieverplichtingen die volgen uit specifieke wetgeving, behoren tot de basisinspanning.

Initiatiefnemers zijn zich bewust van de waarde van flora en fauna. Het groen om hen heen maakt dan ook een wezenlijk onderdeel uit van de bedrijfsbestemming. Initiatiefnemers hebben de intentie om het aanwezige groen te behouden en waar mogelijk te versterken. Desalniettemin zal ook voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap getoetst moeten worden aan geldende regelgeving.

Het buitengebied van Meierijstad is groot en divers. Dit buitengebied kent verschillende type gebieden. Gebieden waar het primaat ligt bij de landbouw, gebieden die belangrijk zijn voor natuur en recreatie en gebieden waar landbouw en andere functies zoals wonen, recreatie en niet-agrarische bedrijvigheid naast elkaar voorkomen. De planlocatie is gelegen in gebiedstypologie II: 'Landelijk gebied, verweving van functies'. Zie hiervoor ook onderstaande figuur.



Figuur 3.2: Uitsnede gebiedstypologie Meierijstad, planlocatie met geel aangegeven.

Binnen het gebiedstype 'verweving van functies' speelt de landbouw een belangrijke rol. Maar in deze gebieden zijn de agrarische bedrijven niet de enige gebruikers. Door de tijd hebben agrarische bedrijven plaatsgemaakt voor nieuwe functies. In dit gebied zijn in principe alle functies mogelijk. Of een functie daadwerkelijk op een specifieke locatie haalbaar is, hangt af van de impact op de (directe) omgeving.

In juni 2020 is door de gemeente Meierijstad de 'Landschapsanalyse Meierijstad' opgesteld. In deze landschapsanalyse worden verschillende landschapstypen onderscheiden door de gemeente. De planlocatie is gelegen in het landschapstype 'Oude ontginningen'. De begrenzing van de oude

ontginningen is een afgeleide van de bodemkaart, de geomorfologische kaart en de historische kaart anno 1850. Het zijn de gronden die al voor 1850 door de mens zijn ontgonnen.

Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hoge en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dat is ook de reden dat we globaal drie zones met oude ontginningen in Meierijstad kunnen onderscheiden. Dit is de zone aan weerszijden van de Dommel, de zone aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde.

Het landschap van de oude zandontginningen is een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door deze landschapselementen zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Er komen besloten landschapsdelen (b.v. boscomplexen) voor alsook open gebieden (b.v. bolle akkers en graslanden).

Grote structuren en scherpe begrenzingen ontbreken. Wel zijn er lokale verschillen in openheid, hoeveelheid aanwezige bebouwing of bosschages, verkaveling en grondgebruik. De overgangen zijn echter frequent en subtiel. In dit deelgebied vertonen wegen een redelijk tot sterk bochtig patroon met relatief veel zijvertakkingen. Dit in tegenstelling tot de latere heide- en broekontginningen.

De oude ontginningen worden gedifferentieerd gebruikt door zowel agrariërs met weilanden en akkers, als burgers met woningen en bedrijven. Door het kleinschalige afwisselende karakter is het ook aantrekkelijk voor recreatief medegebruik.

De bestaande beplanting, op het perceel zal in stand blijven om het perceel een groen karakter te geven. Het behoud van deze beplanting draagt bij aan een vriendelijke, groene omgeving waarin groepen kunnen leren over exotische dieren. Bovendien is dit een prettige omgeving voor mensen die hier dagbesteding krijgen.

Concreet betekent dit dat de bomen binnen het perceel behouden blijven, danwel vervangen worden door een nieuwe boom met minimaal een gelijke ecologische waarde en dat het perceel afgescheiden blijft door de geschoren haag van twee meter hoog. Rondom de bedrijfswoning zal een tuin worden aangelegd.

Conclusie

Uit de berekening, gebruik makende van indicatieve bedragen, volgt een negatieve grondwaardeontwikkeling. In dergelijke gevallen is geen sprake van verdere tegenprestatie of een bijdrage. Derhalve dient volgens deze systematiek geen investering gedaan te worden in landschappelijke inpassing ten behoeve van landschapsversterking.

Ondanks het feit dat uit de geldende regelgeving geen verplichting geldt voor de landschappelijke inpassing zijn initiatiefnemers wel voornemens om het bestaande groen in stand te houden en waar mogelijk te ontwikkelen zodat hun locatie een groene uitstraling krijgt die past bij de bedrijfsactiviteiten, waar natuureducatie een belangrijk onderdeel van is.

4. Planologische en milieuhygiënische aspecten

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van onderhavig project zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen, moet bij een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden worden met milieuzonering van bedrijven. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', uitgave 2009. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en milieuzonering' geeft richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheid van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

In de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk of buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied', er is hier namelijk geen sprake van een 'rustige woonwijk of buitengebied'. Het gebied bestaat uit een bebouwingslint waarbij verschillende functies naast elkaar zitten. Dit houdt in dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verkleind. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid, deze wordt niet verkleind.

De activiteiten die ter plaatse worden uitgevoerd horen bij die van een niet-agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten worden in de VNG handreiking beoordeeld als respectievelijk:

- milieucategorie 2 onder de categorie 'Dienstverlening ten behoeve van de landbouw, fokken en houden van overige dieren – overige dieren (SBI-2008 code 0149-6).
- milieucategorie 2 onder de categorie 'Sociale werkvoorziening (SBI-2008 code 32991).

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven, deze richtafstanden zijn van toepassing in een 'rustig buitengebied'. De planlocatie is gelegen in 'gemengd gebied' waardoor de richtafstanden met één afstandstrap verlaagd mogen worden ten opzichte van gevoelige objecten.

Bedrijf	Typering	SBI	Richtafstanden			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Houden van dieren	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw. Fokken en houden van overige dieren: overige dieren	016-6	30	10	30	10
Vervaardiging van goederen n.e.g.	Sociale werkvoorziening	32991	0	30	30	0

Tabel 4.1: Richtafstanden Bedrijven en milieuzonering

De richtafstand in gemengd gebied bedraagt 10 meter voor de beoogde bedrijfsactiviteiten. De gevoelige objecten in de nabijheid zijn de bedrijfswoningen aan Groothees 6, 7 en 11.

De agrarische bedrijfswoning aan Groothees 6 is gelegen aan de overzijde van de weg de afstand tussen beide percelen is 13 meter. De afstand van de planlocatie tot aan de bedrijfswoning is 30 meter.

De bedrijfswoning aan Groothees 7 is gelegen in het perceel, direct grenzend aan de planlocatie. De bedrijfswoning zelf is gelegen op 55 meter van de planlocatie.

De bedrijfswoning aan Groothees 11 is gelegen in het perceel, direct grenzend aan de planlocatie. De bedrijfswoning zelf is gelegen op 8 meter van de planlocatie.

Stof

Totaal stof is de verzameling van al het zwevend stof, ongeacht de deeltjesgrootte. De in het Activiteitenbesluit opgenomen emissiegrenswaarden gelden voor totaal stof. Totaal stof bestaat uit grof stof en fijnstof.

Onder grof stof vallen de vaste zwevende deeltjes met een aerodynamische diameter groter dan 10 micron. De effecten van grof stof bestaan vooral uit de hinder doordat stof neerslaat in de leef- en woonomgeving.

Bij fijnstof gaat het om deeltjes met een aerodynamische diameter van ten hoogste 10 micron (PM₁₀). Over het algemeen geldt dat hoe kleiner de deeltjes zijn, hoe dieper ze in de luchtwegen kunnen doordringen. Het fijnstof is vooral van belang voor de volksgezondheid.

Binnen het te vestigen bedrijf vinden geen significante emissies van stof plaats. Derhalve is het aannemelijk dat de emissiegrenswaarde uit het Activiteitenbesluit voor stof van 5 mg/Nm³ gehaald wordt.

De richtafstand voor stof in gemengd gebied is 10 meter tot het dichtstbijzijnde gevoelige object. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Het aspect luchtkwaliteit wordt nader behandeld in paragraaf 4.4. Uit deze toelichting zal blijken dat in het kader van de luchtkwaliteit wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften en dat voor het aspect stof er sprake zal blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op Groothees 11.

Gevaar

Voor gevaar geldt in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter volgens de handreiking milieuzonering en bedrijven. Er worden geen bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt die gevaar veroorzaken. In paragraaf 4.6 Externe veiligheid zal nader op het aspect gevaar in worden gegaan.

Conclusie

In de volgende paragrafen wordt separaat ingegaan op de aspecten geluid, geur en stof. Voor deze aspecten wordt niet voldaan aan de richtafstanden in relatie tot de woning op Groothees 11. Voor deze aspecten zal dit in de paragrafen 4.2, 4.3 en 4.5 nader worden onderbouwd.

Volgend uit deze paragrafen is het voldoende aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering zal vormen voor de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning op Groothees 11.

4.2 Geluid

De wet geluidhinder heeft tot doel objecten te beschermen tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd. Dit zijn woningen, waaronder bedrijfswoningen en geluidsgevoelige terreinen.

De VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor geluid een richtafstand van 10 meter tot woningen in gemengd gebied. Hiermee is aangegeven dat bij de beoogde bedrijfsactiviteiten op Groothees 9, de richtafstand voor geluid 10 meter is ten opzichte van gevoelige objecten.

Vanwege de aard en kleinschaligheid van de activiteiten (het houden van en de educatie over exotische dieren) die plaats gaan vinden bij het te vestigen bedrijf, zullen deze voor het aspect geluid geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat in de omliggende woningen. De omliggende woningen hebben ook geen invloed op de bedrijfsvoering van het te vestigen bedrijf.

Conclusie

Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor geluid, zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Echter, gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten en de minimale overschrijding van de richtafstanden biedt het voornemen geen belemmering het woon- en leefklimaat op Groothees 11.

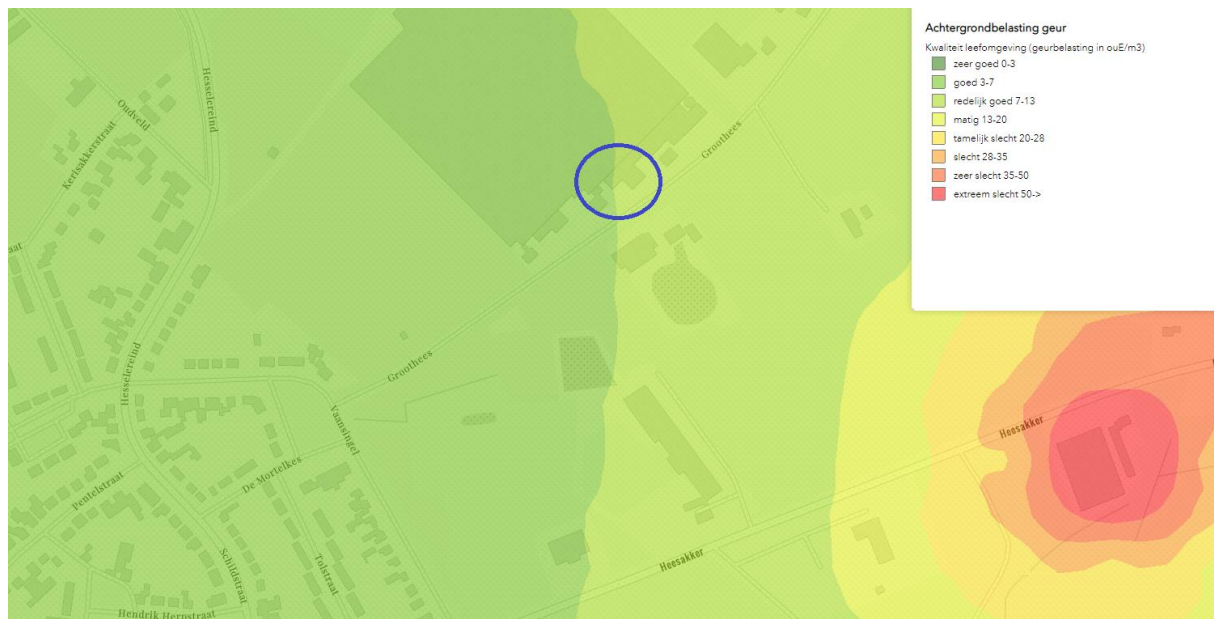
4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de milieuaspecten met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere waarde van toepassing is dan de landelijk gestelde normen. De gemeente Meierijstad heeft geen geurverordening vastgesteld, waardoor de landelijke normen gelden.

Dit plan voorziet in de wijziging van een burgerwoning naar een bedrijfsbestemming op Groothees 9, te Erp. Dit is géén toevoeging van een geurgevoelig object en heeft derhalve geen gevolgen voor de ontwikkelingsruimte van omliggende veehouderijen. Voor het houden van exotische dieren zijn geen geurnormen vastgesteld. Door de zorgvuldige verzorging van deze dieren is ook niet de verwachting dat de geuremissie van deze dieren zal leiden tot overlast gevende situaties.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale belasting van alle veehouderijen in een gebied. De individuele emissies van afzonderlijke bedrijven worden bij elkaar opgeteld, wat een cumulatieve geurbelasting op geurgevoelige objecten geeft. Dit is de zogenaamde achtergrondbelasting. Deze belasting geeft aan waar sprake is van overbelaste situaties en waar sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van de achtergrondbelasting op de planlocatie.



Figuur 4.1: Achtergrondbelasting, planlocatie blauw omcirkeld. Bron: ODZOB.

Zoals in de figuur is weergegeven is de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van de planlocatie goed tot redelijk goed. Hiermee wordt ruim voldaan aan de provinciale richtlijn van $20 \text{ OU}_e/\text{m}^3$ voor geurgevoelige objecten in het landelijk gebied.

Conclusie

Het aspect geur, zowel afkomstig van de planlocatie als de geurinvloeden van buitenaf, vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de verkeersafhandeling en het aspect parkeren van belang. Voor de verkeersgeneratie worden de CROW-normen gehanteerd die op dit moment van toepassing zijn. Aan de hand van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 van het CROW, wordt bekeken wat de geldende normen zijn. De gemiddelde dichtheid van adressen in de gemeente Meierijstad is 990 adressen per vierkante kilometer, dit houdt in dat de gemeente te typeren is als 'weinig stedelijk'. Het gebied waarin de planlocatie is gelegen is daarnaast te typeren als 'buitengebied'. De gemeente Meierijstad heeft aanvullend eigen beleid opgesteld voor parkeernormen. Om de parkeerbehoefte als gevolg van het onderhavige initiatief te bepalen worden derhalve de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' gehanteerd die op dit moment van toepassing zijn.

Het initiatief aan de Groothees 9 is niet eenduidig in één van de genoemde categorieën in de nota te plaatsen. Derhalve wordt aan de hand van de beoogde bedrijfsactiviteiten en verwachte verkeersgeneratie en parkeerbehoefte onderbouwd.

Beoogde situatie

Initiatiefnemers hebben de ambitie om een kleinschalig bedrijf te runnen. Hierbij is het niet de bedoeling om open te gaan voor bezoekers of op grootschalige schaal mensen te ontvangen. Initiatiefnemers hebben de ambitie om workshops op afspraak te organiseren op de bedrijfslocatie. Het werken op afspraak vindt deels zijn oorsprong in de dagbesteding. Ervaring leert dat een toestroom van bezoekers onrust en prikkels geeft aan de cliënten van de dagbesteding.

Bovendien hebben initiatiefnemers zich tot doel gesteld om bezoekers beter voor te lichten over dieren en natuur. Door bezoekers enkel toegang te bieden aan vooraf gereserveerde workshops, kan kennis over dieren en hun natuurlijke habitat beter worden overgebracht en krijgt het bezoek een hogere educatieve waarde. Om op een zinvolle wijze kennis over te dragen en mensen kennis te laten maken met de dieren is een groepsgrootte van ongeveer 10 personen ideaal. Dit zal oplopen tot maximaal 20 personen. In deze kleine groepen is er volop ruimte voor een persoonlijke benadering. Tot slot zien ook de initiatiefnemers dat een continue stroom bezoekers niet wenselijk is aan de Groothees.

Voor wat betreft verkeersgeneratie wordt enkel een auto of busje verwacht voor de deelnemers aan de dagbesteding. Workshops zullen ook voor een bescheiden verkeersgeneratie zorgen van enkele auto's per keer.

De verkeersgeneratie neemt slechts in beperkte mate toe en de Groothees is berekend op een dergelijke verkeersgeneratie. Initiatiefnemers zullen zelf op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte. Op de locatie zullen 5 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit is voldoende om de parkeerdruk op te vangen die plaatsvindt wanneer deelnemers aan de dagbesteding en volgers van workshops met een ruim aantal auto's aanwezig zijn op de bedrijfslocatie. Hierbij dient vermeldt te worden dat deelnemers aan de dagbesteding vaak niet de beschikking hebben over eigen vervoer. Een piekbelasting van 20 voertuigbewegingen op drukke dagen is derhalve realistisch.

Conclusie

De parkeerbehoefte in de beoogde situatie is niet eenvoudig vast te stellen omdat het een nieuw initiatief betreft die weinig vergelijkbare casussen kent. Hetzelfde geldt voor het aantal verkeersbewegingen. Desalniettemin is uit de aard van de bedrijvigheid op te maken dat het initiatief niet leidt tot een forse toename van verkeersbewegingen op de Groothees en dat initiatiefnemers op eigen terrein zullen voorzien in de parkeerbehoefte van bezoekers aan hun bedrijf.

4.5 Luchtkwaliteit

In het kader van de onderhavige planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen die gelden voor luchtkwaliteit. Hierbij dient de uitwerking op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijn stof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen. Ruimtelijke ingrepen dienen te worden beoordeeld op basis van de Wet milieubeheer artikel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering als:

- er geen sprake is van een feitelijke dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- door toedoen van het project, al dan niet per saldo, de luchtkwaliteit niet verslechtert;
- een uitoefening of toepassing 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 is vastgesteld.

4.5.1 NIBM-toetsing

De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate'. Dit heeft betrekking op het bijdragen aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van NIBM bij een ruimtelijk project of activiteit waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Als dit het geval is dan is geen toetsing aan de grenswaarden van luchtkwaliteit noodzakelijk. Dit is mogelijk omdat de effecten van NIBM-projecten zijn betrokken bij

trendmatige ontwikkeling van achtergrondconcentraties in Nederland in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Hierin zijn voldoende verbetermaatregelen opgenomen om de effecten van NIBM-projecten te compenseren.

De bedrijfsactiviteiten zullen in de toekomstige situatie leiden tot een verkeersaantrekkende werking ten aanzien van het geven van rondleidingen, workshops en dagbesteding. De toename van verkeersbewegingen en de bijdrage hiervan aan de luchtkwaliteit is getoetst met de NIBM-tool. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld en is in 2008 ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil. Deze tool wordt jaarlijks door InfoMil geactualiseerd. De extra voertuigbewegingen bedragen maximaal 20 per gemiddelde weekdag, dit is in paragraaf 4.4 uiteengezet.

De berekening van de bijdrage van de extra verkeersbewegingen zijn uiteengezet in onderstaande figuur.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.2: NIBM-berekening (versie d.d. 06-04-2021)

4.5.2 Spuitzones gewasbescherming

Onderhavig voornemen voorziet in de omzetting van een reeds bestaande woning met (voormalige) bedrijfsbebouwing naar een bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing. Er is in beide gevallen sprake van een gevoelig object (woning) met betrekking tot het aspect gewasbeschermingsmiddelen. In die zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens het aantal blootgestelde in de toekomst niet toe. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling op Groothees 9, te Erp draag niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het initiatief kan derhalve doorgang vinden voor het aspect luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

4.6.1 Risiconormering

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

- *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 (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

- *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, wat blijkt uit artikel 12 en 13 van het Bevi. Het houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

4.6.2 Beschouwing risicobronnen

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de risicokaart. De planlocatie is blauw omcirkeld. De Bevi, Bevt en de Bevb worden hier stapsgewijs nagelopen.

Inrichtingen (Bevi)

Het doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. Bij een omgevingsvergunning milieu of een ruimtelijk besluit rond zo'n bedrijf moet het bevoegd gezag rekening houden met veiligheidsafstanden ter bescherming individuen (plaatsgebonden risico's) en groepen personen (groepsrisico's). In de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn bepaling en toepassing van de veiligheidsnormen verder uitgewerkt. Voor zogenaamde 'categoriale inrichtingen' geeft de Revi tabellen met vaste veiligheidsafstanden.

Er zijn geen relevante inrichtingen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied die van invloed zijn.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

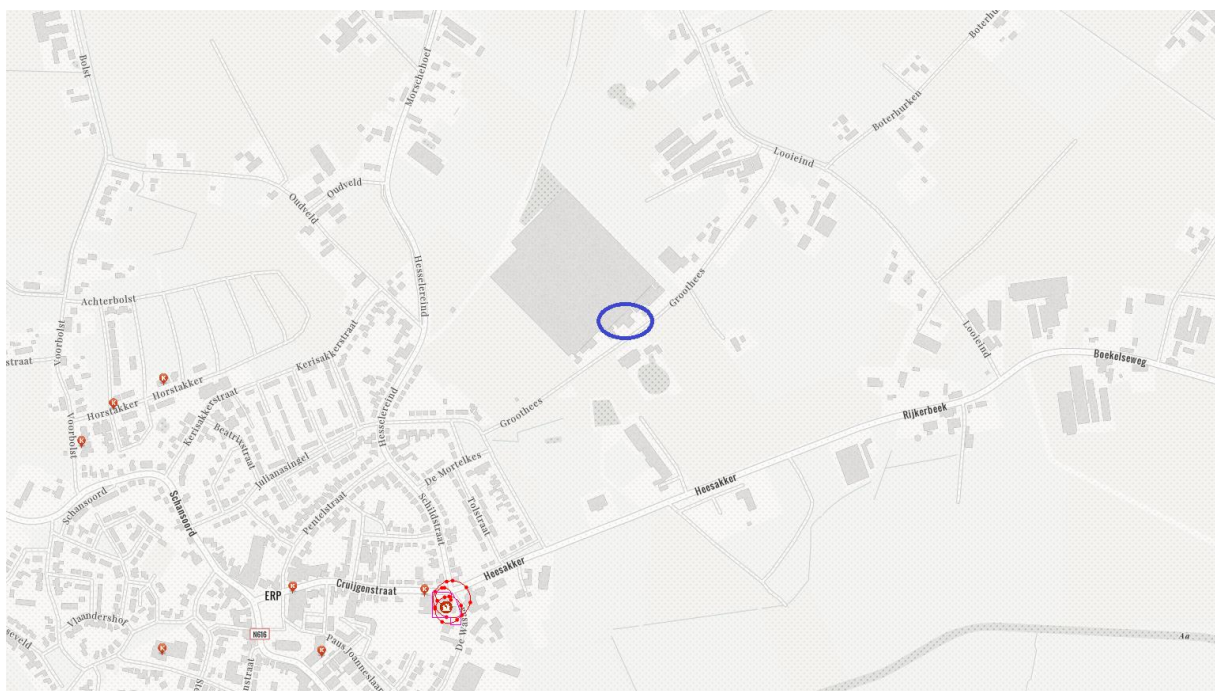
Voor de routing van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd (en daarbuiten dus niet). Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld. Deze staan in het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Deze gelden vanaf 1 april 2015.

Er zijn geen relevante transportroutes aanwezig in de directe omgeving van het plangebied die van invloed zijn.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Vanaf 1 januari 2011 geldt het Bevb en bijbehorende regeling. Hierin staan regels over de externe veiligheid rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het Bevb sluit zoveel mogelijk aan bij het Bevi. Het inhoudelijke beleid komt op hoofdlijnen overeen met het beleid voor andere situaties met gevaarlijke stoffen.

Er zijn geen relevante buisleidingen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied die van invloed zijn. De dichtstbijzijnde buisleiding is een leiding van de Gasunie, gelegen op meer dan 2.000 meter ten noordoosten van de planlocatie.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart, planlocatie blauw omcirkeld. Bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Conclusie

In het plangebied, of in de directe omgeving ervan, zijn de bovengenoemde kabels en leidingen niet aanwezig. Het planvoornemen is daarmee voorstelbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.7 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Op alle locaties waar een ingrijpende functiewijziging of wijziging van het bodemgebruik wordt voorzien, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

In het kader van de ruimtelijke procedure moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de geplande nieuwe functie en dat het plan financieel haalbaar is ondanks een eventueel noodzakelijke bodemsanering. Er is sprake van een wijziging naar een ander gebruikstype. Een kas is niet te beschouwen als een verblijfsruimte voor mensen. Het plan bestaat uit het ontvangen van bezoekers in bijvoorbeeld de kassen, welke zullen dienen als dierenverblijf.

Ter plaatse van Groothees 9 te Erp (kadastraal bekend als gemeente Erp, sectie R, nummer 1025) is een aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een bodemonderzoek, naar asbest in bodem conform NEN 5707 uitgevoerd door Terra Milieu BV. Voorafgaand aan de uitvoer van het aanvullend bodemonderzoek heeft Terra Milieu BV al een verkennend bodemonderzoek (kenmerk rapport: 22-076 VBO, d.d. 20-07-2022) uitgevoerd waarbij een vooronderzoek conform NEN 5725 is uitgevoerd.

De aanleiding voor het asbest in bodemonderzoek wordt gevormd door de opmerkingen van de ODBN (Omgevingsdienst Brabant Noord) die de locatie als asbestverdacht beschouwen vanwege de aanwezigheid van glastuinbouw. Tevens vindt de ODBN dat de voormalige bovengrondse tank nog aanvullend onderzocht dient te worden en dat van de bestaande peilbuis het grondwater aanvullend op OCB's onderzocht dient te worden. De onderzoeken zijn als bijlage bijgevoegd.

AANVULLEND BODEMONDERZOEK cf. NEN 5740:

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in zowel de bovengrond, ondergrond en het grondwater, ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank, géén van de geanalyseerde parameters verhoogd worden aangetroffen.

Analytisch wordt in het grondwater, ter plaatse van de bestaande peilbuis, de parameter OCB's niet verhoogd ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

VERKENNEND ASBEST IN BODEMONDERZOEK cf. NEN 5707:

Zintuiglijk is in géén van de asbestgaten asbest waargenomen. In het mengmonster dat is samengesteld van de grond bevat analytisch geen asbest. In het mengmonster dat is samengesteld van het zand blijkt analytisch een concentratie aan asbest te bevatten van 0,37 mg/kg ds. (niet hechtgebonden asbest). De concentratie asbest die wordt aangetroffen is kleiner dan 100 mg/kg ds. Het gehalte aan asbest overschrijdt de norm voor nader onderzoek (>50 mg/kg ds.) niet, waardoor verder onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Met de resultaten van onderhavige rapportage zijn de voormalige tank en de bestaande peilbuis op OCB's voldoende onderzocht. Ter plaatse van de kas is het verkennend asbest in bodemonderzoek ook voldoende onderzocht. Vanuit de resultaten bestaat geen noodzaak tot het uitvoeren van sanerende maatregelen.

Conclusie

De kwaliteit van de bodem is geschikt voor de beoogde functie, doordat geen sanering benodigd is zijn er derhalve vanuit het aspect bodem geen (financiële) belemmeringen om het bestemmingsplan ter herzien.

4.8 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het wettelijk verplicht voor alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Deze toets heeft zowel betrekking op grondwater als op oppervlaktewater. Er dient in beeld te worden gebracht wat de mogelijke gevolgen zijn van een ontwikkeling. Concreet betekent de invoering van de watertoets dat een plan of ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te hebben. Hierin worden keuzes die betrekking hebben op waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd.

Provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) is vastgesteld op 18 december 2015. Het dient als structuurvisie voor onder andere het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het PMWP geeft de uitgangspunten aan voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten. Ook toetst de provincie aan de hand van dit plan of de plannen van de waterschappen in lijn zijn met het provinciale beleid. Het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater en het scheiden van relatief schone en vuile waterstromen zijn algemene uitgangspunten die worden benoemd.

Waterschap Aa en Maas

De planlocatie is gelegen in het stroomgebied van het waterschap Aa en Maas. Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water;
In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben de keuren geüniformeerd in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB). Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. De Keur is opgesteld en in werking getreden per 1 maart 2015. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die invloed hebben op de waterhuishouding en het waterbeheer. Regelgeving omtrent veranderende waterafvoer door verhard oppervlak, wateronttrekking en drainage worden hierin beschreven. Zo wordt in artikel 3.6 van de Keur het verbod beschreven op afvoer door verhard oppervlak: *'Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te komen.'*

In artikel 15.1 van de algemene regels is echter een uitzonderingsbevoegdheid opgenomen die de voorwaarden stelt waarbij vrijstelling wordt verleend van het verbod. Dit artikel luidt als volgt:

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

1. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
2. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
3. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
4. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 60 mm

De voorziening dient tevens te voldoen aan de volgende eisen:

- De bodem van de voorziening boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Gemeente Meierijstad

De gemeente Meierijstad heeft haar regels met betrekking tot hemelwater vastgelegd in de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad. Hoofdstuk 6 wordt gewijd aan de afvoer van hemelwater en grondwater. Het doel van deze regels is het tegengaan van de verdroging en het ontlasten van riolering en rioolwaterzuiveringsinstallaties. Daartoe worden regels gesteld om de opvang van regenwater op eigen terrein te bevorderen en het lozen van hemel- en grondwater op de openbare riolering te voorkomen.

Artikel 6.4 vervat een 'Verbod op het lozen van hemelwater op de riolering'. Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. Eigenaren van percelen hebben de verplichting om het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Daarbij hebben ze een vrije keuze tussen de toe te passen voorzieningen. De minimale te realiseren hemelwatervoorziening moet 20 mm per m² verhard oppervlak kunnen verwerken.

Conclusie

De planlocatie zal geen nieuwe verharding realiseren. Zowel de bestaande erfverharding als de aanwezige bebouwing blijft gelijk. Derhalve zullen geen nieuwe infiltratievoorzieningen gerealiseerd hoeven te worden. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van de verharding.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden, met name voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig geschreven bronnen bewaard zijn gebleven.

Om gebieden met mogelijke archeologische waarde te beschermen zijn in bestemmingsplan "Buitengebied Veghel" dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie opgenomen die regels opleggen bij ruimtelijke ingrepen. Zulke locaties worden aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waarbij onderscheid wordt gemaakt naar gradatie van hogere waarde archeologie (1 tot en met 4). Ter plaatse van de planlocatie is sprake van dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, de bouw van een bouwwerk tot maximaal 100 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 100 m² en de bouw van een bouwwerk waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

Conclusie

Dit alles is niet van toepassing omdat geen nieuwe grondbewerkingen zullen plaatsvinden. De bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing, die niet uitgebreid zal worden. De bestaande bebouwing zal vastgelegd worden als maximaal toegestane bebouwing.

4.10 Natuur

Onderstaand worden diverse aspecten met betrekking tot natuur- en groene wetgeving aangehaald. De effecten van de beoogde activiteiten op natuuraspecten worden hiermee in kaart gebracht.

Soortenbescherming

De Flora- en Faunawet (1 april 2002) is 1 januari 2017 vervangen door de Wet natuurbescherming. In de nieuwe Wet natuurbescherming zijn verbodsbepalingen opgenomen voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten. Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Ook verplicht de wet de burger zorgplicht te dragen over de flora en fauna. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied.

De bestaande bebouwing blijft behouden en zal ingezet worden voor de bedrijfsactiviteiten. Eventuele nest- en/of schuilgelegenheden van beschermde dieren zullen derhalve behouden blijven.

Gebiedsbescherming

Het planvoornemen zal geen negatieve effecten hebben op de stikstofdepositie van omliggende Natura2000-gebieden. De afstand tot Natura 2000-gebieden is 19,3 kilometer. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Deurnsche Peel & Mariapeel.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn op grote afstand gelegen van de onderhavige planlocatie aan Groothees 9 te Erp, waardoor overige effecten (niet zijnde stikstofdepositie en dientengevolge verzuring/vermesting) met zekerheid zijn uit te sluiten.

De groei in veel natuurlijke land-ecosystemen zoals bossen, vennen en heidevelden wordt gelimiteerd door de beschikbaarheid van stikstof. Het gevolg van stikstofdepositie is dat deze extra stikstof extra groei geeft. Daarbij is de beschikbaarheid van stikstof bepalend voor de concurrentieverhoudingen tussen de plantensoorten. Als de stikstofdepositie boven een bepaald kritisch niveau komt, neemt een beperkt aantal plantensoorten sterk toe ten koste van andere plantensoorten. Dit heeft ook effect op de aanwezige fauna doordat hierdoor veranderingen van het leefgebied optreden, waardoor een gebied ongeschikt wordt als bijvoorbeeld broed- of foerageergebied.

De kleinschalige bedrijfsactiviteiten en de afstand van de planlocatie tot aan Natura 2000-gebieden zijn van invloed op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er kan met zekerheid gesteld worden dat onderhavig planvoornemen géén negatieve effecten heeft op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Cv-ketels

Binnen de planlocatie kunnen de cv-ketels worden aangemerkt als emissiebronnen. Voor de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen (inclusief kassen) wordt uitgegaan van twee cv-ketels. De emissie van stikstofoxiden (NOx) van een cv-ketel in 2006 bedraagt 36 gram per GigaJoule voor verwarmingstoestellen en bedraagt 27 gram per GigaJoule voor warmwatertoestellen (Bron: TNO rapport 2014 R10584 'Update NOx-emissiefactoren kleine vuurhaarden – glastuinbouw en huishoudens'). Dit geeft een gemiddelde emissie van 31,5 gram per GigaJoule.

De calorische (onder)waarde van aardgas is 31,65 MJ/m³. De berekening van het te verwachten aardgasverbruik voor een cv-ketel is weergegeven in onderstaande tabel. Gasverbruik 2004 voor een vrijstaande woning bedroeg 2.624 m³ per jaar (Bron: 'Cijfers en tabellen 2007' Senternovem, uitgave 2007). Dit verbruik is verdubbeld, zodat het verbruik voor de vrijstaande woning en de bedrijfsgebouwen gelijk is gehouden. Derhalve zal gerekend worden met het verbruik van twee cv-

ketels. Zo zal voor onderhavig plan gerekend worden met het dubbele verbruik, namelijk 5.248 m³ per jaar. Door uit te gaan van deze worst case benadering kan met zekerheid worden uitgesloten dat het project niet leidt tot negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Emissiebron	Verbruik aardgas	Calorische waarde aardgas	Emissie NOx	Emissie NOx totaal
	m ³ /jaar	MJ/m ³	g/GJ	kg/jaar
Verwarmingsketel	5.248	31,65	31,5	5,23

Tabel 4.4: Berekening NOx-emissie stookinstallaties

Voertuigbewegingen

Naast de emissie van de cv-ketels is er voor vrijstaande woningen een maximale verkeersgeneratie van 20 voertuigen per weekdag (Bron: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW). Ook deze auto's zijn ingevoerd in AERIUS. De verkeersstromen zijn, conform de instructie gegevensinvoer AERIUS gemodelleerd tot aan de N616, waar de verkeersstromen in het overige verkeer worden opgenomen.

Emissie exotische dieren

Voor de te houden exotische dieren is zijn geen emissiefactoren voor ammoniak vastgesteld, zoals dit wel het geval is voor boerderijdieren in de Regeling ammoniak en veehouderij.

Om negatieve effecten voor nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden uit te kunnen sluiten is voor de dieren uitgegaan van een worst case benadering. Voor de dieren is uitgegaan van de diercategorie A 1.100. Deze dieren hebben een veelvoud van de massa welke de exotische dieren hebben derhalve een hogere emissie dan de te houden dieren. Zo kan aannemelijk worden gemaakt dat de ontwikkeling geen depositie van stikstof veroorzaakt op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze dieren zullen nooit op deze locatie gehouden worden, en de beoogde bestemming staat dit ook niet toe. Het berekenen van de stikstofdepositie met 10 dieren uit categorie A 1.100 geeft wel goed weer dat geen sprake zal zijn van depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

De AERIUS-berekening is bijgevoegd in bijlage 2. Hieruit blijkt dat het planvoornemen niet resulteert in stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden.

4.11 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dienen de initiatiefnemers rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Binnen het plangebied, of in de directe omgeving daarvan, zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een dergelijke belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen plannen.

4.12 Volksgezondheid

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

Onderhavig voornemen voorziet in de omzetting van een reeds bestaande woning met (voormalige bedrijfsbebouwing naar een bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing en is er in beide gevallen sprake van een gevoelig object (woning) met betrekking tot het aspect volksgezondheid. In dien zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens het aantal blootgestelde in de toekomst niet toe. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. Het voornoemde stappenplan hoeft daarom voor dit voornemen niet te worden doorlopen en een advies van de GGD is niet nodig.

4.13 M.e.r. beoordeling

Behalve aan de uitvoeringsaspecten als bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten.

In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

Een ontwikkeling waarbij een woonperceel in gebruik wordt genomen voor bedrijfsactiviteiten wordt mogelijk gezien als D11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Echter, gezien de beperkte omvang van het project kan ingevolge jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, o.a. ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ECLI:NL:RVS:2016:1075, worden geconcludeerd dat géén sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en dat de voorgenomen activiteiten, gezien de aard en omvang van de functiewijziging, niet m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Conclusie

In het Besluit Milieueffectrapportage komt de voorgenomen activiteit niet voor. Voor een bedrijf ten behoeve van het houden van exotische dieren en het verzorgen van rondleidingen/workshops en dagbesteding vinden bovendien geen negatieve milieu effecten plaats.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Opbouw bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden.

De Wro en het bijbehorende besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat in ieder geval uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Een bestemmingsplan dient bovendien ten aanzien van de planologische mogelijkheden en beperkingen eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw en de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

5.2 Toelichting regels

Conform de SVBP dienen de regels te bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Tevens is de opbouw en volgorde van de diverse artikelen grotendeels voorgeschreven in de SVBP. De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Nieuw ten opzichte van het bestemmingsplan "Buitengebied" zoals vastgesteld op 22 oktober 2015, is de enkelbestemming 'Bedrijf'. Hiermee worden de gewenste nieuwe functie planologisch toegestaan en wordt daarnaast de locatie waar deze functies mogen worden uitgeoefend planologisch vastgelegd.

5.3 Toelichting verbeelding

Als basis voor onderhavig plan wordt de verbeelding van het vigerende planologische regime (bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel') gehanteerd. De bestemming zal gewijzigd worden van 'Wonen' naar 'Bedrijf'. Tevens zal de maximale oppervlakte bebouwing worden vastgelegd.

Door de keuze van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding, in combinatie met de bijbehorende regels, wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

6. Uitvoerbaarheid en procedure

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Groothes 9 te Erp betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemers. De eventuele gemeentelijke kosten worden verhaald via het in rekening brengen van leges. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Meierijstad. De risico's zullen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Doordat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en er geen sprake is van locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) is bovendien geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een planvoornemen. Een ruimtelijke ontwikkeling heeft invloed op zijn directe omgeving en daarom is het van belang deze omgeving te betrekken in de procedures. Een dialoog tussen de initiatiefnemers en omgeving is een belangrijk aspect van de planvorming geweest. Omwonenden en belanghebbenden hebben deelgenomen aan de omgevingsdialoog. Omwonenden hebben tijdens deze omgevingsdialoog aangegeven geen problemen te hebben met het planvoornemen. Een verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 1.

Procedure algemeen

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt vervolgens plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten. Het (ontwerp)plan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Na behandeling van de eventueel ingebrachte zienswijzen dient de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt en het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Zienswijzen

De resultaten van de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

7. Conclusie en afweging

Het onderhavige initiatief tot herbestemming van 'Wonen' naar 'Bedrijf' is beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening' en hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet. Bovendien is rekening gehouden met de omgeving door het woon- en leefklimaat van omwonenden te betrekken in de planvorming. Het onderhavige initiatief getoetst aan geldende sectorale wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieu planologische belemmeringen zijn.

Vanwege het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en uit oogpunt van milieu planologische wet- en regelgeving is aangetoond.

8. **Bijlagen**

Bijlage 1 – Inrichtingsplan (separaat)

Bijlage 2 – Omgevingsdialoog (separaat)

Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek (separaat)

Bijlage 4 – Aanvullend bodemonderzoek (separaat)
