

Toelichting wijzigingsplan buitengebied Zijtaart

Pastoor Clercxstraat 16

NL.IMRO.1948.BGV000BP0012021P-VG01



Colofon

Opdrachtgever

Dhr. T. van Heeswijk
Pastoor Clercxstraat 16
5465 RH Zijtaart

Arvalis

H.A.E.M. (Paul) Balemans
Adviseur omgeving
06-21212427

maart '24
Projectnummer 2017001492

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
2.	Het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	8
2.2.1	Landschappelijke inpassing	9
3.	Planologisch beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	12
3.2.2	Brabantse omgevingsvisie	13
3.2.3	Interim omgevingsverordening Brabant.....	14
3.2.3.1	Inleiding.....	14
3.2.3.2	Beleidskader	14
3.2.3.3	Toets	15
3.2.4	Kwaliteitsverbetering landschap	18
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Structuurvisie	20
3.3.2	Bestemmingsplan	20
4.	Omgevingsaspecten	23
4.1	M.e.r.-beoordeling.....	23
4.2	Flora en Fauna	23
4.2.1	Gebiedsbescherming	23
4.2.2	Soortenbescherming	24
4.3	Cultuurhistorie en archeologie.....	24
4.4	Mobiliteit en parkeren	28
4.5	Technische infrastructuur	29
4.6	Bodem.....	29
4.7	Verkeers- en industrielawaai.....	30
4.8	Luchtkwaliteit verkeer en houden van vee	30
4.9	Geur.....	33
4.10	Externe veiligheid.....	34
4.10.1	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).....	34

4.10.2	Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB)	35
4.10.3	Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT)	35
4.10.4	Plaatsgebonden risico	35
4.10.5	Groepsrisico	36
4.11	Bedrijven en milieuzonering	36
4.12	Water	38
4.12.1	Rijksbeleid	38
4.12.2	Provinciaal waterplan 2016-2021	38
4.12.3	Waterschap AA en Maas.....	38
4.12.4	Afkoppelen afval- en hemelwater	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.13	Volksgesondheid in relatie tot veehouderijen	40
4.14	Hoogspanningslijnen.....	41
4.15	Spruitzones gewasbescherming.....	41
5.	Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
5.1.1	Economische uitvoerbaarheid.....	42
5.2	Procedures	42
5.3	Ter visie legging.....	42

Bijlagen

- Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch
- Advies brandweer Brabant-Noord
- Onderbouwing geur veehouderijen
- Aeries berekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Pastoor Clercxstraat 16 te Zijtaart is het voormalige melkveebedrijf van de initiatiefnemer gelegen. Door de situering in deze omgeving en de nabijheid van burgerwoningen is een intensieve agrarische ontwikkeling in dit gebied niet erg perspectiefvol. Daarnaast maakt het vooruitzicht van de versnelde transitie van de veehouderij en de daarmee gepaard gaande investeringen, een duurzame ontwikkeling van een veehouderij op deze locatie niet aannemelijk. Dit is voor de initiatiefnemer aanleiding geweest om op zoek te gaan naar een ander ontwikkelingsmogelijkheid op de locatie.

Initiatiefnemers hebben het voornemens om het melkveebedrijf op de locatie te beëindigen. Waarbij de overvloedige stallen en bouwwerken worden gesloopt. In de nieuwe situatie blijven de langgevelboerderij met inpandig verblijf voor paarden, en een sleufsilo behouden voor privégebruik. Daarnaast wordt de loods ingericht als bedrijfsverzamelgebouw met ruimte voor 2 bedrijven. Planologisch betekent dit concreet de vraag om de bestemming 'Agrarisch' om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak van circa 2900 m².

De nieuwe situatie met bedrijfsactiviteiten is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingswijziging nodig op de locatie. Initiatiefnemer heeft in januari 2018 contact gezocht met de gemeente Meijerijstad om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Het college van B&W heeft op 5 februari 2019 besloten om in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het gevraagde.

Middels onderhavige toelichting wordt uiteengezet dat er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" en dat er aan de gewenste herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van de Pastoor Clercxstraat 16 te Zijtaart niets in de weg staat.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de dorpskern Zijtaart. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Veghel, sectie P, nummer 1592. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

Op de locatie aan de Pastoor Clercxstraat 16 is het voormalige melkveebedrijf van de initiatiefnemer gevestigd. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 13.122 m². Binnen het bouwvlak zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

- Een langgevelboerderij met inpandige stal van circa 350 m²;
- Een loods van circa 525 m²;
- Een melkveeststal van circa 1.115 m²;
- 4 sleufsilos met een totaaloppervlakte van circa 2300 m²;
- Een mestbassin van 1125 m²

Initiatiefnemer is inmiddels gestopt met het melken van koeien. De melkveeststal, 3 sleufsilos met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2000 m² en het mestbassin zijn al gesloopt. Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven.



Figuur 2: situatie 2017 met bebouwing (topotijdreis.nl)

2.2 Beoogde situatie

De voormalige melkveestal en een groot deel van de voorzieningen van het voormalige bedrijf zijn gesloopt.

Initiatiefnemer is voornemens om de te behouden loods van circa 525 m² in te richten als bedrijfsverzamelgebouw. De loods is voorzien van twee roldeuren en zal daarom worden verdeeld in twee ruimtes met elk een eigen toegangsdeur. Deze ruimtes worden verhuurd aan bedrijven en particulieren voor opslag van goederen en voertuigen. Hierbij kan gedacht worden aan een zzp'er die zijn inventaris of werktuigen op moet slaan. Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten van andere aard plaats.

Op de locatie worden verder enkele paarden gehouden voor hobbymatig gebruik. De verblijven voor deze paarden zijn voorzien in het achterhuis van de langgevelboerderij. Ook is er in het achterhuis ruimte voor opslag van privé-goederen.

Verder wordt één van de sleufsilos van het voormalige melkveebedrijf behouden op de locatie. De ruimte binnen de sleufsilos wordt enkel door de initiatiefnemer zelf gebruikt. De sleufsilos kan gebruikt worden voor de opslag van mest voor de paarden, opslag van voer (hooibalen) voor de paarden en de compostering van wat groenafval van de locatie. In de planregels wordt opgenomen dat buitenopslag van derden niet toegestaan is. Hiermee is ook geborgd dat de sleufsilos niet voor andere doeleinden gebruikt wordt.



Figuur 3-1: Beoogd bouwvlak (2900 m²)



Figuur 2-2: Beoogde situatie

2.2.1 Landschappelijke inpassing

Voor de locatie is door Van Dooren Landschap een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het gebied wordt waarde gehecht aan het behouden van open ruimtes. Dit betekent geen bebouwing voor niet gewenste functies en geen beplanting van enige omvang. Met de inpassing wordt zo veel mogelijk aandacht gelegd op de langgevelboerderij met de garage. Het bedrijfsverzamelgebouw en sleufsilo worden afgeschermd met groen. De vergezichten over weilanden blijven gehandhaafd om de gewenste openheid te behouden. Op onderstaande figuur staat de inrichting van de landschappelijke inpassing afgebeeld. Het volledige landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage.



Figuur 2-3: Inrichting landschappelijke inpassing

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De vier prioriteiten waar de NOVI zich op richt in de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onderhavige planontwikkeling heeft met name een gunstige uitwerking voor een 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt de juridische doorvertaling van het rijksbeleid en is een verdere uitwerking van de Wet ruimtelijke ordening. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Belangrijke punten hierin zijn o.a. het zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden en bescherming van het land tegen klimaatverandering, overstroming en wateroverlast, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreidingen van de hoofdinfrastructuur. Provincies dienen deze regels door te vertalen in hun beleid en verordeningen en vervolgens dienen deze regels ook een plek te krijgen in de verschillende bestemmingsplannen, aanpassingsplannen etc. Regels t.a.v. de ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. De ladder duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De motiveringseis om te voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking is vervolgens vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Het systeem van de ladder zorgt voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming waar wel en waar niet mag worden gebouwd. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid wat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Aan de hand van 3 stappen dient het ruimtelijk vraagstuk gemotiveerd te worden:

1. Bepalen van de regionale vraag naar ruimte

2. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

De ladder duurzame verstedelijking is erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen. Hierdoor wordt verstening van het buitengebied tegengegaan. Uitgangspunt is dat steden en dorpen niet onnodig 'uitdijen' terwijl er in de kernen nog ruimte is voor ontwikkelingen. Wanneer er in de kernen ontwikkellocaties zijn moeten deze eerst opgevuld worden alvorens men uitbreidt in het buitengebied. Ook wanneer het gaat om herstructureringsprojecten moet hier voorrang aangegeven worden.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies (maatschappelijk, religie, cultuur, leisure, recreatie -> dit op basis van uitspraken van de RvS). De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht in de beoogde situatie. Er is enkel sprake van functiewijziging zonder een toenemend ruimtebeslag. De ladder duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing voor het initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

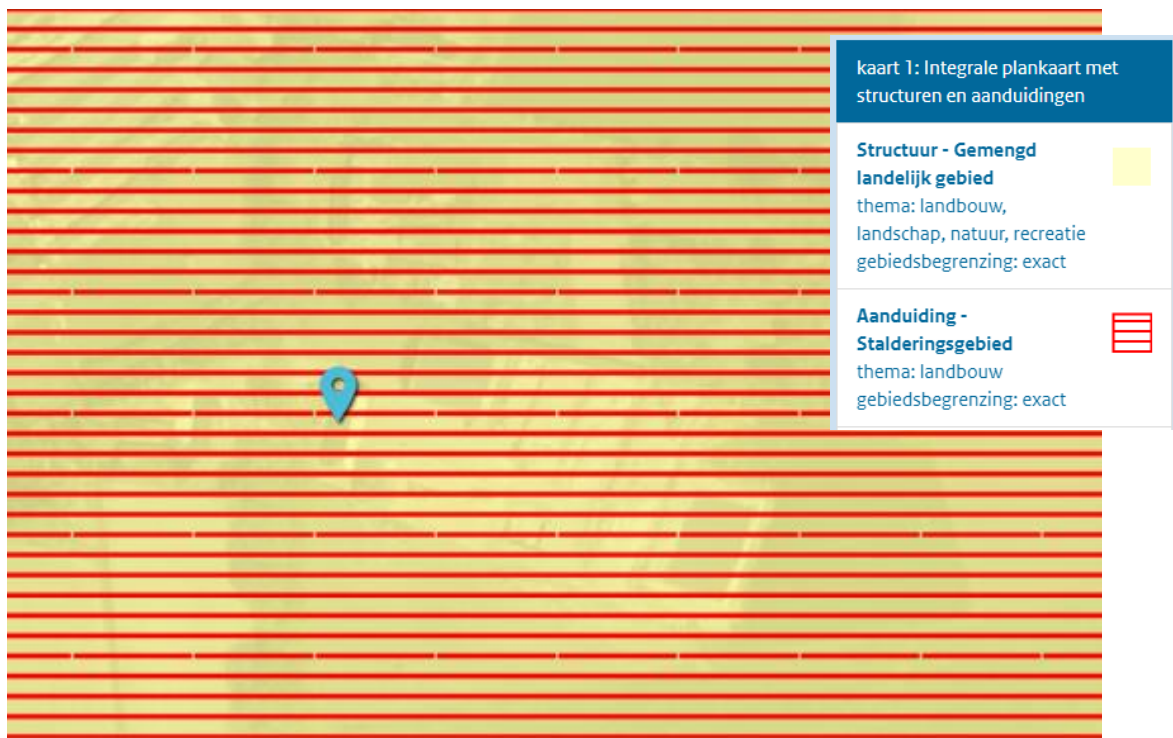
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant heeft het ruimtelijk beleid vastgelegd in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening (19 maart 2014 in werking getreden). De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn (voor dit plan van toepassing zijnde);

- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- economische kennisclusters;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen; samen vormen zij de provinciale ruimtelijke structuur. Voor het buitengebied gelden twee structuren:

- de groenblauwe structuur; is nodig voor goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering;
- de agrarische structuur; bestaat uit twee perspectieven: ten eerste het behouden van agrarische productieruimte in de delen van het buitengebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen en ten tweede behoud en ontwikkeling van gebieden met een breed georiënteerde, gemengde plattelandseconomie.



Figuur 3-1: Structurenkaart Verordening Ruimte 2014

3.2.2 Brabantse omgevingsvisie

Tussen 14 december 2018 is de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de Provincie haar ambitie voor Brabant in 2050. De Provincie ziet een toekomst met een grote verwevenheid tussen stad en land en de bijkomende voor en nadelen die daaraan kleven.

Het plangebied ligt op de grens van Oost en Midden Brabant. De omgevingsvisie ziet hier de verbinding met de steden 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven en de verbinding met greenport Venlo. De regio kent een hoge natuurwaarde en tevens veel agrarische activiteit, de Provincie ziet de agrarische sector in deze regio omvormen tot een sector die meer op kwaliteit produceert.

De omgevingsvisie geeft tevens de visie van de Provincie op haar eigen rol en hoe zij de gewenste ontwikkeling naar 2050 wil stimuleren. De provincie ziet zichzelf als verbinder en aanjager waar nodig. Ten aanzien van de (intensieve) landbouw sector ziet zij dat de sector een aantal forse uitdagingen heeft en wil de Provincie een rol pakken om van de sector een meer natuur inclusief te maken.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Brabant

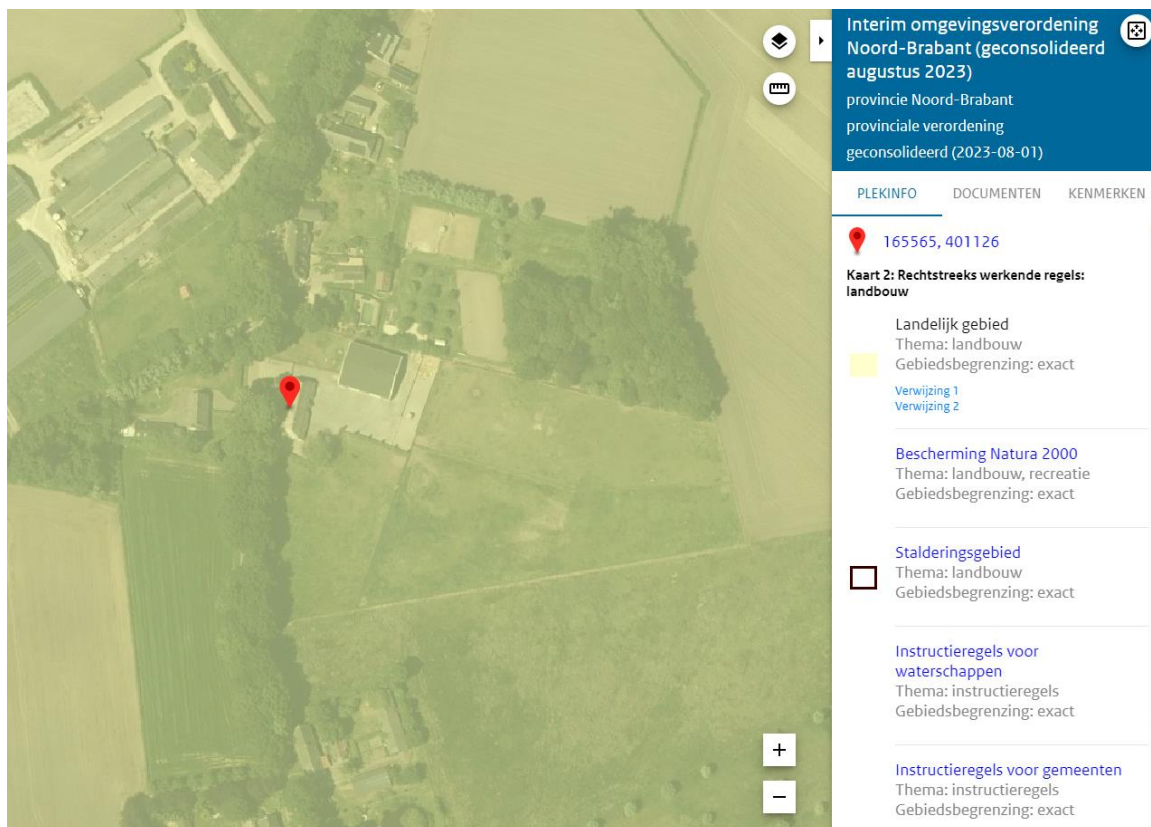
3.2.3.1 Inleiding

Op 1 augustus 2023 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) geconsolideerd. Op termijn treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de voormalige Verordening ruimte.

3.2.3.2 Beleidskader

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In hoofdstuk 3 van Interim omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die eerder waren opgenomen in de Verordening ruimte.

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.



Afbeelding 1. Uitsnede plangebied IOV

Het plangebied ligt binnen het 'Landelijk gebied', zie afbeelding 4. De ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de mogelijkheden die worden geboden binnen deze aanduidingen. Gezien de aard van het bedrijf is op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) het ontwikkelen aan te merken als 'vestiging niet-agrarisch bedrijf'. Daarop is artikel 3.73 van de IOV van toepassing.

3.2.3.3 Toets

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 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.

De locatie ligt in een gebied waar sprake is van een vermenging van verschillende functies naast de agrarische functie, ontwikkeling van een bedrijf is passend binnen het gebied. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de relevante ruimtelijke en milieuaspecten, hieruit blijkt dat de ontwikkeling past in het gebied.

- b. er vindt geen [splitsing \(IOV\)](#) plaats van het [bouwperceel](#);

Niet van toepassing, er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel.

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De overtollige bebouwing is al gesloopt. In hoofdstuk 2 is te zien welke bebouwing gesloopt is.

- d. de [vestiging](#) heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. [lawaaisport](#);
 3. [mestbewerking](#).

Niet van toepassing, geen van bovenstaande functies wordt ontwikkeld op de locatie.

Lid 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;

Dit is nader omschreven in hoofdstuk 4.4.

- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

De activiteiten op de locatie zijn vastgesteld in het bestemmingsplan.

- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

Alle opslag vindt plaats binnen de bebouwing.

- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

De activiteit is kleinschalig en past op de locatie. Mocht het bedrijf willen groeien dan zal er naar een alternatieve locatie gezocht moeten worden.

Lid 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 activiteit ziet toe in een opslaghal waar twee kleinschalige bedrijven of zzp'ers hun inventaris op kunnen slaan. Het is hiermee dermate kleinschalig dat vestiging op een bedrijventerrein niet doelmatig is.

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het [verkoopvloeroppervlak](#) van ten hoogste 200 m²;

Niet van toepassing, er is geen sprake van een detailhandelsvoorziening.

- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Niet van toepassing, er is geen sprake van voorzieningen ten dienste van vrije-tijd en/of zorg.

De IOV wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de IOV aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse Omgevingsvisie en worden mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de IOV in plaats van middelvoorschriften, doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits – benadering'.

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:

- Artikel 3.5: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 3.8: Meerwaardecreatie;
- Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap.

Hieronder wordt nader ingegaan op enkele verschillende aspecten. In paragraaf 3.3.2 wordt het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en Nota Kostenverhaal 2018 nader toegelicht. Een toelichting op het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie blijkt uit voorliggend bestemmingsplan. Dit leidt tot het waarborgen van de verschillende aspecten zoals hierboven genoemd.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de IOV de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde

ruimtelijke ontwikkeling binnen het huidige toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

Toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op drie verschillende lagen:

1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Daarnaast speelt de factor tijd een belangrijke rol. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on-)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Meerwaardecreatie omvat daarnaast een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat. Tevens kan de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Naast de zorgplicht is in de IOV tevens het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en/of sloop van overtollige bebouwing.

De regio Zuidoost-Brabant heeft geen nadere regionale afspraken gemaakt. Voor de doorwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Deurne derhalve een eigen gemeentelijk beleidskader ontwikkeld, waarin is beschreven, nader uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied in het bestemmingsplan.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het vestigen van een bedrijf in landelijk gebied. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie voor nadere toelichting hoofdstuk 3.2.4. Daarnaast worden in hoofdstuk 4 de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.4 Kwaliteitsverbetering landschap

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

De uitwerking van dit principe heeft in regionaal verband plaatsgevonden. Basis voor de uitwerking is de onderverdeling van ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën. Dit kan schematisch weergegeven worden in bijgaande tabel.

- Categorie 1:	<i>Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.</i>
- Categorie 2:	<i>Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing</i>
- Categorie 3:	<i>Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)</i>

Figuur 3-2: Categorieën LIR

Op basis van dit afsprakenkader kan de ontwikkeling aangemerkt worden als een categorie 3 ontwikkeling, waarvoor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vereist. Er is immers sprake van een plan dat afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Bij categorie 3 ontwikkelingen moet 20% van de waardevermeerdering van de gronden geïnvesteerd worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap. In tabel 3 is de waardevermeerdering van de gronden berekend. Er is sprake van een negatief saldo, de waardevermindering bedraagt -€47.050,-. Extra investering in kwaliteitsverbetering van het landschap is daarom niet nodig. Wel zal het erf ingepast worden en zijn de overtollige voorzieningen gesloopt waardoor de ontwikkeling toch bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Huidige functie	Oppervlakte (m2)	Waarde (€/m2)	Totaal
Agrarisch bouwvlak	13122	25	€ 328.050,00
Gewenste functie	Oppervlakte (m2)	Waarde (€/m2)	Totaal
Bedrijf	2900	80	€ 232.000,00
Agrarisch	9800	5	€ 49.000,00
Waardevermeerdering ondergrond			Totaal
Huidige situatie			€ 328.050,00
Gewenste situatie			€ 281.000,00
			€ -47.050,00

Ondanks dat er sprake is van een waardevermindering van de gronden wordt er toch een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. De sloop van de melkveestal vertegenwoordigd een waarde van €27.875 ($1.115 \text{ m}^2 \times €25$). Er is gekozen voor de benoemde waardevermeerdering omdat verhuur van bedrijfsruimte een relatief lage verdien capaciteit kent. De woning blijft gelieerd aan het bedrijf en er komen geen woningen bij, de ondergrond onder de woning stijgt daartoe niet in waarde.

Wel dient er sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. In de huidige situatie is het plangebied nog niet landschappelijk ingepast. Om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing heeft Van Dooren Landschap een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met de inpassing wordt zo veel mogelijk aandacht gelegd op de langgevelboerderij met de garage. Het bedrijfsverzamelgebouw en sleufsilos worden afgeschermd met groen. De vergezichten over weilanden blijven gehandhaafd om de door de gemeente gewenste openheid te behouden. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage.

De ontwikkeling past binnen de regels uit de verordening ruimte. Verder is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de locatie, deze is toegevoegd aan de bijlage.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 19-12-2013 de 'Structuurvisie Veghel 2030' vastgesteld. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2030. De structuurvisie biedt een kader met ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2030.

De locatie ligt binnen de structuurvisie in een gebied waar ruimte voor landbouw is in combinatie met andere functies. De functie die wordt beoogd op de locatie levert geen belemmeringen voor de landbouw in het gebied. Het initiatief past daarom goed binnen het gebied met een combinatie tussen landbouw en andere functies.

3.3.2 Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22-10-2015. Het plangebied is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en heeft een bouwblok met een oppervlakte van circa 13.150 m², daarnaast heeft het de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', gebiedsaanduidingen 'other: kleinschalig cultuurlandschap', 'other: landbouw', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied 2' en 'vrijwaringszone – radar'. Middels figuur 3-5 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.

De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en binnen het bouwvlak voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.



Figuur 3-2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied"

In artikel 4.8.10 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het veranderen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Bedrijf'. Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

4.8.10 Wijziging in de bestemming 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met een specifieke aanduiding gerelateerd aan de beoogde activiteit(en), teneinde een niet-agrarisch bedrijf toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat voortzetting van het agrarisch bedrijf, dan wel hervestiging of omschakeling, binnen het betreffende bouwvlak niet reëel is;

Gezien de ligging tussen twee bebouwingsconcentraties en de investeringen die gedaan moeten worden om het bedrijf aan de regels van de provincie Noord-Brabant te laten voldoen is voortzetting van het agrarisch bedrijf niet reëel ter plaatse.

- b. wijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen: 'dorpslandschap', 'toerisme', 'dagrecreatie', 'beekdalontwikkeling', 'landschapsbouw', 'bos' en 'landbouw';

De locatie ligt ter plaatse van de aanduiding 'landbouw', de wijziging is hier toegestaan.

- c. op basis van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden welke oppervlakte het bestemmingsvlak ten behoeve van het niet-agrarisch bedrijf dient te hebben, waarbij de oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging niet meer mag bedragen dan 0,5 hectare;

Het bestemmingsvlak dat benodigd is voor het bedrijf bedraagt 2.900 m², hiermee blijft het ruim onder de maximale oppervlakte van 0,5 hectare.

- d. op basis van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden welke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen noodzakelijk is voor de uitoefening van het niet-agrarisch bedrijf, waarbij de oppervlakte in ieder geval niet meer mag bedragen dan in de bij deze regels behorende bijlage 2 is aangegeven;

De bedrijfsbebouwing betreft enkel het bedrijfsverzamelgebouw met een oppervlakte van circa 525 m². Daarnaast worden er hobbymatig 5 paarden gehouden in het stalgedeelte van de langgevelboerderij. De sleufsilo wordt daarbij enkel gebruikt voor opslag ten behoeve van de 5 hobbypaarden.

- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor een opslagbedrijf dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;

De oppervlakte van het bedrijfsgebouw is circa 525 m². Dit is ruim onder de maximale oppervlakte van 1.000 m².

- f. de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag, indien deze kleiner is dan de, in de bij deze regels behorende bijlage 2, aangegeven oppervlakte, niet worden vergroot;

Niet van toepassing.

- g. indien de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen groter is dan de oppervlakte die is aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 2, dient de overmaat volledig afgebroken te worden, tenzij;

1. de bedrijfsgebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben of;
2. het gedeeltelijk afbreken van een bedrijfsgebouw bouwkundig niet verantwoord is;

Niet van toepassing, de stallen behorende bij het melkveebedrijf zijn al gesloopt.

- h. de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;

Zie hoofdstuk 4 voor de toetsing aan de aanvaardbaarheid vanuit milieuoogpunt en ruimtelijk oogpunt.

- i. de wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;

Vanwege het hoge aantal woonbestemmingen in de omgeving is de ontwikkelruimte voor omliggende agrarische bedrijven al zeer beperkt. De beoogde ontwikkeling levert geen extra beperkingen op voor omliggende veehouderijen.

- j. parkeren ten behoeve van het bedrijf vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;

Er is voldoende verhard oppervlakte op de locatie aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.3 Mobiliteit en Parkeren.

- k. er mag geen buiten opslag plaatsvinden;

De bedrijfsmatige opslag vindt enkel plaats binnen het daarvoor bestemde bedrijfsverzamelgebouw.

- l. de wijziging leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);

De locatie zal voornamelijk gebruikt worden voor bedrijfsmatige en statische opslag. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg hiervan is zeer beperkt, dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.3 mobiliteit en parkeren.

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

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de locatie, deze is toegevoegd als bijlage.

- n. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft;

Met de stopzetting van het melkveebedrijf zijn ook de daarbij horende emissies naar 0 gegaan. Dit zorgt voor een potentiële fysieke verbetering van bodem, water en natuur. Daarnaast draagt de sloop van de stallen bij aan de kwaliteit van het landschap.

- o. de wijziging leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

Het initiatief leidt tot een bedrijf dat hoort tot milieucategorie 2, hiermee voldoet het.

- p. de wijziging leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

De wijziging voorziet in de oprichting van één enkel bedrijf.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante omgevingsaspecten.

4.1 M.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het plan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet bepaald worden of de ontwikkeling een activiteit is die terug te vinden is in kolom 1 van lijst D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. Indien dit het geval is, moet worden beoordeeld of het plan de drempelwaarden uit de 2e kolom van de lijst D overschrijdt.

Als een plan een activiteit betreft die wordt gerealiseerd onder de gestelde drempelwaarden dan is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze (vormvrije) m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III van de EEG richtlijn 2011/92/EU. Deze criteria zijn de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

De gewenste ontwikkeling in het plangebied valt niet onder een van de categorieën zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Het Besluit m.e.r. is hierdoor niet van toepassing.

4.2 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen t.a.v. de natuurbescherming inzichtelijke gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming (dieren en planten) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk; de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

4.2.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten westen van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Kampina & Oisterwijkse vennen gelegen. De

afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt 16,9 kilometer. Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (zie bijlage) waartuit blijkt dat de gewenste situatie voldoet.

Het plan leidt niet tot significante effecten op dit gebied. Er is namelijk sprake van een behoorlijke afstand tussen de locatie en het gebied (> 10 km.), waardoor er geen sprake is van directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring.

4.2.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In dit kader is daarom in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van aanwezige vogelnesten. In het kader van de algemene zorgplicht is het aan te bevelen om de benodigde werkzaamheden buiten het algemene broedseizoen te laten plaatsvinden. Dit is ruwweg de periode van maart tot september. Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaande aan de activiteiten behorende bij de ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels. Als geen broedgevallen op het terrein of in de opgaande structuren direct rondom het plangebied aanwezig zijn, kan het plan in haar huidige vorm doorgang vinden.

De voormalige melkveestal is reeds verwijderd. Dit heeft buiten het broedseizoen plaatsgevonden, zoals vereist volgens de Wet natuurbescherming.

De overvloedige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Het plan leidt verder niet tot werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is hierdoor niet aan de orde.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Vanwege artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in het besluitgebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het kader van het planvoornemen.

De Rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor onderhavig plan is dat er bij ruimtelijke

ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de cultuurhistorische waarden kaart opgesteld.

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Dit verdrag heeft tot doel het cultureel erfgoed wat zich in de bodem bevindt te beschermen en te behouden. Hierbij moet gedacht worden aan archeologische vondsten en resten, gebruiksvoorwerpen, restanten van oude nederzettingen en grafvelden etc. Een van de belangrijke aspecten voor onderhavig plan is het kader wat het verdrag stelt t.a.v. ruimtelijke ordening. Dit kader houdt in dat er tijdig rekening gehouden dient te worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Voorafgaand aan een plan moet inzichtelijk gemaakt worden welke verwachtingen er zijn en in hoeverre rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden.

In figuur 4-1 is een uitsnede van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) weergegeven. Het plangebied is gemarkeerd met een zwarte stip. Te zien is dat het plangebied een hoge tot middelhoge archeologische verwachting heeft gekregen op de verwachtingskaart. Naast archeologische zijn er ook cultuurhistorische waarden in het gebied. In figuur 4-2 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant weergegeven. Het plangebied is gelegen in cultuurhistorische regio de Meierij. Deze regio wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De directe omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door de historische stedenbouw van de kern Zijtaart. Ook kent de omgeving een redelijk hoge tot hoge historische geografie.

De pastoor Clercxstraat 16 is een rijksmonument met de volgende beschrijving (cursief):

Het object betreft een middelgrote boerderij van vrij vroege oorsprong. De boerderij is van het overgangstype: het bevat kenmerken van zowel een hallehuis (kortgevelboerderij) als van een langgevelboerderij. In de tegenwoordige verschijningsvorm dateren de gevels uit de 2e helft van de 19e eeuw en later. De kern is waarschijnlijk enkele eeuwen ouder.

De boerderij is met de lange oostgevel evenwijdig aan de straat gesitueerd en op enige afstand daarvan gelegen. Het woonhuis is in het zuidelijke deel gesitueerd.

Het pand bevat één bouwlaag en een kap. De boerderij bestaat uit 7 traveeën, waarvan 2 voor het woonhuis, 2 voor de stal en 3 voor de schuur met (voorheen een) tas, geheel aan het eind. Het relatief lage wolfsdak is met riet gedekt en voorzien van gebakken vorsten. De benedenzones zijn met gesmoorde Utrechtse pannen gedekt. Ter plaatse van de brandmuur steekt een eenvoudige schoorsteen door de nok.

Deze boerderij heeft belangrijke kenmerken van het hallehuis behouden, uit welk type de langgevelboerderij is voortgekomen. Het meest springt dit in het oog doordat de kopgevel van het woongedeelte als voorgevel functioneert. Ook de geringe hoogte van beide langgevels zijn een kenmerk van het hallehuis.

Uit de plaatsing van de inrijdeuren aan de veldzijde blijkt de ontwikkeling naar het langgeveltype. Het dakvlak is namelijk ten behoeve van deze deuren ingesneden, terwijl de deuren terugliggend ten opzichte van de gevel zijn geplaatst. Een en ander betekent dat deze deuren later zijn toegevoegd, cq. oorspronkelijk in de korte gevel waren aangebracht. Gezien de aanmerkelijke lengte van het gebouw, zal de noordelijke eindtravee (met hooitas) het resultaat zijn van een verlenging. Het metselwerk van dit deel dateert ten vroegste uit de 2e helft van de 19e eeuw. De eigenaar deelde mee dat er oorspronkelijk een compleet gebintwerk aanwezig was. Bij een verbouwing zo'n 30 jaar geleden is dit verdwenen. Voorts deelde hij mee dat het pand op de

kadastrale minuutkaart van 1832 al voorkomt. Uit dit alles kan worden geconcludeerd dat deze boerderij een vrij oud voorbeeld is van een hallehuis, dat in de loop van de tijd gedeeltelijk is geëvolueerd tot langgevelboerderij. In oorspronkelijke aanleg kan het bouwwerk teruggaan tot de 17e eeuw.

De muur tussen stal en schuur wijst er in deze constellatie op dat hier sprake is van een typologische 'transformatie door inbreiding'. Helaas is omstreeks 1990 de voorgevel vervangen, waardoor de nodige bouwsporen zijn uitgewist. Het zelfde geldt een belangrijk deel van de gevel aan de veldzijde en het aansluitende deel van de westgevel ter lengte van het woongedeelte. De plaats van de gevels is echter nog de oorspronkelijke en de gevelindeling gaat grosso-modo terug op de voordien aanwezige.

De westgevel (grotendeels) en de noordgevel zijn nog oud. Ze zijn uitgevoerd in een grauwrode handvormsteen en gemetseld in kruisverband. Bij de vernieuwde gevels is een smal gepleisterde plint aangebracht.

De korte noordgevel is voorzien van gesmede schootankers. De positie van het gebintwerk is daaraan nog af te lezen. Als gevolg van de vernieuwingen zijn geen bouwnaden aan te wijzen. In de noordgevel duidt een bouwspoor op een vrij lage dubbele deur in het rechter deel. Dergelijke deuren zijn (of waren) bijvoorbeeld ook aanwezig in het pand Pastoor van Schijndelstraat 33 (Boerdonk), in het pand Oudestraat 5 (Keldonk) en in het pand Leinserondweg 10 (Zijtaart). De noordgevel, die oorspronkelijk verder blind was (vanwege de tas), is voorzien van twee betonnen zesruits stalvensters in segmentboogvorm.

In de lage westgevel is een negental betonnen stalvensters aangebracht, eveneens met segmentboog, nu vierruits. Ze zijn in clusters geplaatst; v.l.n.r.: 4 exemplaren op vrijwel regelmatige afstand van elkaar, vervolgens een segmentboogdeur, draaiend in een stenen sponning; een drietal vensters en een voorstaldeer (als voren) nabij de brandmuur. In de tegenoverliggende gevel is op deze plaats eveneens een deur aanwezig. Deuren en betonramen dateren in hun huidige vorm uit omstreeks 1950.

In de tweede travee van het woonhuis is een (niet zeer oud) tweeledig raamkozijn aanwezig met in beide helften een zesruits schuifraam. Het kozijn is voorzien van luiken. De eerste travee is blind, met het oog op de kelder. Het is niet bekend of deze nog aanwezig is.

De voorgevel heeft de voor een hallehuis kenmerkende indeling van een voordeur (met bovenlicht), geflankeerd door zesruits-schuiframen: ter linker zijde 1, rechts 2 exemplaren. Ze zijn voorzien van luiken en dateren in hun huidige vorm uit ca 1990. Boven de vensters zijn hanekamstrekken aangebracht. Op zolderniveau zijn twee vierruits vensters van bescheiden afmetingen aanwezig.

De gevel is afgeboord met vlechtingen, wat ook geldt voor de noordgevel. De gevelhellingen van de korte gevels zijn afgedekt met een uitgestoken rollaag (zonder schouderstuk), zoals in deze regio gebruikelijk.

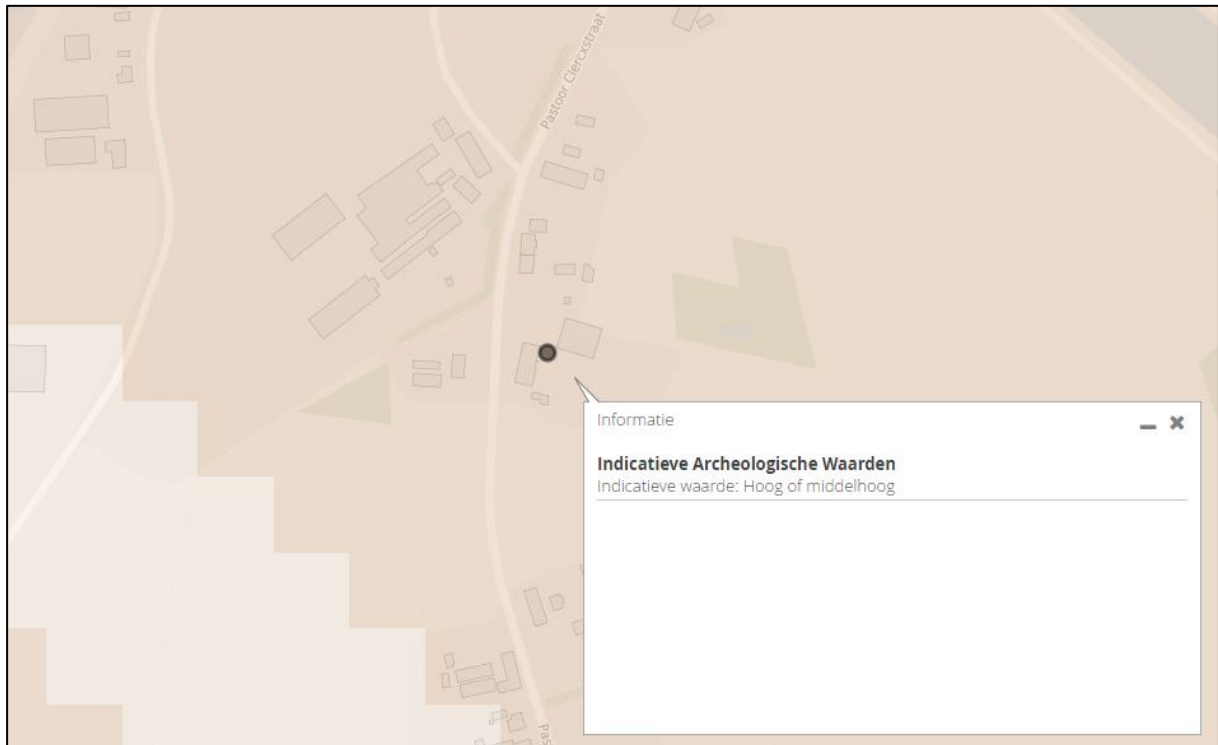
De oostgevel bevat v.l.n.r. een tweeledig keukenvenster met in elke helft een vierruits raam; een deur in kozijn met vierruits raam, een pleevenster, een 'voorstaldeer' met kozijn (als voren) en twee zesruits betonnen stalvensters met segmentboog als voren. In elk van de volgende traveeën is terugliggend een hoge dubbele inrijdeer geplaatst (vorengenoemd). De laatste travee bevat een enkele (in steen draaiende) deur en een zesruits stalvenster als voren.

Bijgebouwen, erf en beplanting

Een bakhuis staat ten zuidoosten van het woongedeelte. De nok van het zadeldak is haaks op die van het hoofdgebouw gericht. Het dak is gedekt met gesmoorde Utrechtse pannen tussen doorgaande topgevels. Het karakter van het metselwerk bepaalt de datering op omstreeks 1880. In de gevel aan de straatzijde is naderhand een dubbele (garage)deur aangebracht. De zuidelijke

langsgevel is blind, de oostgevel is ingebouwd. In de noordgevel staan twee vierruits gietijzeren segmentboogvenstertjes met middenrozet.

Nabij dit bakhuis staat op het erf een fraaie oude boom. De terreinaanleg met tuin en hagen alsook de boombeplanting langs de weg draagt bij aan de belevingwaarde van het object.



Figuur 4-1: Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)



Figuur 2-2: Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

Het archeologisch en cultuurhistorisch beleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Er is geen sprake van sloop of bouw op de locatie, de ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarden.

4.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de Pastoor Clercxstraat. Dit is een lokale ontsluitingsweg met een relatief lage verkeersintensiteit. Het initiatief zorgt voor een vermindering van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. Bij het melkveebedrijf was er regelmatig vrachtverkeer om de melk op te halen. In de nieuwe situatie is er ruimte voor 2 bedrijfsunits. In de worst case is er per unit sprake van 4 verkeersbewegingen per unit per dag. Verder kunnen leveringen voor de bedrijven plaats vinden. De toevoeging van het gebouw voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag betekent een beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein. In de nota parkeernormen van de gemeente (waarin CROW publicatie 317 als startpunt is gebruikt) wordt voor bedrijfsverzamelgebouwen een maximale parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gehanteerd die op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Om in de parkeerbehoefte te voorzien worden parkeerplaatsen op het terrein aangelegd.



Figuur 4-3: Locatie parkeerplaatsen

Er komt een nieuwe aansluiting op de ontsluitende weg middels een tweede inrit. Hiervoor is een Inritvergunning noodzakelijk, welke separaat aan dit wijzigingsplan wordt aangevraagd. Bij deze aanvraag worden zaken als gevaar voor het verkeer, en openbaar groen nader getoetst.

Op de locatie worden $500 \text{ m}^2 \times 2,2 = 11$ parkeerplaatsen aangelegd, op figuur 2-1 is met een groen vlak aangegeven waar de 11 parkeerplaatsen komen te liggen.

4.5 Technische infrastructuur

De locatie is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

Het plangebied is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur.
Er zijn voor de gewenste ontwikkelingen geen bezwaren vanuit de technische infrastructuur.

4.6 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing zijn gemotiveerd hoe het is met de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem. Afhankelijk van hetgeen er op die locatie gebouwd wordt, is dan nog een bodemonderzoek nodig. Dat is niet aan de orde wanneer er ruimtes worden opgericht die niet bestemd zijn voor menselijk verblijf. Een bodemonderzoek is wel aan de orde als er bebouwing wordt opgericht (bijvoorbeeld een kantine of kantoorruimte) waar met grote waarschijnlijkheid mensen langer dan 2 uur per dag verblijven.

Gezien het feit dat de stallen reeds gesloopt zijn op de locatie kan afstand worden gedaan van een bodemonderzoek. Hierbij is van belang om aan te geven dat de grond is vrijgegeven ten behoeve van asbest. Er is op locatie geen grond aangevoerd. Alle gebruikte grond is van het eigen terrein afkomstig. Er lag zand op locatie tussen de sleufsilo's welke gebruikt is om de gaten in het terrein

na sloop te dichten en uit te vlakken. Bovendien hingen er goten aan de gebouwen waardoor het ook niet aannemelijk is dat er asbest vanaf het dak van de stal is afgespoeld. Er is echter geen vrijgaveformulier na de sloop.

Dit leidt tot het inzicht dat er geen reden is om aan te nemen dat het dak een asbestverontreiniging kan hebben verontreinigd. In principe kunnen sloopwerkzaamheden echter leiden tot een bodemverontreiniging. In de voorliggende situatie wordt de slooplocatie niet bebouwd en gebruikt. Ook worden er geen toekomstige ontwikkelingen voorzien. De kans dat er asbest in de grond aanwezig is, is echter miniem.

Mocht er in de toekomst toch een ontwikkeling plaatsvinden, dan zal op dat moment alsnog een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Het bedrijfsverzamelgebouw dat wordt opgericht is bedoeld om als opslagruimte te dienen voor bedrijven en particulieren. Het is niet aannemelijk dat mensen op regelmatige basis 2 uur of langer op de locatie verblijven. Een nader bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.7 Verkeers- en industrielawaai

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf. Verder worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht.

Er wordt geen nieuw gevoelig object opgericht, nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.8 Luchtkwaliteit verkeer en houden van vee

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is met het in werking treden van NSL gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor paarden is geen emissiefactor voor fijn stof vastgesteld. Er kan dus geen toetsing aan de grenswaarde plaatsvinden. Ook is met behulp van de NIBM-tool bepaald of het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit.

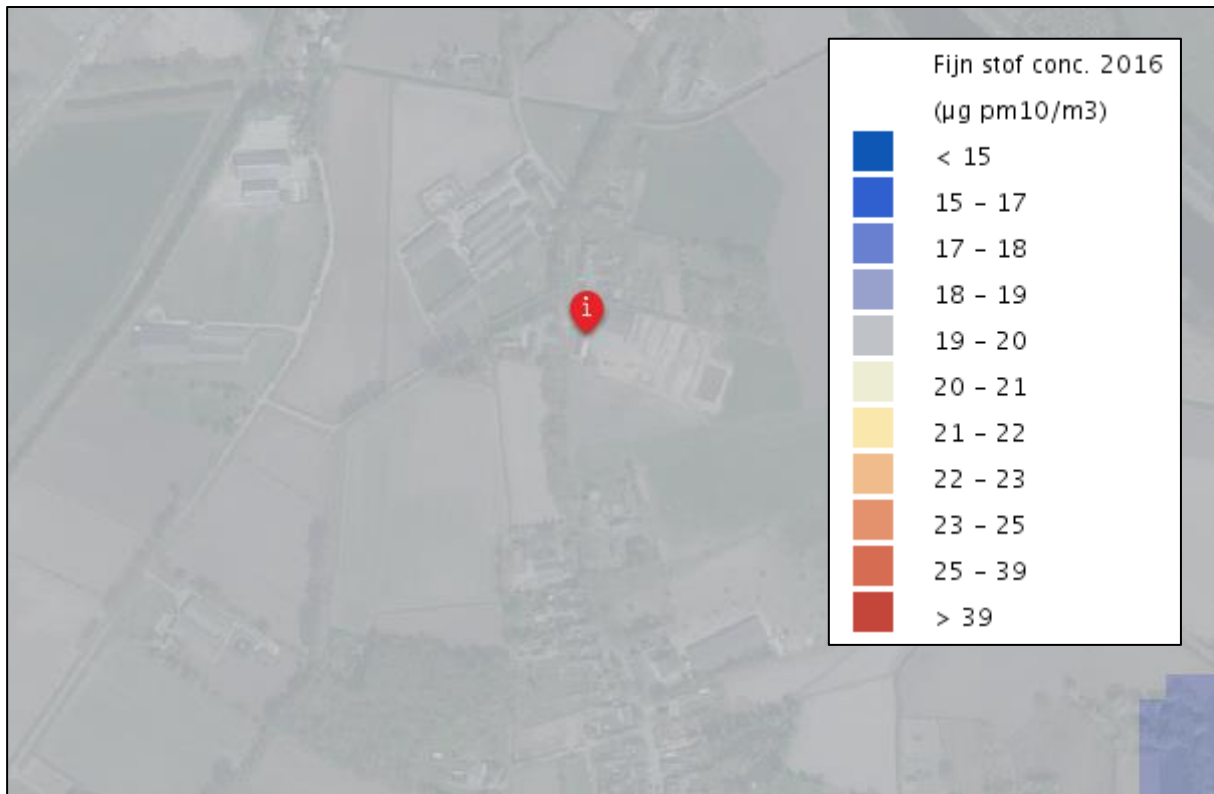
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	24
Aandeel vrachtverkeer	17,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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	

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM₁₀). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- Daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de planlocatie zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving. Er is ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden. In onderstaand figuur is een uitsnede gegeven van de fijnstofkaart 2016 van de atlas van de leefomgeving. Op deze uitsnede is te zien dat de fijnstofconcentratie in het plangebied in 2016 tussen 19 µg/m³ en 20 µg/m³ betrof.



Figuur 4-4: Uitsnede atlas van de leefomgeving fijnstof 2016 (PM10)

Naast de PM10 is gekeken naar de achtergrondconcentraties voor PM2,5 en NO2 met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM. Hieruit blijkt dat de concentratie PM2,5 tussen 11 µg/m3 en 12 µg/m3 bedraagt. De concentratie NO2 bedraagt tussen de 14 µg/m3 en 15 µg/m3.

Het initiatief heeft beperkt invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit in het plangebied is gemiddeld goed. De fijnstofconcentratie in de lucht is redelijk beperkt en ligt rond het gemiddelde van Nederland. De beëindiging van het melkveebedrijf zorgt voor positieve invloed op de luchtkwaliteit. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

4.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten. De voorgeschreven afstanden moeten bij verlening van een (milieu)omgevingsvergunning voor de veehouderij worden toegepast.

De Wgv is van toepassing op alle vergunningplichtige activiteiten. Het activiteitenbesluit (1 januari 2013) is het toetsingskader voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige. In dit besluit zijn de bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) als uitgangspunt genomen, zodat voor inrichtingen die onder de werking van dit besluit vallen vrijwel dezelfde regels gelden als voor (omgevings)vergunningplichtige bedrijven.

Voor wat betreft het aspect geur moet voldoende in beeld worden gebracht dat er geen belemmeringen zijn voor omliggende veehouderijen én dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is een nadere onderbouwing 'geur veehouderijen' opgesteld welke als bijlage aan deze toelichting is gevoegd. Hierin is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming aan de Pastoor Clercxstraat 16. Ook is aangetoond dat veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad.

Geur van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidsituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen. 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)

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.

4.10.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. In 2004 is ook de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden. Deze regeling strekt tot uitvoering van het BEVI. Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het BEVI is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Op de voorliggende locatie wordt het bestaande bedrijf volledig beëindigd. Eventuele resterende agrarische activiteiten zijn hobbymatig. Het bedrijf van de initiatiefnemer is een inrichting die niet onder de definitie van risicovolle inrichting (ex artikel 2 BEVI) valt.

Volgens de Risicokaart van Nederland liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen die onder het BEVI vallen. Inrichtingen die niet vallen onder artikel 4 vijfde lid sub b van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), moeten een kwantitatieve risicoanalyse uitvoeren. Binnen de inrichting worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen. De gevraagde ontwikkeling heeft geen invloed op de externe veiligheid.

4.10.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB)

In figuur 4-5 is een uitsnede opgenomen uit de risicokaart.

De dichtstbijzijnde risicobron is een buisleiding op een afstand van circa 350 meter. De locatie ligt buiten het risicogebied van deze leiding. De buisleiding biedt daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.10.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT)

De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, heeft op 19 maart 2014, de regeling gepubliceerd over de vaststelling van de ligging van de risicoplafonds langs transportroutes en regels voor ruimtelijke ontwikkelingen langs transportroutes in verband met externe veiligheid (Regeling basisnet) Om duidelijkheid te verschaffen in de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen is het Basisnet ontwikkeld. Het Basisnet geeft de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorwegen. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen al dan niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. Het Basisnet beperkt zich tot de rijksinfrastructuur. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van transportroutes welke zijn opgenomen in het basisnet.

Op circa 420 meter afstand van het plangebied ligt de provinciale weg N279 NCB laan / Rijksweg (Veghel) N272 / N279 (Beek en Donk). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen uit de categorieën LF1, LF2, LT1, LT2 en GF3 vervoerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorieën LT1 en LT2 heeft respectievelijk een invloedsgebied van 730 en 880 meter². Derhalve ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Rijksweg N279 en dient het groepsrisico conform art. 7 BEVT beperkt verantwoord te worden voor het scenario toxische wolk. In samenwerking met de veiligheidsregio is een standaardverantwoording geschreven voor het scenario toxische wolk. Dit is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.10.4 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Toetsing van de risico's kan achterwege blijven, de locatie ligt niet binnen de afstand waar de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen meer dan 1 op één miljoen jaar is.

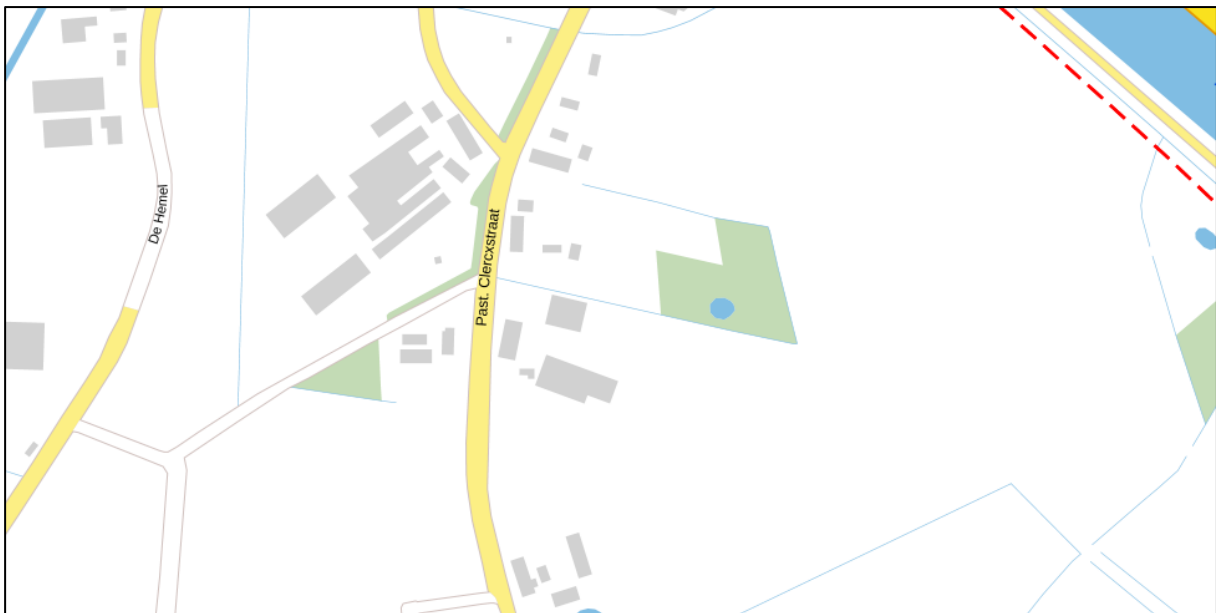
4.10.5 Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

Doordat er planologisch gezien geen activiteiten plaats kunnen vinden waarbij de aanwezige populatie binnen het plangebied significant toeneemt, zal het groepsrisico daarom ook ongewijzigd blijven.

Het advies is voorgelegd aan de brandweer Brabant-Noord. In het advies is aangegeven dat de voorliggende wijziging niet leidt tot de mogelijkheden in relatie tot de mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Met de conclusie dat alleen het scenario toxisch relevant is en dit via de standaardtekst verantwoord kan worden wordt ingestemd. Een nader advies is niet nodig.

Als bijlage is een Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch opgenomen. Dit advies beschrijft onder andere de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit, de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en schuil- en vluchtmogelijkheden. Hierin is geconcludeerd dat er vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar bestaat tegen de gewenste ontwikkeling. De veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.



Figuur 4-5: uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

Vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting of transportleiding kan inhoudelijke toetsing achterwege blijven. De veiligheid op het plangebied heeft geen risico's van buitenaf.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door

het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De methode gaat uit van richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en geluidgevoelige functies anderzijds. Hierbij wordt rekening gehouden met de aard van de betreffende activiteit (milieucategorie) en de aard van de lokale omgeving. Gesteld wordt dat in een gemengd gebied al een hoger achtergrondgeluidsniveau heerst dan in een rustige omgeving, en dat daardoor in gemengd gebied een kleinere richtafstand gehanteerd kan worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, en zonder dat de betreffende bedrijven onevenredig worden beperkt.

De te hanteren richtafstanden zijn opgenomen in onderstaande tabel.

milieucategorie	rustige woonwijk of rustig buitengebied [m]	gemengd gebied [m]
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Het opslaggebouw voorziet in categorie 2 bedrijf in een rustig buitengebied.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende vormen van bedrijvigheid te vinden. Hieronder worden de dichtstbijzijnde en relevante vormen beschreven en geanalyseerd.

Doornhoek 5

Aan Doornhoek 5 is een varkenshouderij gevestigd. Deze inrichting heeft de milieucategorie 4.1 met een grootste richtafstand van 200 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. Echter voor geur is aparte regelgeving van toepassing die is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij, zie hiervoor paragraaf 4.9. Voor de overige omgevingsaspecten geldt een grootste afstand van 50 meter. De beoogde ontwikkeling ligt op een afstand van ca. 50 meter, daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Voor een opslaggebouw geldt een minimale afstand van 30 meter tot naastgelegen gevoelige objecten. Hieraan kan worden voldaan.

Het dichtstbijzijnde gevoelige object is de woning aan de Pastoor Clercxstraat 14a. De afstand tot deze woning bedraagt ruim 35 meter. Het initiatief voldoet hiermee aan de minimumafstand in de VNG-brochure.

4.12 Water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

4.12.1 Europees en Rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. Per 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van rijkswateren en rijkswaarswegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de Stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor de 3 hoofdambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

4.12.2 Regionaal Water en Bodem programma

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven:

- wonen en werken;
- infrastructuur en mobiliteit;
- landbouw en voedsel;
- natuur en biodiversiteit;
- erfgoed;
- een concurrerende en duurzame economie;
- de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

4.12.3 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.

4.12.4 Keur en Legger

De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap, maar ook die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs etcetra). De Brabantse waterschappen hebben gezamenlijk de Keur overgenomen om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Vanuit de Keur wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etcetra)
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent.
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

In de omgeving zijn enkele A- en B-watgangen gelegen. Het initiatief leidt niet tot werkzaamheden in of rond deze watgangen. Vanuit de Keur en Legger zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.12.5 Afkoppelen afval- en hemelwater

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de bedrijfswoningen is aangesloten op het bestaande rioleringsysteem.

Hemelwater

De huidige bebouwing blijft behouden in de nieuwe situatie. De afkoppeling van het hemelwater zal dan ook niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Bij een toename van het verhard oppervlakte dient beschouwd te worden of er een infiltratievoorziening noodzakelijk is voor hemelwater. Bij onderhavig initiatief is er sprake van een afname van het bebouwd oppervlakte van circa 1115 m² en een afname van overig verhard oppervlakte van circa 3000 m². De ontwikkeling zal dan ook zonder meer bijdragen tot een betere waterhuishouding ter plaatse en een infiltratievoorziening is niet noodzakelijk.

Bodemdoorlatendheid

De doorlatendheid van de bodem is bepalend voor de infiltratiecapaciteit hiervan. Bij een goede bodemdoorlatendheid kan het water sneller infiltreren in de bodem. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat infiltratievoorzieningen bij een slechte bodemdoorlatendheid voldoende opvangcapaciteit hebben. De bodem van het plangebied betreft een zandgrond met voldoende bodemdoorlatendheid. Een nader onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.13 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

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 knelpunten worden gevonden.

Onderhavige voornemen voorziet in de omzetting van een reeds bestaande (bedrijfs)woning met bedrijfsloods voor de (voormalige veehouderij) naar een (bedrijfs)woning met loods voor opslag en is er in beide gevallen sprake van een gevoelig object met betrekking tot het aspect volksgezondheid. In die zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens het aantal blootgestelden 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. Met betrekking tot volksgezondheid dient de gemeente de uiteindelijke afweging te maken of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico.

4.14 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 2,4 kilometer ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

4.15 Spuitzones gewasbescherming

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kortere afstanden zijn ook mogelijk, indien dat blijkt uit een locatie specifiek onderzoek.

Op basis van de feitelijke situatie en gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat er geen gronden in de nabijheid zijn gelegen waarop teelt plaatsvindt waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Dit aspect vormt daarom geen belemmering met betrekking tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5. Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing.

5.2 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend in dit wijzigingsplan opgenomen.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan wordt het plan in het kader van vooroverleg aangeboden aan de volgende betrokken instanties: ODBN, provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en Maas, Rijkswaterstaat, brandweer, defensie, cultureel erfgoed, Gasunie en DNWG.

5.3 Ter visie legging

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken, na bekendmaking in het lokale nieuwsblad ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Het Wijzigingsplan is vastgesteld op 5 maart 2024.