

Ruimtelijke onderbouwing

Herbestemming Looieind 14, Erp van Recreatie naar Wonen



Vastgesteld – juni 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie.....	5
2.2 Voorgenomen ontwikkeling.....	5
3. BELEIDSTOETS	6
3.1 Rijksbeleid.....	6
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.3.2 Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentratie	11
3.3.3 Vitaal Buitengebied Meierijstad	13
3.3.4 Beeldkwaliteit.....	14
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	15
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	15
4.2 Cultuurhistorie en Archeologie	16
4.3 Natuurwaarden	19
4.4 Water.....	20
4.5 Bodem.....	20
4.6 Ondergrondse infrastructuur.....	21
4.7 Bedrijven en Milieuzonering	21
4.8 Geur.....	21
4.9 Geluid	22
4.10 Luchtkwaliteit	22
4.11 Externe Veiligheid.....	24
4.12 Verkeer en Parkeren	24
5. JURIDISCHE PLANOPZET	26
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
8. CONCLUSIE	27

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

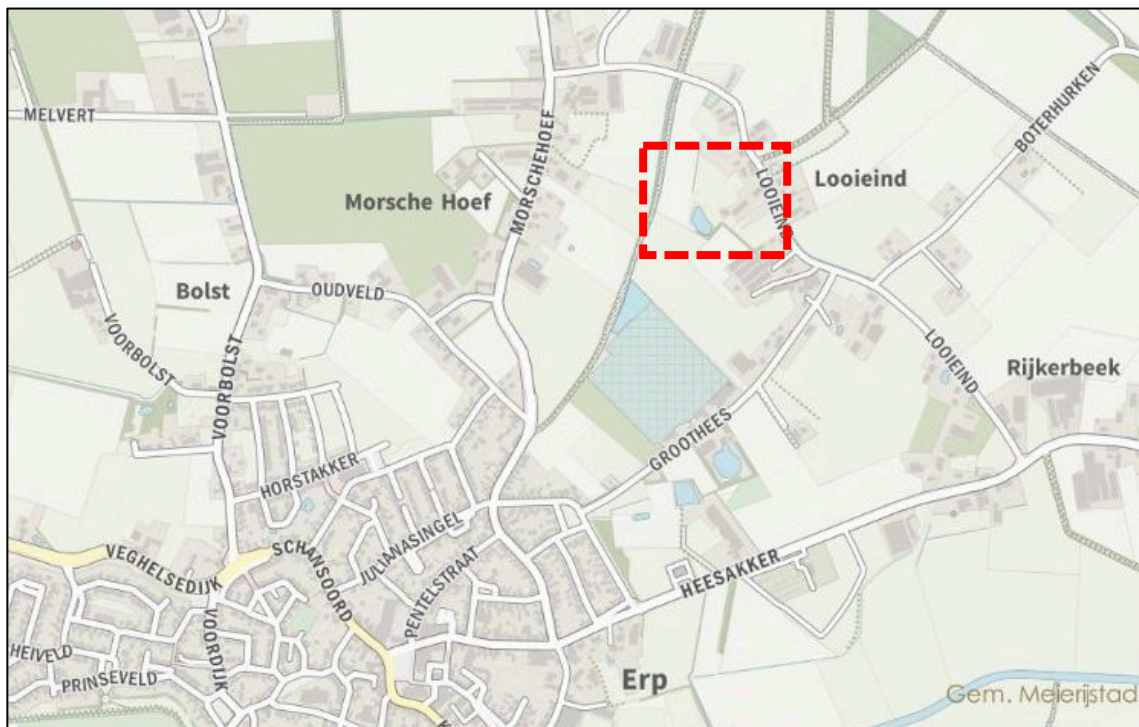
Initiatiefnemer exploiteert al lange tijd een recreatieve onderneming op het adres Looieind 14 in Erp, een voormalige veehouderijlocatie. Aanvankelijk betrof het een speelboerderij met maïsdoolhof. Door concurrentie van andere plekken in de regio en maatschappelijke ontwikkelingen (zoals het continuïteit op scholen) is de aantrekkingskracht van speelboerderij voor jonge gezinnen in de loop der tijd minder geworden. Dit had er al in geresulteerd dat afscheid was genomen van het maïsdoolhof.

De ondernemer heeft in de afgelopen jaren zijn activiteiten al verlegd naar het accommoderen van groepen (bedrijven, families, vriendengroepen). Dat heeft echter tot op heden niet het vereiste economische resultaat gehad, zodat de initiatiefnemer heeft besloten om de recreatietak in zijn geheel te beëindigen.

Om dit financieel haalbaar te maken en om een duurzame toekomst voor deze plek te realiseren is het verzoek ingediend het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van twee woningen: één in de voormalige speelboerderij en één in plaats van de huidige vervallen boerderij, die wordt herbouwd op een andere positie. Aangezien er al een bedrijfswoning op het perceel aanwezig is, gaat het om het toevoegen van één woning.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het projectgebied is gelegen aan het Looieind, ten noordoosten van de kern Erp. De locatie is kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie R, nummer 142. Ook de kadastrale nummers 1381, 1398, 862 en 1379 behoren tot het plangebied.



Afbeelding 1. Ligging plangebied (bron: Pdok.nl)



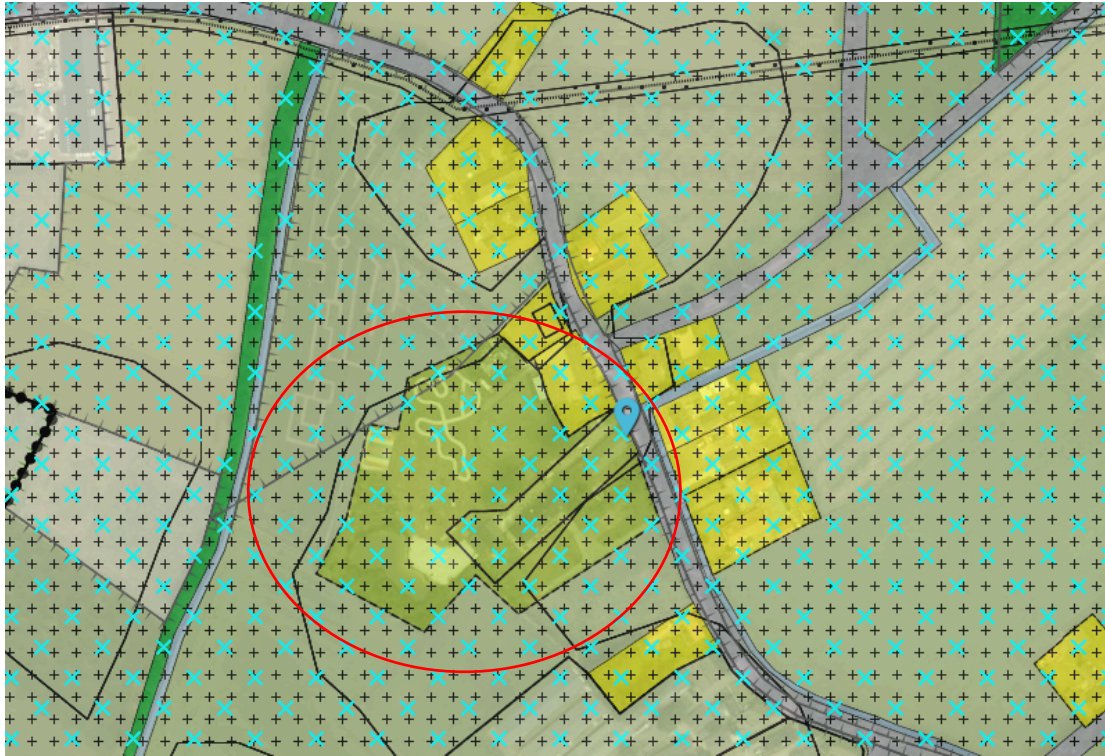
Afbeelding 2. Luchtfoto met begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 3. Foto's planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie heeft de bestemming 'Recreatie' in het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 22 oktober 2015, bedoeld voor de uitoefening van een recreatiebedrijf. Omdat er een specifieke functieaanduiding recreatie-2 op zit is uitsluitend een speelpark, camping met een maximum van 15 standplaatsen en dagrecreatieve activiteiten toegestaan. Er mag gewoond worden in de bestaande bedrijfswoning (de boerderij aan de voorzijde) en er is ondersteunende horeca mogelijk. De huidige dagrecreatieve activiteiten zijn toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 4. Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning is middels het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Het bouwen van een nieuwe woning is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn drie gebouwen aanwezig op het terrein:

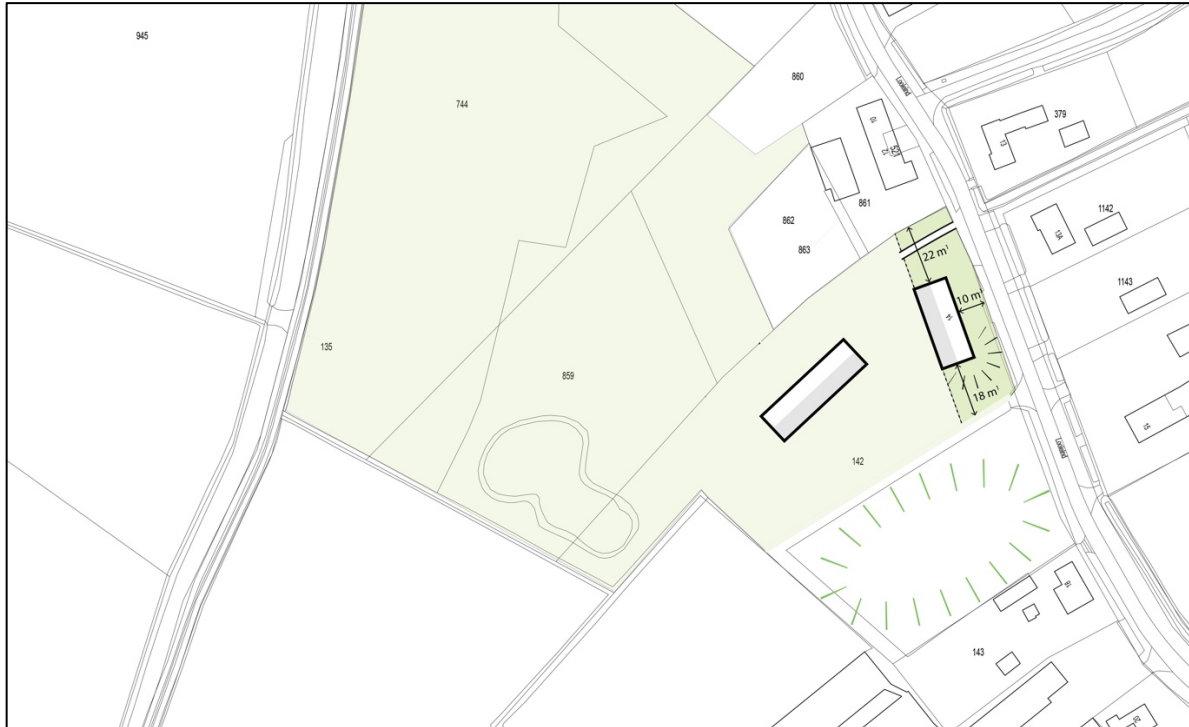
1. Een oude boerderij direct aan de voorzijde van de weg. Deze boerderij is in vervallen staat en heeft nu de functie van bedrijfswoning (ca. 350 m²)
2. De recreatieve binnenaccommodatie. Het betreft een groot pand in boerderijstijl, dat is voorzien van een bar en keuken en een grote open binnenruimte met vide, bestemd voor de recreatieve activiteiten voor te ontvangen groepen (ca. 485 m²)
3. Een bijgebouw, dat onder andere wordt gebruikt ten behoeve van opslag (ca. 275 m²).

Om de gebouwen is ongeveer 1.500 m² verharding aanwezig. Voor het overige zijn op het terrein nog een skelterbaan en springkussen aanwezig. In de oostelijke hoek van de planlocatie ligt een vijver.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

In de nieuwe situatie zullen alle recreatieve voorzieningen worden verwijderd. De recreatieve binnenaccommodatie zal worden omgezet in een burgerwoning. Deze is te bereiken via dezelfde ontsluiting als in de huidige situatie. Een deel zal als dagelijkse woonruimte worden benut, maar net als bij langgevelboerderijen is een deel bestemd voor opslag, hobbywerkplaats of iets dergelijks, passend binnen de bestemming en het gebruik wonen. De toekomstige indeling van het pand is nog niet bekend.

De huidige woonboerderij zal worden gesloopt en herbouwd. In overleg met de gemeente is een nieuwe situering van deze woning bepaald. Deze wordt evenwijdig aan het Looieind gebouwd, met een inrit aan de noordzijde, vanaf het Looieind (zoals bestaand). Dit is hieronder op tekening weergegeven.



Afbeelding 5. Voorgenomen ontwikkeling

In het kader van de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit zal het terrein ook een impuls krijgen op het gebied van natuur en landschap. Zie daarvoor paragraaf 3.3.

Op het terrein, achter de huidige speelboerderij, staat een bijgebouw waarvan de overkapping wordt verwijderd. Dit bijgebouw (oppervlakte 240 m²) zal aangepast worden tot een verblijf voor de Schotse hooglanders, die de landschapszone natuurvriendelijk zullen gaan onderhouden. Dit verblijf hoort als bijgebouw bij de woning en op het dak zullen ook de zonnepanelen voor de energievoorziening van de woning worden geplaatst aangezien het dak optimaal hiervoor is gesitueerd. Zoals aangegeven worden alle recreatieve voorzieningen verwijderd, zodat als functie op het terrein enkel wonen, agrarisch gebruik en groen in de vorm van natuur- en landschapselementen zullen resteren.

3. BELEIDSTOETS

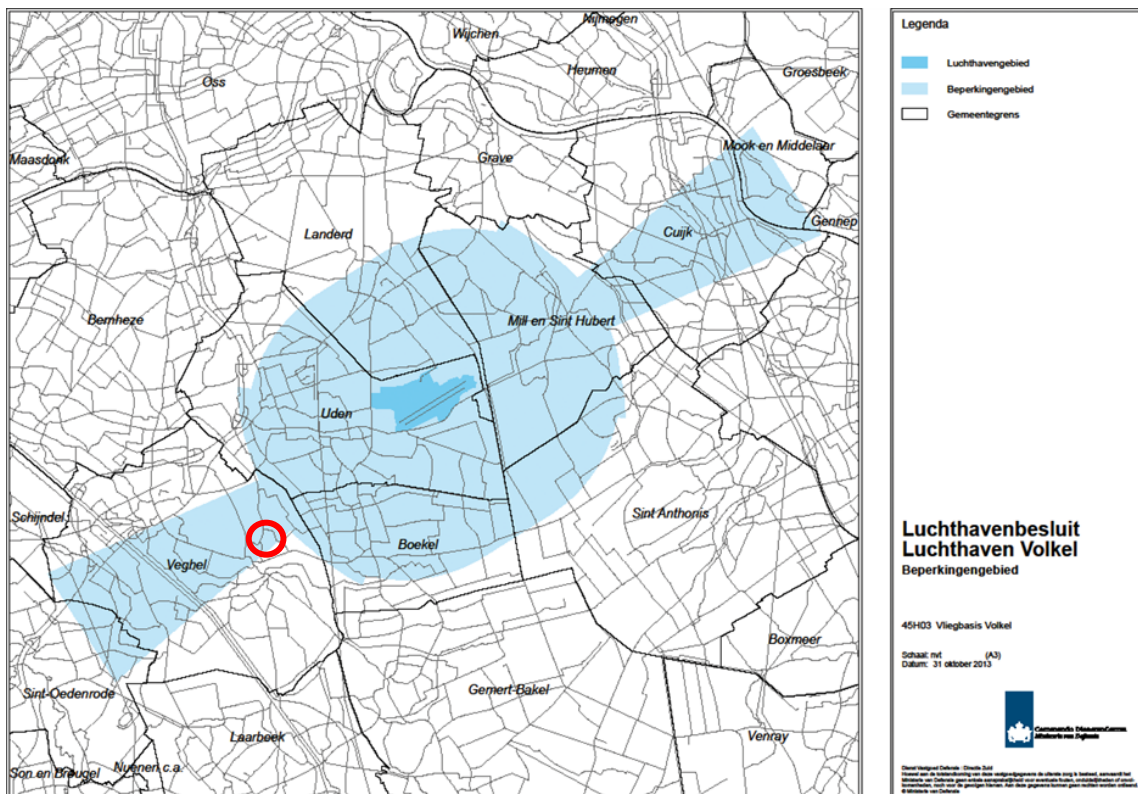
3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Barro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel en eveneens binnen het obstakelbeheergebied van vliegbasis Volkel.



Afbeelding 6. Beperkingengebied militair luchtvaartterrein Volkel (bron: Luchthavenbesluit)

Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand (7 kilometer). Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens is van toepassing ten aanzien van de maximaal toelaatbare hoogten van objecten in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer op de gronden zoals aangewezen als obstakelbeheergebied. De planlocatie ligt hier net binnen. Op de kaarten, die horen bij het Luchthavenbesluit bedraagt de maximale bouwhoogte ter plaatse van de planlocatie ongeveer 150 meter. Deze bouwhoogte is niet aan de orde.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Op onderhavige locatie wordt één woning gerealiseerd, zodat een toets aan de Ladder niet nodig is.

Onderhavig plan is niet in strijd met het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

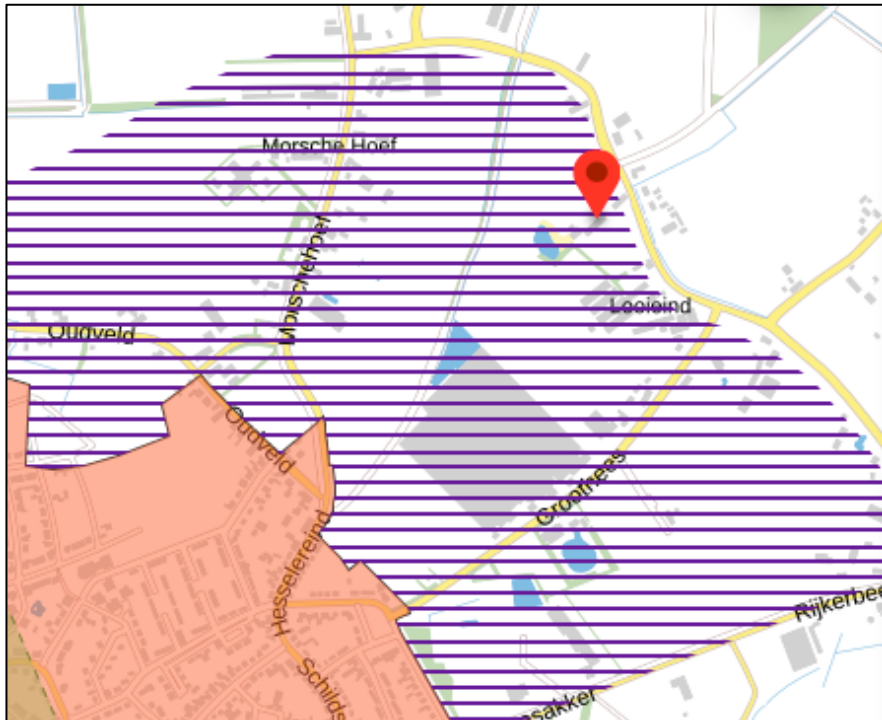
De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

Vanuit de brede kijk op de ontwikkeling van Brabant draagt de plantontwikkeling bij aan diverse doelstellingen die te maken hebben met een goede omgevingskwaliteit en ontwikkeling van natuur en landschap. Er ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu en de nieuwe landschapszone is een verrijking voor de biodiversiteit en heeft ook recreatieve meerwaarde. In die zin is onderhavig plan ook in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2 Omgevingsverordening en Interim Omgevingsverordening

Op 11 maart 2022 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Deze treedt in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Tevens geldt voor enkele regelingen dat ze al per april 2022 in werking zijn getreden, middels een aanpassing van de Interim omgevingsverordening. De geconsolideerde versie van de lov d.d. maart 2023 is toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als 'Landelijk Gebied, verstedelijking afweegbaar' (paarse arcering op onderstaande kaart).



Afbeelding 7. Kaart bij Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 3.68 van de Interim Omgevingsverordening stelt dat binnen gemengd landelijk gebied alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Nieuwbouw is niet mogelijk. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Artikel 3.69 is dan van toepassing. Verzekerd moet dan zijn dat er geen splitsing ontstaat in meerdere woonfuncties en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Voor wat betreft de (te herbouwen) bedrijfswoning geldt dat hier geen sprake is van splitsing. Er zijn geen overtollige, te slopen gebouwen (meer). Het bijgebouw aan de achterzijde wordt bij de woonbestemming betrokken en gaat dienen als dierenverblijf voor de Schotse hooglanders die het grasland gaan begrazen. De overkapping aan dit bijgebouw wordt wel geamoveerd.

Voorheen gold voor gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' dat een bestemmingsplan kon voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen, onder bepaalde voorwaarden. Die voorwaarden hebben sinds juli 2022 hun vertaling gekregen in een bredere maatwerkregeling en deze gaat nog steeds van hetzelfde principe uit: de ontwikkeling moet tot doel hebben de omgevingskwaliteit te versterken door een bijdrage te leveren aan algemene belangen, zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden,

Artikel 3.78 regelt in lid 2 dat als de activiteit de realisatie van een woning betreft, de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

1. De woning wordt opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied; *Een aanvaardbare locatie wil zeggen dat de planlocatie in een bebouwingsconcentratie moet liggen. Dat is hier het geval. Zie ook paragraaf 3.3.1.*
2. De fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; *Dit betekent dat de investering in omgevingskwaliteit gelijk moet staan aan 125.000 euro. Zie paragraaf 3.3.2.*
3. In overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort; *Gemeente Meierijstad hanteert het principe dat de tegenprestatie op grondgebied van de gemeente zelf moet worden geleverd. Aankoop van een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij is derhalve niet aan de orde.*

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daartoe wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 3.6.* Dit betekent dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in onder andere de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de overige bepalingen van de verordening. Om die reden is dit artikel op deze casus niet van toepassing.
- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, artikel 3.7.* De effecten van de ontwikkeling op de diverse lagen zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze notitie. De situering en vorm van de nieuwe kavel en woning zijn optimaal ingepast op basis van de diverse lagenfactoren. Wat specifiek meegenomen dient te worden in de afweging is dat de omgevingskwaliteit een impuls krijgt door een investering in het landschap die gelijkgesteld kan worden aan een investering die gemoeid is met een Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling.
- *Meerwaarderecreatie, artikel 3.8.* Daarmee wordt bedoeld dat de mogelijkheden worden benut om ontwikkelingen en opgaven te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat, of dat een bijdrage wordt geleverd aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De ontwikkeling op deze locatie zelf biedt kansen om het microlandschap én de extensieve recreatieve mogelijkheden ter plaatse aanmerkelijk te verbeteren door de landschappelijke inpassing. Daarvoor in de plaats wordt de intensievere (groeps)recreatie opgeheven, hetgeen voor de omgeving een verbetering van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft.

Van belang is ook artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening, dat stelt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied mogelijk maakt gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De gemeenten hebben dit provinciaal beleid uitgewerkt in gemeentelijke handreikingen. Voor dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2. van deze notitie.

Het initiatief is in lijn met het provinciaal beleid.

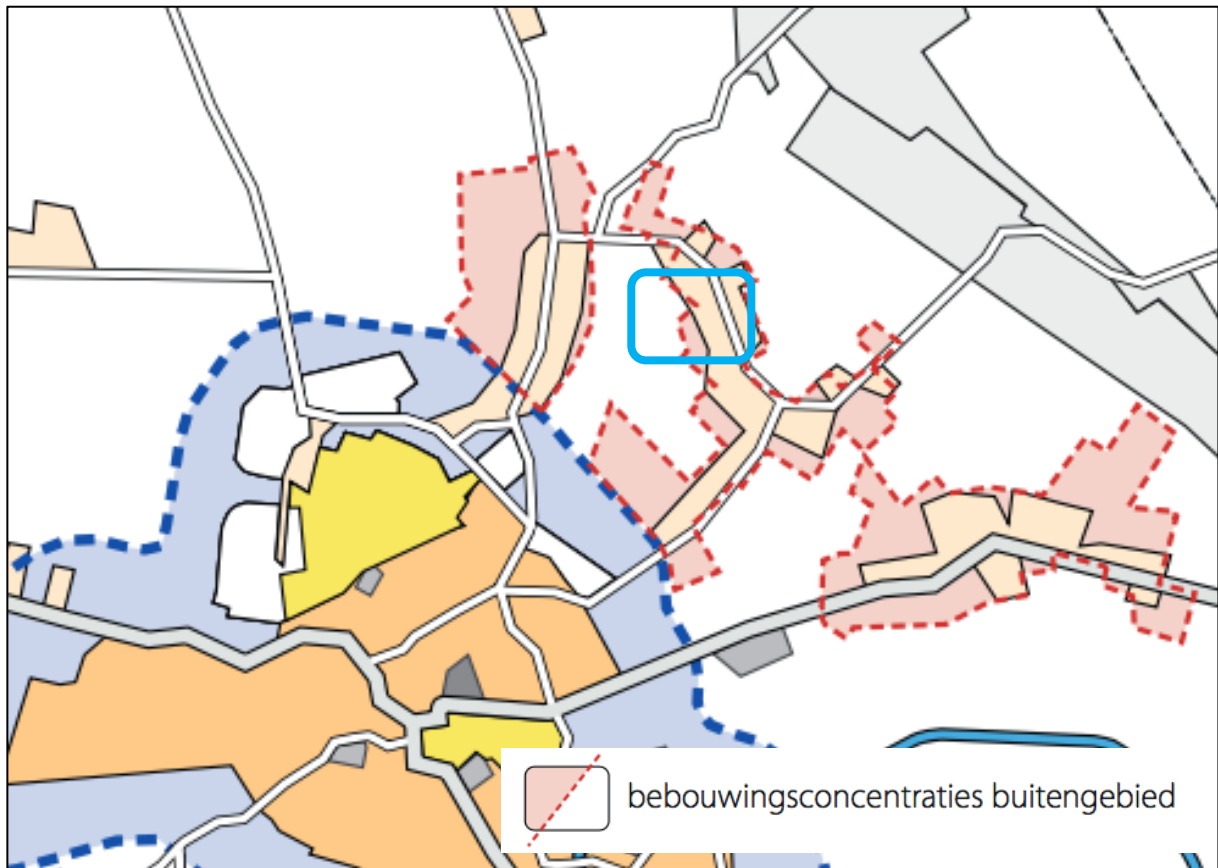
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

Op 19 december 2013 is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Veghel de *Structuurvisie 2030: Menu voor de toekomst* vastgesteld. In deze structuurvisie schetst de gemeente Veghel haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2030. 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 in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen.

De Structuurvisie zet erop in de diversiteit van het Veghelse buitengebied verder uit te bouwen. Daarnaast zijn op de visiekaart wonen bebouwingsconcentraties in het buitengebied opgenomen. Als gevolg van de al aanwezige bebouwingsdichtheid en functiemenging is de ontwikkelingsbehoefte in deze zones groter dan in de overige delen van het buitengebied. Ook de beleidsruimte voor verandering is daarom groter. Dat wil echter niet zeggen dat alles volgebouwd kan worden. Zo moet de ruimtelijke karakteristiek worden versterkt door o.a. realisatie of behoud van groen, belangrijke zichten en waardevolle open ruimten. In het kader van de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling Veghel zijn binnen de bebouwingsconcentraties verruimde mogelijkheden voor woningbouw aanwezig. Verder zijn hier veranderingen mogelijk in het gebruiksoppervlak en de functie van bestaande bebouwing. Daarnaast kunnen gebouwen en functies worden toegevoegd.

Zoals aangegeven in paragraaf 3.2 stelt het provinciaal beleid als voorwaarde voor het toevoegen van woningen dat de locatie gelegen moet zijn in een bebouwingsconcentratie. Op grond van de kaarten in de Structuurvisie kan geconcludeerd worden dat dit zo is.



Afbeelding 8. Visiekaart wonen (bron: Structuurvisie)

Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van deze verruimde mogelijkheden is echter altijd, dat deze gepaard moeten gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Zie hiervoor paragraaf 3.3.2.

Momenteel (juli 2022) wordt de omgevingsvisie voor Meierijstad voorbereid. Die visie zal beschrijven hoe gedacht wordt over de gemeente in 2030 en waar de gemeente samen met haar inwoners aan wil werken. Er is nog geen zicht op de inhoud van de Omgevingsvisie.

3.3.2 Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentratie

De voorwaarden voor het toestaan van deze woning betreffen ook de kwaliteitsverbetering in de bebouwingsconcentratie. De initiatiefnemer heeft aangegeven hieraan een substantiële bijdrage te willen leveren door het grootste deel van zijn gronden in te richten met nieuwe natuur en landschapselementen.

De gemeente heeft aangegeven dat het volgende kan worden meegenomen in de uitwerking van deze kwaliteitsverbetering:

- Wegnemen verharding; *er wordt verharding verwijderd op het huidige recreatieterrein (skelterbaan).*
- Afwaarderen grond (deels) van recreatie naar agrarisch; *dit geldt ook voor gronden die een bestemming Natuur of Groen krijgen.*
- Versterking landschappelijke kwaliteit en landschapsbeleving.

Hierbij is van belang dat:

- het inrichten van het erf met landschapselementen niet wordt gezien als kwaliteitsverbetering;
- hetzelfde geldt voor de sloop van de bedrijfswoning omdat deze woning door de vervangende nieuwbouw dient te worden gesloopt op basis van de regeling.

Verder zijn de volgende aandachtspunten meegegeven:

- er moet een cijfermatige onderbouwing onder het plan liggen die aantoont dat de investering (inclusief waardedaling) gelijkwaardig is aan die van de Ruimte-voor-Ruimteregeling (€ 125.000,-).
- de begrenzing van het bestemmingsvlak Wonen moet zodanig zijn dat dit door de verschijningsvorm herkenbaar is als ruimtelijke eenheid waarbinnen de gebouwen en voorzieningen geconcentreerd worden opgericht;
- een goede landschappelijke inpassing;
- duidelijke begrenzing van natuur en inrichtingsplan afgestemd op gebiedswaarden;

Na een analyse van de omgeving is het plan uitgewerkt, inclusief een toelichting en cijfermatige onderbouwing conform de rekenmodule van de provincie Noord-Brabant die hoort bij de Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit. Deze is bijgevoegd in de bijlagen.

Toetsing aan Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit

De provinciale beleidsregel heeft in principe betrekking op locaties waarop een agrarische bedrijfsbestemming rust. Feitelijk kan sprake zijn van een reeds beëindigd bedrijf. De lov vereist bij de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning dat alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er geldt een basisinspanning van minimaal 250 m² voor sloop van bedrijfsgebouwen, voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Die telt dus niet mee in de vereiste investering.

De agrarische bedrijfsgebouwen zijn in het verleden al gesloopt, zonder subsidieregeling. Dit betekent dat de sloop nu meegerekend mag worden in de tegenprestatie. Aangezien het gaat om 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen, wordt met alleen de tegenwaarde voor de sloop van gebouwen en voorzieningen al grotendeels voorzien in de vereiste investering van € 125.000,-. Onderstaande foto toont aan welke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is gesloopt.



Afbeelding 9. De locatie voor en na sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen. Geel omljnd de gebouwen die gesloopt zijn.

Daarnaast wordt, vanuit de voorwaarden van de gemeente, nog extra geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing. De verharding van de skelterbaan wordt verwijderd. De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie, alsmede de belevingswaarde van het gebied, wordt ook aanzienlijk vergroot door

een aantal landschappelijke maatregelen. Een groot deel van het plangebied krijgt daartoe de bestemming Natuur.

Hierbij is speciale aandacht voor de aanwezigheid van de das. Er is na constatering van enkele dassensporen een dassenonderzoek uitgevoerd door Brabant Eco en tevens is advies gevraagd aan Dassenwerkgroep Brabant over een invulling van het terrein die recht zou doen aan de natuurlijke habitat van de das. Die adviezen zijn opgevolgd. Dassenwerkgroep Brabant heeft positief gereageerd op het inrichtingsplan en aangegeven dat er wat haar betreft sprake is van hoogwaardige (NNB-waardige) natuur in het geval van de dassenburcht en het fourageergebied met bestemming Natuur.

De diversiteit aan landschapselementen zorgt daarnaast voor een toename aan biodiversiteit, een van de belangrijke milieudoelstellingen. Het grasland wordt extensief begraasd door Schotse hooglanders. Door deze maatregelen in de versterking van het landschap overstijgt de investering de vereiste tegenprestatie van € 125.000,-.

Kwalitatief wordt de ecologische structuur van het gebied versterkt. De op deze planlocatie te ontwikkelen natuur grenst weliswaar niet letterlijk aan Natuur Netwerk Brabant maar is wel gelegen (op amper 300 meter) in de directe nabijheid van NNB. Als stepping stone en gelet op foerageergedrag van aanwezige soorten (zoals de das) heeft dit nieuwe natuurgebied wel degelijk een functie van betekenis in ecologische zin, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van verbondenheid met omliggende NNB. Daarmee vindt het plan ook aansluiting bij het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant. Dat beschrijft de doelen en de subsidiemogelijkheden voor de ontwikkeling en het beheer van natuurgebieden, landschapselementen en agrarisch natuur- en landschapsbeheer. Als streefbeeld is voor het plangebied 'Oost-Brabant' (onder andere) opgenomen: het behouden, versterken, herstellen en ontwikkelen van karakteristieke en/of zeldzame, bedreigde of moeilijk vervangbare natuur- en landschapswaarden. Voorbeelden hiervan zijn natte soortenrijke schraalgraslanden, kleinschalige beekdallandschappen en soorten zoals de IJsvogel en Das.

In het vooroverleg is door de provincie de vraag opgeworpen of voor de kubieke meters inhoud van de nieuwe woning (boerderij Tiswa) boven 750 m³ een tegenprestatie zou moeten worden geleverd. Hier wordt niet voor gekozen. Voorheen was op deze locatie een intensieve veehouderij gevestigd. Ten tijde van de ombouw van een recreatiebedrijf heeft initiatiefnemer zeer veel kosten moeten maken, mede bedoeld om de grotere omvang van het recreatiegebouw te compenseren. Zo is een stal gesloopt en is asbest verwijderd van het dak van het bijgebouw, terwijl dit niet verplicht was op grond van de toen geldende regelgeving. De tegenprestatie voor het grotere bouwvolume is dus al eens geleverd, nu dit nog eens verrekenen zou betekenen dat initiatiefnemer twee keer betaalt voor hetzelfde.

Buiten de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit heeft het plan ook voordelen voor de woon- en leefkwaliteit in de buurt. Doordat de recreatieve functie verdwijnt, verdwijnen ook de eventuele verkeersdruk en geluidseffecten die met een dergelijke functie gepaard gaan. Enkel de bewoners van de woningen zelf en de bezoekers hoeven nog op deze locatie te zijn. Het buitenspeelterrein krijgt weer zijn oorspronkelijke niet-extensieve functie terug.

De oppervlakte van het bijgebouw (240 m²) is groter dan het gangbare beleid in Meerijstad toestaat (150 m²). Omwille van de toekomstige functie van het bijgebouw (verblijf voor de Schotse hooglanders die het grasland begrazen) is een grotere oppervlakte voorstelbaar. Dit vertaalt zich vervolgens in een extra investering in ruimtelijke kwaliteit, die ook is opgenomen in het bedrag dat uit de rekenformule in bijlage 2.

3.3.3 Vitaal Buitengebied Meerijstad

Gemeente Meerijstad is aan de slag gegaan met het project 'Vitaal Buitengebied', waarbij het uitgangspunt is om een juiste balans te vinden tussen agrarische bedrijvigheid, natuur en landschap, recreatie en toerisme en de inwoners. Voor de Agenda Vitaal Buitengebied zijn 10 speerpunten geformuleerd, die onder andere moeten leiden tot nieuwe kwaliteitskaders voor duurzaamheid, woningbouw in het buitengebied, vrijkomende agrarische bebouwing en natuur en landschap. Het project is nog niet afgerond.

3.3.4 Beeldkwaliteit

Uitgangspunt bij nieuwbouw is het zorgdragen voor een optimale stedenbouwkundige en architectonische inpassing. De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop. Het plan bestaat uit de nieuwbouw van één woning. Daarvoor worden de algemene criteria voor welstandstoetsing bij nieuwbouw in het buitengebied gehanteerd.

Situering

- De bebouwing richt zich in haar situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de omgeving.
- Het pand staat met de voorgevel georiënteerd naar de straat.
- Het hoofdgebouw staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- De ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing is afgestemd op die van de omgeving.

Massa en vorm

- De hoofdvorm is eenduidig.
- Het bouwwerk conformeert zich aan de bebouwing in de omgeving wat betreft massa en hoofdvorm.
- Bestaande doorzichten worden gehandhaafd.
- (Vervangende) nieuwbouw die een onderdeel vormt van een ensemble wordt afgestemd op het ensemble.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Aanbouwen blijven onder of boven de lijn van de daklijst.

Kleurgebruik

- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.
- De kleuren per gebouw dienen te harmoniëren met elkaar.
- De kleuren moeten passen bij de kleurstelling van de thematische inbreiding in zijn geheel.

Materiaalgebruik

- De materiaalkeuze is eigentijds, maar doet geen afbreuk aan de directe omgevingskarakteristiek.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling

Aanvullende criteria

- Het hoofdgebouw heeft een enkelvoudige massa.
- De hoofdvorm heeft een duidelijke kap en een dakbedekking, passend bij de landelijke architectuur, zoals gebakken donkere pannen.
- De kap heeft aan de gevels een duidelijke beëindiging met overstekken of gevelpan op de muur. De detaillering is eenvoudig en passend voor een landelijke omgeving.
- Detailleringen die afbreuk doen aan de omgevingskarakteristiek en de landelijke architectuur worden vermeden.

Het bouwplan voor de nieuwe woning zal getoetst worden aan bovenstaande regels. In algemene zin kan gesteld worden dat beide woningen aansluiten bij het beeld van het boerderijtype en daarmee passen in de omgeving.

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk criteria.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 M.e.r.-beoordeling

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 in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' komt voor in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is echter alleen vereist bij projecten waar 2000 of meer woningen bij betrokken zijn. Dat is hier bij lange na niet het geval. De wet stelt dat wel dient te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en), op grond waarvan mogelijk toch een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden.

Milieugevolgen

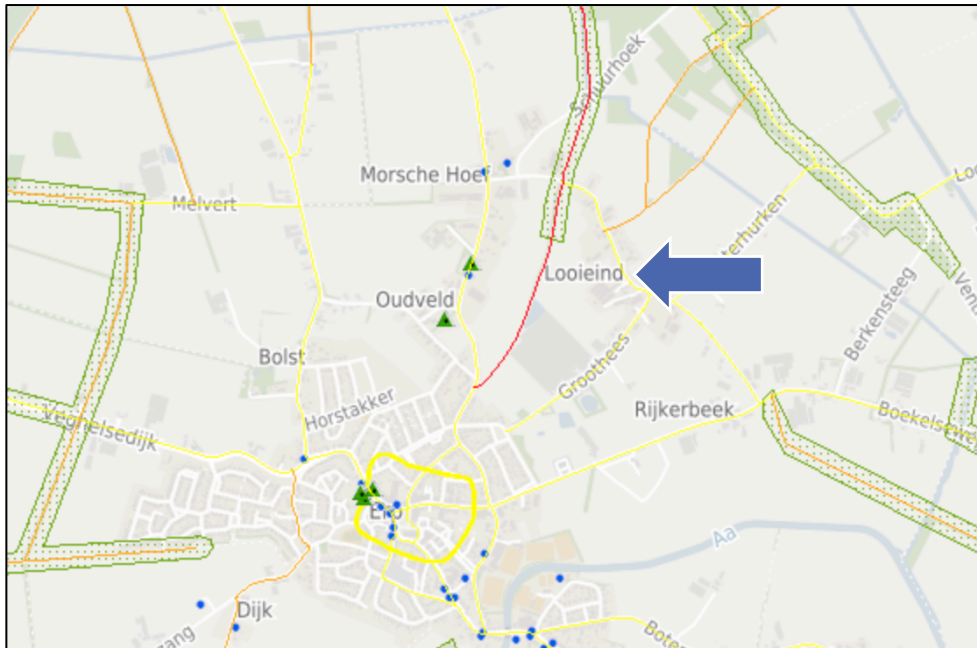
In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Cultuurhistorie en Archeologie

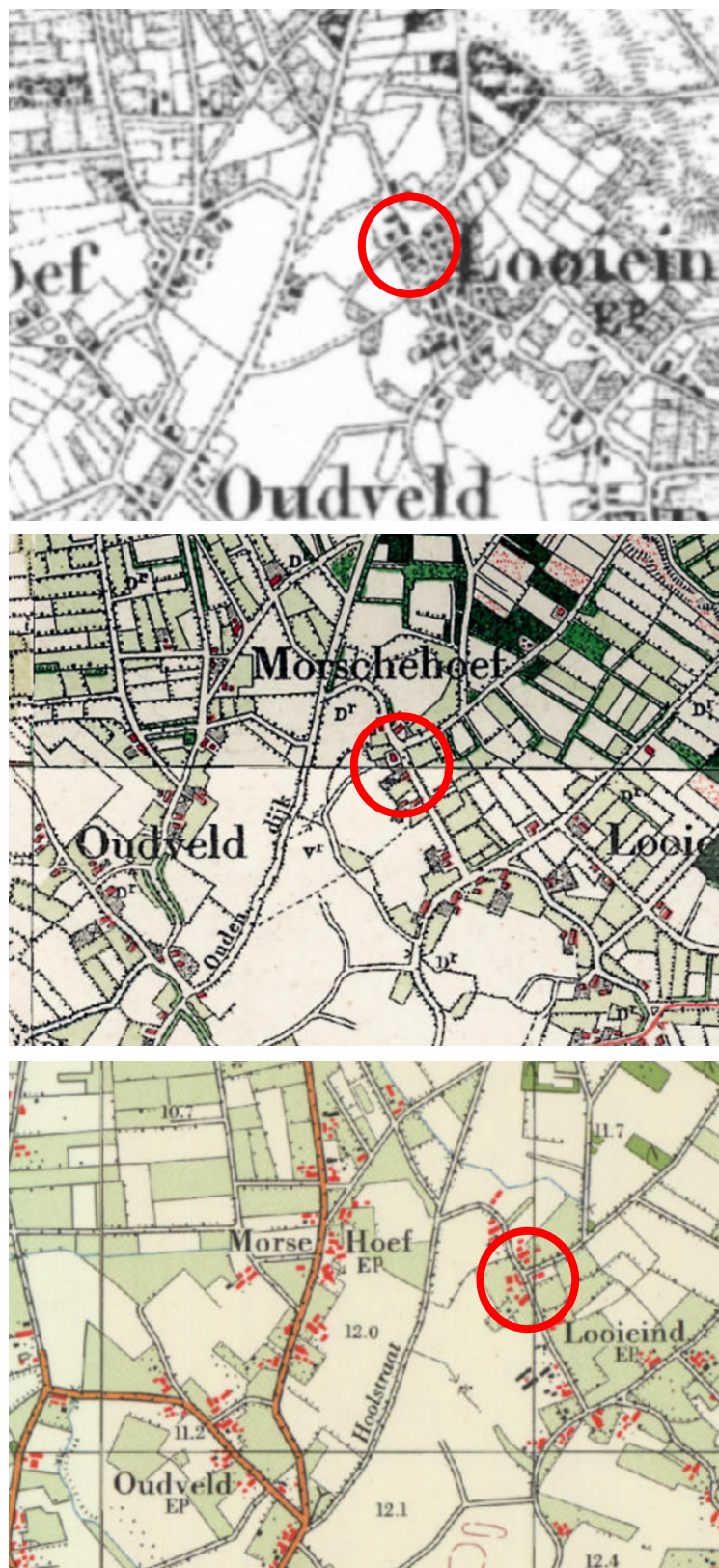
Cultuurhistorie



Afbeelding 10. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant (bron: kaartbank.brabant.nl)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen karakteristieke elementen aangegeven die de planlocatie een bijzondere cultuurhistorische waarde meegeven. De rode lijn op bovenstaand kaart duidt de Zandweg Oude Dijk aan. Dit is een vroegere doorgaande verbinding tussen Erp en Uden, noord-zuid getraceerd over de voormalige vochtige gronden langs de Lage Gooren en Hooge Gooren in het stroomdal van de Leijgraaf. Tussen Kraanmeer en Looieind heeft de weg het historische karakter van een doorgaande zandbaan behouden: breed geprofileerd, recht getraceerd (met enkele kleine knikken) en een doorgaande laanbeplanting met eiken. Het deel tussen Looieind en Morschehoef (bij de kom van Erp) is alleen in tracé nog aanwezig. De planvorming sluit hier in die zin op aan, dat als gevolg van de investering in kwaliteitsverbetering zowel vanaf het Looieind als vanaf de zandweg de belevingswaarde wordt vergroot, het laat de historische structuren ongemoeid.

Op de historische topografische kaarten is de ligging van de Oude Dijk duidelijk zichtbaar aanwezig. Ook is waar te nemen dat al van oudsher bebouwing aanwezig is geweest in het gebied Looieind-Morschehoef. De kaarten duiden erop dat de bebouwingsstructuur in de loop der tijd nogal eens is aangepast. Er zijn gebouwen bijgekomen en verdwenen. De herbouw van de boerderij en de andere invulling van de recreatieboerderij zijn nieuwe elementen op deze tijdlijn.



Afbeelding 11. Historische topografische kaarten 1850, 1900 en 1975 (bron: topotijdreis.nl)

Archeologie

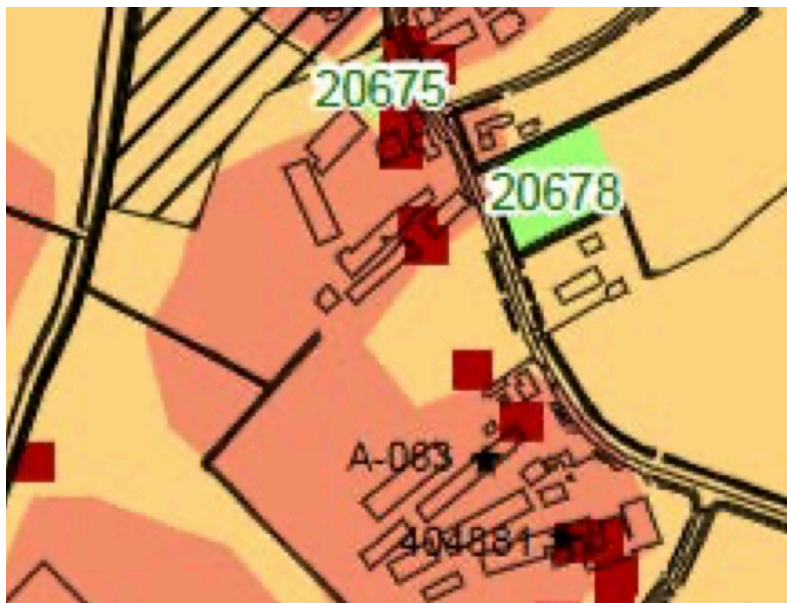
De Archeologische Verwachtingskaart Gemeente Veghel uit 2009 geeft met redelijke zekerheid aan waar en in welke mate archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht mogen worden. Het is een hulpmiddel om te voorkomen dat bij bepaalde ontwikkelingen (bouwen, graven, heien) archeologische waarden verloren gaan. Het kan daarbij nodig zijn dat aanvullend veldonderzoek alsnog moet plaatsvinden om de waarden exact te bepalen.

Het plangebied is enerzijds -wat betreft de bestaande speelboerderij- gelegen in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde, anderzijds -wat betreft de te herbouwen boerderij- in een gebied met middelhoge archeologische verwachting. De plek waar de nieuwe boerderij wordt gebouwd is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied aangeduid met de Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3, hetgeen betekent dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd als werken of werkzaamheden een grotere oppervlakte van 250 m² omvatten. Dat is hier niet het geval. Voor een klein deel valt de bouwlocatie binnen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2, waarbij de grens voor nader onderzoek ligt bij 100 m² versterking. Dat is ter plaatse minder. Bovendien betreft het deels reeds verstoorte grond, omdat hier de huidige boerderij nu staat.

Ter plaatse van de oude boerderij geldt dat het hier een oude huisplaats betreft, waardoor deze plek zeer interessant kan zijn en er een kans op relict is onder de fundering. Hiervoor is het wenselijk dat een verder uitgewerkt (bouw-)plan kan worden bestudeerd. Vandaar dat een specifieke bouwaanduiding is opgenomen, zodat nader onderzoek moet uitmaken of hier sprake is van archeologisch waardevolle relict.

Ter plaatse van de bestaande speelboerderij die wordt omgezet in een woning (hoge archeologische verwachting) geldt dat er geen versterking plaatsvindt van de ondergrond omdat het gebouw niet gesloopt en herbouwd gaat worden.

Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten, bekende archeologische vindplaatsen of cultuurhistorische elementen aanwezig. De bestaande bebouwing binnen het plangebied betreft geen monument of beeldbepalend pand.



Afbeelding 12. Uitsnede Archeologische Verwachtingskaart Veghel 2009. Licht oranje kleur = middelhoge verwachting, donker oranje kleur = hoge verwachting

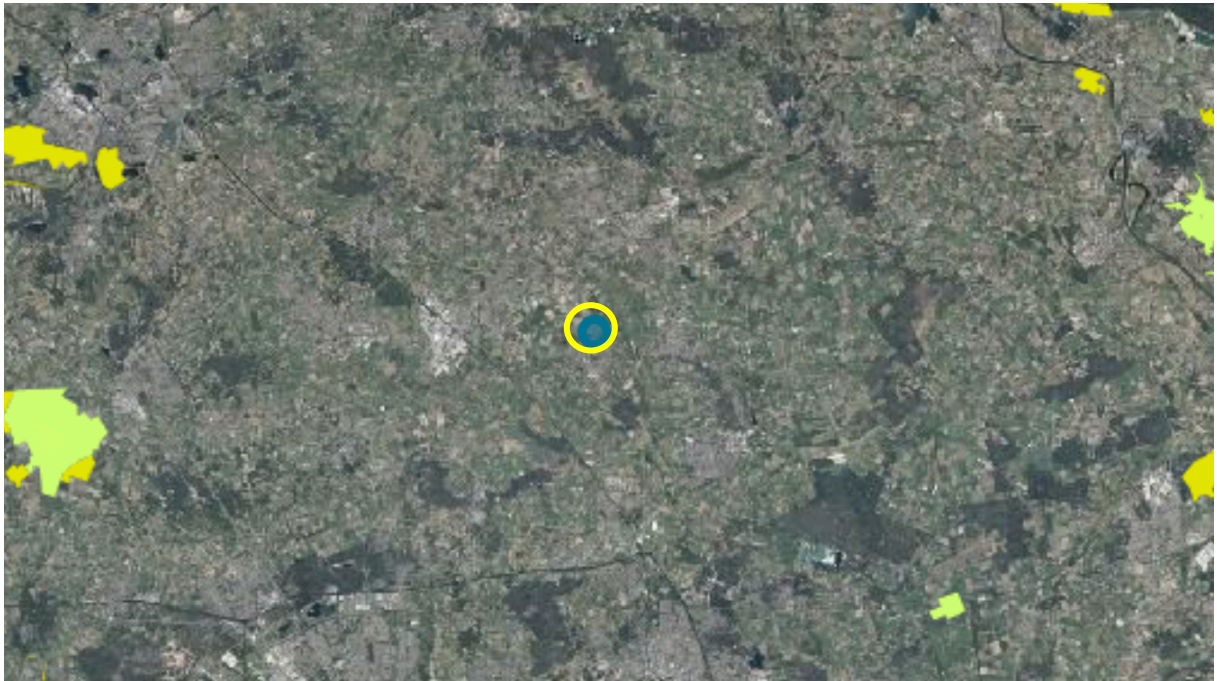
Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. De afstand bedraagt tenminste 20 kilometer. De functie van het plangebied blijft deels onveranderd (de woning) en deels zorgt de functieverandering voor een afname van het verkeer en de activiteiten op de locatie. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan een negatieve invloed heeft op de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden en op basis van referentieplannen kan gesteld worden dat de depositie het getal van 0,0 mol/ha niet overstijgt. Een nadere berekening is niet nodig.



Afbeelding 13. Afstand tot Natura 2000-gebieden (bron: pdokviewer.nl)

De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen, ten opzicht van het huidige gebruik. Er vinden geen verhoogde emissies van licht, geluid of stoffen plaats die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op Natura 2000 gebieden. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Op ruim 300 meter ten noordwesten van de planlocatie is een gebied gelegen dat behoort tot het NatuurNetwerk Brabant, de Goorse Bossen. De planontwikkeling heeft geen invloed op dit natuurgebied.

Soortenbescherming

Archimil heeft in mei 2020 een verkennend onderzoek uitgevoerd dat tot doel had het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de soortlijsten van beschermde flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming. Op basis van dit onderzoek kon worden vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden om te voorkomen dat in strijd met de Wet natuurbescherming wordt gehandeld. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Naar aanleiding van het veldonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het erf aan de Looieind 14 te Erp, kadastraal bekend onder de gemeente Erp, sectie R, nummer 142 (ged.), is op de locatie geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen activiteit. Het plangebied is potentieel geschikt als leefgebied voor de bunzing. In de winterperiode (november-februari) zou de te slopen boerderij gebruikt kunnen worden als verblijfplaats. Sloop van de bebouwing dient te worden uitgevoerd buiten de winterperiode (november tot maart). Op basis

van het gebruik van de locatie en de directe omgeving wordt voor het overige geen beschermde flora en fauna verwacht.

- Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, voor de geplande activiteiten, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is op basis van de bekende gegevens geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.
- Voor de activiteit zal een gedeelte van de beukenhaag worden verwijderd. De heg is, door het ontbreken van beschutting, niet geschikt zijn als nestgelegenheid voor vogels en kleine zoogdieren. De rondom de te slopen woning aanwezige struiken worden gebruikt als nestplaats door algemene vogelsoorten. De zolder van de bebouwing wordt gebruikt als nestplaats door de holenduif en de kauw. Conform artikel 3.1 dienen de werkzaamheden met deze struiken buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) uitgevoerd te worden.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het waterschap richt zich hierbij op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn een goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas, een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, goed transport en goede zuivering van het afvalwater.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd.

De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. Omdat er sprake is van herbouw van de boerderij (in ongeveer hetzelfde bouwvolume) en een andere bestemming van een bestaand gebouw is er nauwelijks sprake van nieuw verhard oppervlak. In de directe omgeving van de planlocatie, op het eigen terrein van initiatiefnemer, is meer dan voldoende ruimte om de extra waterberging te realiseren, bijvoorbeeld door een wadi of zaksloot aan te leggen.

Voor wat betreft het afvalwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluitingen op het openbaar rioleringsysteem.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Bodem

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Archimil een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in de bijlagen. De conclusie is dat bij de eerdere uitgevoerde bodemonderzoeken geen substantiële verontreinigingen zijn aangetroffen. Visueel zijn er geen aanwijzingen gevonden welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Op basis van de beschikbare gegevens is sprake van een onverdachte locatie voor het aanwezig zijn van een bodemverontreiniging.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Ondergrondse infrastructuur

Er zijn op het terrein geen ondergrondse kabels en leidingen aanwezig, die de planontwikkeling in de weg staan.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie wordt bepaald door de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 zijn de richtafstanden opgenomen als van toepassing voor o.a. veehouderijbedrijven. Voor veehouderijen geldt hierbij een maximale richtafstand van 200 meter (voor het aspect geur). Indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten 200 meter kan in beginsel reeds worden gesteld dat de ontwikkeling deze bedrijven niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden en dat tevens sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van deze veehouderijen.

Binnen een afstand van 200 meter zijn enkel de veehouderijen Looieind 20 en Groothees 21 gelegen en geen andere bedrijfsmatige locaties. Bij de bedrijven Looieind 20 en Groothees 21 horen richtafstanden van respectievelijk 200 en 100 meter, vanwege het geuraspect. Voor Groothees 21 wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan. De afstand bedraagt minimaal 163 meter, bij een benodigde richtafstand van 100 meter. Ook voor overige veehouderijbedrijven (> 200 m) wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor alle milieuaspecten. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van deze veehouderijen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied en dat de ontwikkeling niet zorgt voor onevenredige belemmeringen in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Voor Looieind 20 te Erp wordt niet volledig voldaan aan de richtafstanden. Er wordt wel ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstanden voor stof, geluid en gevaar, maar niet voor geur. Voor deze locatie is een nadere beschouwing op het aspect geur benodigd. Die is aangeleverd in het onderzoeksrapport van LS Plan & Advies, opgenomen in de bijlagen. Voor de conclusies wordt verwezen naar het rapport en paragraaf 4.8 van deze notitie.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.8 Geur

Door LS Plan & Advies is een onderzoek uitgevoerd naar de relatie tussen de ontwikkeling van de woningen en de aanwezigheid van veehouderijen in de omgeving. Twee onderzoeksvragen zijn daarbij aan de orde gekomen:

- *Zorgt de beoogde situatie aan Looieind 14 te Erp voor onevenredige beperkingen voor de belangen en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen?*

Bepalend zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen op Looieind 20 en Groothees 21. De uitkomst van het onderzoek is dat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen ongewijzigd behouden blijven, omdat de bestaande geurgevoelige objecten reeds meer bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De beoogde situatie aan Looieind 14 te Erp zorgt dus niet voor onevenredige beperkingen in de belangen en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

- *Is ter plaatse van de gevoelige functies op Looieind 14 te Erp sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gezien vanuit het aspect veehouderijen en milieuzonering?*

Voor het aspect geur heeft een nadere beschouwing plaatsgevonden. Dit betrof enerzijds de voorgrondbelasting van Looieind 20 te Erp en anderzijds de achtergrondbelasting van geur (geur ten gevolge van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving).

Uit de rekenresultaten volgt dat op één woning de voorgrondbelasting maximaal 7,9 OUE/m³ bedraagt. Op de andere woning is de voorgrondbelasting maximaal 10,2 OUE/m³. Dit voldoet beiden ruimschoots aan de normstelling van 14,0 OUE/m³. De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 10,028 OUE/m³ en 13,249 OUE/m³ ter plaatse van de respectievelijke woningen. Woning 1 en Woning 2. Dit voldoet ruimschoots aan de toetswaarde (20 OUE/m³) uit het beleid van de voormalige gemeente Veghel en het geldende provinciale beleid (Interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Het percentage geurghinderden in het plangebied varieert van 11,25% tot 15,09%. Dit komt overeen met een milieukwaliteitsklasse van 'Redelijk goed' tot 'Redelijk goed / matig'.

Concluderend, ter plaatse van de twee woningen in de beoogde situatie op locatie Looieind 14 te Erp is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gezien vanuit het aspect veehouderijen en milieuzonering.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.9 Geluid

Wet geluidhinder

De nieuwe woonbestemmingen zijn geprojecteerd in de wettelijke geluidzone van de Looieind in Erp. Vandaar dat door NIPA-Milieutechniek een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de nieuwe woonbestemmingen vanwege het verkeer op de Looieind inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 47 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een hogere waarde is niet relevant.

Op grond van het Bouwbesluit is de geluidwering van een nieuwe woning tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Bij een berekende geluidbelasting van ten hoogste 52 dB is het woon- en leefklimaat in de woning zonder nader onderzoek naar de geluidwering gewaarborgd. Voor de woning geldt dat nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering in het kader van het bouwbesluit niet aan de orde is.

Het onderzoek toont aan dat aan de Wet geluidhinder wordt voldaan en dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening het woon- en leefklimaat in de geluidgevoelige ruimten van de woonbestemmingen is gewaarborgd.

Industrielawaai

In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het Industrielawaai.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

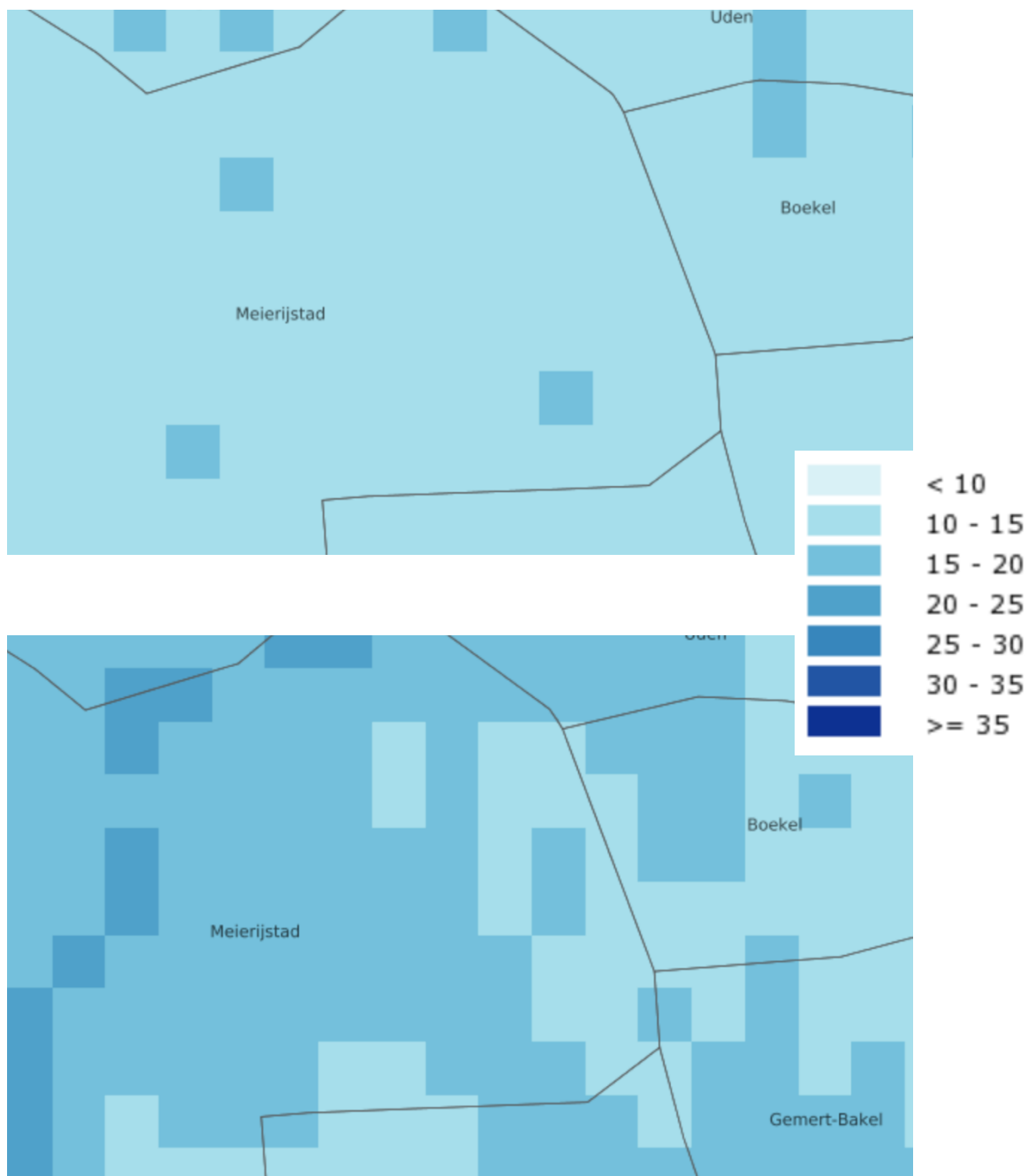
4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM,

en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 ter plaatse circa hooguit 20 mg/m³ en is de concentratie NO₂ ter plaatse maximaal 25 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Afbeelding 14. Concentratie PM10(boven) en NO₂ (bron: GCN/GDN)

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 Externe Veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied. De wettelijk basis daarvoor wordt gegeven in de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, buisleidingen en transportroutes en de daarbij behorende regelingen. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, moeten daartoe in beeld worden gebracht.



Afbeelding 15. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Er zijn geen risicovolle inrichtingen of installaties in de omgeving van het plangebied gelegen, noch buisleidingen. De risico's verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en waterwegen zijn voor het plangebied ook niet aan de orde.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.12 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De gemeente Meierijstad is momenteel bezig met het opstellen van een Mobiliteitsvisie. De visie actualiseert het mobiliteitsbeleid van de voormalige gemeenten in Meierijstad en gaat in op de nieuwe trends en ontwikkelingen. In de visie komt te staan hoe men de komende jaren om wil gaan met zaken als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. De visie gaat zowel over infrastructuur (en techniek) als over gedrag.

De planlocatie wordt momenteel ontsloten via het Looieind en dat blijft het geval. De situatie is overzichtelijk als het gaat om verkeersveiligheid. De bestaande toerit naar de speelboerderij blijft gehandhaafd, alsmede de bestaande inrit voor de te herbouwen boerderij. Hooguit wordt deze wat verlegd. Er vindt dus geen toename plaats van het aantal in- en uitritten op het Looieind. Aangezien de recreatiefunctie een aanmerkelijk grotere verkeersaantrekkende werking heeft dan een woning, is de toekomstige situatie in dat opzicht een verbetering.

Parkeren

De 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' wordt als onderlegger gebruikt voor de herziening van een bestaand dan wel de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, waarmee planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Als uitgangspunt voor het vastleggen van de normen gelden de richtlijnen van het CROW (publicatie 317), waarbij het plangebied in de gebiedscategorie 'niet stedelijk' valt.

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied van de kern Erp wordt een norm gehanteerd van 2,4 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat in het plangebied $4,8 = 5$ parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De nieuwe woonpercelen zijn ruim voldoende om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Voor wat betreft de parkeerbalans geldt dat de huidige recreatieve functie een veel hogere parkeernorm met zich meebrengt. De Nota Parkeernormen maakt salderen mogelijk, waarbij de parkeernorm voor de oude functie verrekend wordt met de parkeernorm voor de nieuwe functie. Wordt dat principe toegepast, dan is geen extra parkeren vereist en is er nu al een overmaat.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van het Ontwikkelplan Buitengebied, een bestemmingsplan waarbij meerdere initiatieven in één plan worden gebundeld. De gemeente Meierijstad draagt zorg voor de regels en verbeelding. De planlocatie kent drie enkelbestemmingen:

- Wonen voor de twee woningen in het plangebied
- Natuur voor de landschapszone die voortvloeit uit de investering Kwaliteitsverbetering
- Agrarisch voor het deel van het plangebied dat weer of nog agrarisch gebruikt gaat worden

De ligging van de woningen is randvoorwaardelijk aangegeven door de gemeente Meierijstad en vandaar dat specifieke bouwvlakken zijn aangegeven binnen de bestemmingsvlakken Wonen.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In 2017 had initiatiefnemer nog andere plannen voor het omvormen van de speelboerderij naar een groepsaccommodatie. In het kader daarvan heeft hij op 4 juli 2017 de buurtgenoten uitgenodigd voor een toelichting. In algemene zin was er een positieve grondhouding. De vragen en opmerkingen die daaruit naar voren kwamen betroffen met name de effecten van de recreatie-activiteiten (geluid, parkeren). De effecten van twee woningen zijn ten opzichte van de bovengenoemde effecten veel minder, zodat aangenomen kan worden dat de buurt zich ook kan vinden in het huidige plan.

Dat is afgestemd doordat de initiatiefnemer de burens heeft ingelicht over de verandering van het plan ten opzichte van 2017. Er zijn geen opmerkingen uit dit overleg naar voren gekomen.



Afbeelding 16. Omgevingsdialoog 4 juli 2017

8. CONCLUSIE

De planlocatie is momenteel in gebruik en bestemd als recreatieve locatie, met een speelboerderij/groepsaccommodatie en de voormalige woonboerderij als bedrijfswoning. Vanwege de economische marktomstandigheden heeft initiatiefnemer besloten de recreatieve bedrijfsactiviteiten te beëindigen en in plaats daarvan twee woonkavels te creëren. Daarbij wordt de bestaande boerderij afgebroken en herbouwd met een andere situering. De nieuwe situatie biedt voordelen op het gebied van omgevingseffecten, zoals geluid en verkeer, en tevens is aan het plan een grootschalige investering in de kwaliteitsverbetering van deze bebouwingsconcentratie gekoppeld. Dit vergroot de landschappelijke en recreatieve waarde van de omgeving. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidskaders. Op milieuhygiënische en andere gronden zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingsplan / situatietekening
2. Landschappelijk inpassingsplan inclusief berekening op basis van rekenmodule provincie Noord-Brabant
3. Historisch bodemonderzoek, Archimil, 26 mei 2020
4. Quick scan Flora en Fauna, Archimil, 27 mei 2020
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, NIPA-Milieutechniek, 2 juni 2020
6. Onderzoek veehouderijen en milieuzonering, LS Plan & Advies, 27 mei 2020
7. Onderzoek naar het voorkomen van dassen, Brabant Eco, 7 mei 2021
8. Verslag veldbezoek, Stichting Dassenwerkgroep Brabant, april 2021

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Projectaandrijving

