

Ruimtelijke onderbouwing

Sweenslag 20, Veghel

Augustus 2022

Ontwikkelpplan Buitengebied Meierijstad



Auteur : mr. Ad van der Aa, Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode
info@advanderaa1950.nl;

Inhoudsopgave

<i>1. Inleiding</i>	<i>3</i>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
<i>2. Planbeschrijving</i>	<i>5</i>
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	5
2.3 Landschappelijke inpassing	6
<i>3. Beleidstoets</i>	<i>7</i>
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	10
<i>4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording</i>	<i>12</i>
4.1 Mer- beoordeling	12
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	12
4.3 Flora en fauna	12
4.4 Waterparagraaf	12
4.5 Bodem	13
4.6 Bedrijven en milieuzonering	13
4.7 Geurhinder	13
4.8 Akoestiek	14
4.9 Luchtkwaliteit	14
4.10 Externe veiligheid	14
<i>5. Juridische planopzet</i>	<i>16</i>
<i>6. Financiële uitvoerbaarheid</i>	<i>17</i>
<i>7. Conclusie</i>	<i>17</i>

Bijlage

** Advies externe veiligheid d.d. 28-06-2017 Veiligheidsregio Brabant- Noord*

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan het adres Sweenslag 20 te Erp is een dierenartspraktijk gevestigd die gespecialiseerd is in paarden, vandaar ook de naam 'Paardenpraktijk Sweenslag'. Het betreft een aan huis verbonden beroep bij de woning Sweenslag 20.

Bij controle is gebleken dat op het perceel 273m² aan bijgebouwen is opgericht. Een deel hiervan is gebouwd op basis van een reguliere respectievelijk een tijdelijke vergunning terwijl een deel zonder vergunning is gebouwd.

Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek aan betrokkene bij brief van 10 oktober 2016 medegedeeld dat zij in principe willen meewerken aan een aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied om de bijgebouwen te legaliseren tot een maximum van 273m² waarvan 186m² mag worden gebruikt voor de paardenpraktijk.

Verder is gebleken dat in het bestemmingsplan Buitengebied voor het perceel Sweenslag 20 wel de functie- aanduiding 'specifieke vorm van wonen -3' is opgenomen, op grond waarvan een dierenartspraktijk is toegestaan maar de hierbij behorende maximaal toegestane oppervlakte bebouwing (bijgebouwen) is niet geregeld. Bij deze aanpassing van het bestemmingsplan, die zijn beslag krijgt in het kader van het op te stellen Ontwikkelpplan Buitengebied Meierijstad wordt tevens in deze omissie voorzien.

In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante ruimtelijke aspecten besproken.

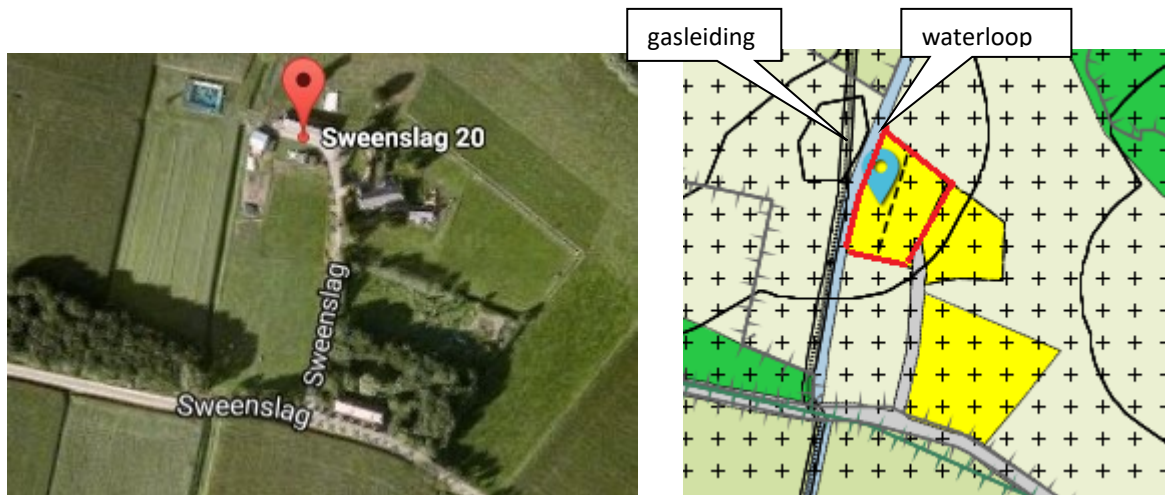
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Veghel ten zuidoosten van Zijtaart en ten westen van Keldonk op korte afstand van de Zuid Willemsvaart en de rijksweg N279. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het perceel in groter verband aangegeven.



Onderstaande luchtfoto geeft een meer gedetailleerd beeld van het perceel in relatie tot zijn omgeving. De rechter figuur is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel ligt aan een zijtak van de weg Sweenslag en grenst aan de westkant aan

een waterloop en daar weer ten westen van ligt een gasleiding. Samen met Sweenslag 18 vormt Sweenslag 20 één bestemmingsvlak Wonen (rood omlijnd). De twee andere bebouwde percelen betreffen eveneens burgerwoningen, voor het overige zijn de omliggende gronden onbebouwd.



1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied dat op 22 oktober 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld om te voldoen aan de (tussen)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 augustus 2015.

De bestemming van het perceel is Wonen met de aanduiding dat maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan. Verder is van toepassing de functie- aanduiding 'specifieke vorm van wonen- 3' op grond waarvan een dierenartspraktijk is toegestaan. De afweging dat deze functies op deze locatie binnen het toegekende bestemmingsvlak Wonen zijn toegestaan ook in relatie tot agrarische en niet-agrarische functies in de omgeving is dus al gemaakt en hoeft in het kader van het onderhavige project niet meer te worden gemaakt, aangezien het bestemmingsvlak zelf niet wordt uitgebreid en er geen nieuwe functies worden toegestaan.

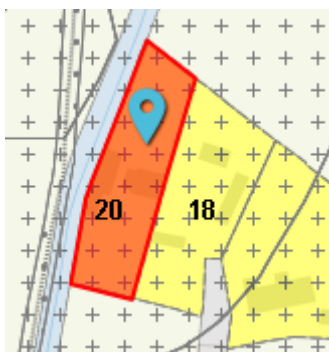
De bestemming Wonen is geregeld in artikel 26 van de regels. Daarnaast geldt voor het perceel en de omliggende gronden de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 3 en zijn de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone- radar' en 'beekdalontwikkeling' van toepassing.

De bebouwingsregeling bepaalt dat 100m² aan bijgebouwen is toegestaan.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel Sweenslag 20 vormt samen met Sweenslag 18 één bestemmingsvlak Wonen met de aanduiding dat maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan. Het betreft een met vergunning gesplitste woonboerderij. Het perceel nummer 20, op onderstaande uitsnede uit de verbeelding rood ingekleurd heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-3' en deze houdt in dat ter plaatse een dierenartspraktijk is toegestaan. Er is een paardenpraktijk gevestigd.



In het bestemmingsplan is geen specifieke oppervlakteregeling voor bijgebouwen opgenomen zodat de maximaal toegestane oppervlakte van 100m² van toepassing is. Er is echter een grotere oppervlakte vergund, namelijk 148,5m² voor de paardenpraktijk en daarnaast is er aan het praktijkgebouw zonder vergunning een overkapping van 38m² gerealiseerd en een garage/ berging (32,5m²) voor privégebruik gerealiseerd terwijl er een tijdelijke vergunning is verleend voor een bergruimte van 54m².

2.2. Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is gericht op het legaliseren van de bebouwing en omvat het in het bestemmingsplan buitengebied opnemen van een regeling voor de maximale oppervlakte aan bijgebouwen die op dit perceel is toegestaan in afwijking van de reguliere regeling op grond waarvan 100m² vrijstaande bijgebouwen is toegestaan.

Voor de paardenpraktijk is 148,5m² toegestaan terwijl de totale oppervlakte aan bijgebouwen feitelijk 273m² is. Dit aantal wordt nu in het bestemmingsplan opgenomen als het maximaal toegestane aantal, met dien verstande dat maximaal 186m² mag worden gebruikt voor de paardenpraktijk.

Voor de meer juridische getinte aspecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 Juridische planopzet.

2.3. *Landschappelijke inpassing*

In het kader van de vergunningprocedure voor de woningsplitsing, die in 2012 is afgerond, is ingestemd met het landschapsplan, opgesteld door BTL Advies B.V. te Oisterwijk.

Het landschapsplan is afgestemd op de kaders die in het gemeentelijke landschapsbeleidsplan van Veghel zijn opgenomen voor de inrichting en beheer van het buitengebied. De locatie ligt in het beekdal van de Aa. Het landschapsplan is erop gericht om erf, historiciteit en landschap beter te integreren. In combinatie met de sloop van overvloedige, niet passende bebouwing en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt de vereiste ruimtelijke kwaliteitswinst bereikt. Bij het opstellen van dit plan is al rekening gehouden met het vestigen van een dierenartspraktijk ter plaatse en daarmee verband houdend een groter oppervlakte aan bijgebouwen dan 100m² wat regulier is toegestaan.

Dit landschapsplan blijft van toepassing en hoeft niet te worden aangepast. Het plan is echter nog niet geheel uitgevoerd, dit hangt samen met het ontbreken van duidelijkheid over het gewenste eindplaatje wat betreft de toegestane bebouwing. Deze duidelijkheid komt er in het kader van onderhavig plan. Met de gemeente worden afspraken gemaakt over de termijn waarbinnen het landschapsplan voor het perceel Sweenslag 20 wordt uitgevoerd. De aanleg, instandhouding en het beheer van de inpassing worden door middel van een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels geborgd.

3. Beleidstoets

3.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Ministerie van infrastructuur en Milieu wordt het nationaal beleid voor de ruimtelijke ordening geschetst alsmede de ambities van het Rijk tot 2040 op dit gebied. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in drie rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. In totaal worden 13 nationale belangen beschreven waarvoor het Rijk verantwoordelijk is; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De SVIR is niet rechtstreeks bindend voor lagere overheden, maar de inhoud moet wel in de belangenafweging die bij de herziening van een bestemmingsplan nodig is, worden betrokken. Het gaat hier om een zeer kleinschalig project dat geen van deze nationale belangen raakt. Het project is daarvoor te kleinschalig. Het projectgebied ligt bovendien niet aan een belangrijke transportverbinding en niet in de buurt van een militair terrein. Het plangebied ligt evenmin in de buurt van de nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur op land.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro. Het plangebied raakt echter zoals aangegeven geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening

Op 14 december 2018 hebben provinciale staten van Noord- Brabant de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld en op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord- Brabant. Inmiddels geldt de geconsolideerde versie d.d. 1 maart 2020.

Met deze twee beleidsdocumenten, die in de plaats zijn gekomen van de Structuurvisie en de Verordening ruimte loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet. De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving terwijl in de Interim omgevingsverordening alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. Deze verordening vervangt aldus de provinciale milieuverordening, verordening natuurbescherming, verordening ontgrondingen, verordening ruimte, verordening water en de verordening wegen.

De Interim- verordening heeft een beleidsneutraal karakter: er wordt geen nieuw beleid ingevoerd maar het bestaande beleid is in een nieuwe systematiek vervat.

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

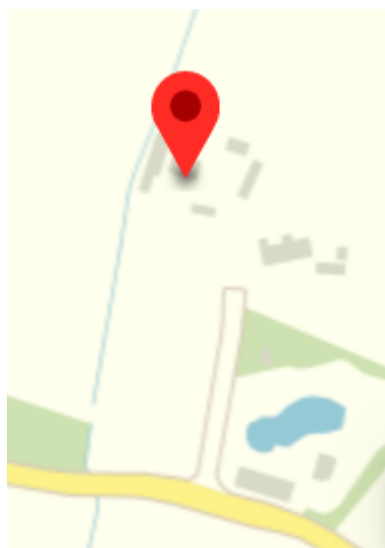
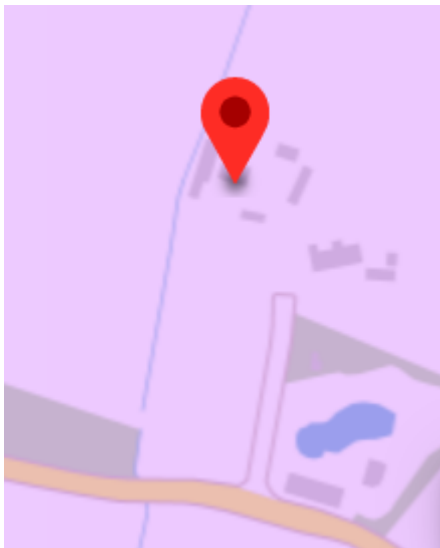
Het mogelijk maken van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij een bestemming Wonen dan regulier volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan (100m²) is een ruimtelijke ontwikkeling in de aangegeven zin.

Kaarten

Aan de hand van de acht kaarten die deel uitmaken van de verordening kan tot op perceelsniveau beoordeeld worden welke regels van toepassing zijn. De kaarten 1 en 2 geven gebieden aan waar rechtstreeks werkende regels van toepassing zijn, die, voor zo ver relevant, bij nieuwe ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. De kaarten 3 tot en met 8 geven de gebieden aan waarvoor verschillende instructieregels gelden waar gemeenten en waterschappen met het opstellen van hun (beleids) plannen, met name bestemmingsplannen rekening moeten houden.

Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl zijn deze provinciale documenten te raadplegen. Kaart 1 heeft betrekking op milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen terwijl kaart 2 betrekking heeft op het thema landbouw.

Onderstaande figuur links is een uitsnede uit plankaart 1 en de figuur rechts een uitsnede uit plankaart 2. Plankaart 1 geeft aan dat de aanduiding 'boringsvrije zone' van toepassing is en plankaart 2 verwijst naar de aanduiding 'stalderingsgebied'.



De aanduiding 'boringsvrije zone' is een aandachtspunt in het kader van het thema water en artikel 2.18 van de verordening bepaalt bevat bepalingen tot het behoud van de in de bodem op diepte aanwezige beschermende kleilaag. Deze kleilaag wordt op geen enkele wijze beïnvloed door het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen waarin dit plan voorziet.

De aanduiding 'stalderingsgebied' is alleen van belang als het gaat om een ontwikkeling in de veehouderij, zoals omschakeling naar of uitbreiding van een dergelijk bedrijf hetgeen hier niet aan de orde is.

Verder is op de locatie kaart 6 van toepassing. Dit is de basiskaart landelijk gebied die voor de locatie en de omgeving de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' bevat. Zie onderstaande figuur.



3.2.2. Instructieregels voor gemeenten

Hoofdstuk 3 van de Interimverordening bevat instructieregels voor gemeenten. De aard van het project is bepalend voor de vraag welke instructieregels van toepassing zijn. In dit geval betreft het uitsluitend het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen binnen de bestemming Wonen zonder dat er sprake is van uitbreiding van ruimtebeslag in de vorm van vergroting van het bestemmingsvlak Wonen.

Zorgvuldig ruimtegebruik en zorgplicht voor goede omgevingskwaliteit

Afdeling 3.1 bevat de instructieregels inzake zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6) en kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.9). Aan de eis van zorgvuldig ruimtegebruik wordt bij dit project voldaan omdat het enkel gaat om een vergroting van de bouwmogelijkheden binnen een bestaand als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen bouwperceel. Er vindt dus geen verdere occupatie van landelijk gebied plaats.

Artikel 3.9 bevat regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Om uitvoering te geven aan deze bepaling hanteert de gemeente de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Schijndel'.

Dit onderdeel ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in het onderdeel gemeentelijk beleid, paragraaf 2.3. Hier wordt aangegeven hoe aan de eis van kwaliteitsverbetering wordt voldaan

Het onderhavige project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Ontwikkelrichting Gebied

In de Interim omgevingsverordening is een aantal specifieke regelingen opgenomen voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Belangrijkste regelingen zijn:

1. De vestiging van een niet-agrarische functie;
2. Ruimte-voor-ruimte;
3. Staldering.

De vestiging van een niet-agrarische functie

De opgenomen regeling maakt een gedifferentieerd beleid met maatwerk mogelijk waarbij afhankelijk van de functie, het gebied, ligging ten opzichte van het stedelijk gebied of juist natuurgebied een invulling wordt gegeven. Twee basisprincipes staan centraal:

1. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;
2. De ontwikkeling heeft een bij de omgeving passende omvang.

Ontwikkelingsrichting

Niet-agrarische functies in landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Voor zover zo'n ontwikkelingsrichting al niet is opgenomen in bestaande plannen of daaruit afgeleid kan worden, kan zo'n ontwikkelingsrichting redelijk snel en eenvoudig samen met betrokkenen gemaakt worden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Vervolgens biedt dit houvast bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of een wijzigingsbesluit. De ontwikkelingsrichting is geen omgevingsvisie. De gemeente heeft een keuzevrijheid op welke manier zij invulling geeft aan dit vereiste. Dat kan bijvoorbeeld door de ontwikkelingsrichting op te nemen in de toelichting op het bestemmingsplan maar dat kan ook door dit in een apart beleidsdocument op te nemen, in een (beleids)programma voor het landelijk gebied, als motivering van het vaststellingsbesluit of als paragraaf binnen de omgevingsvisie.

Bij het maken van de ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied van de gemeente gaat het niet alleen over welke functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering en rekening houdend met andere functies in het gebied passen. Het is daarbij juist ook van belang om de effecten van die ontwikkeling elders bij de totstandkoming te betrekken. Het toelaten van bedrijven in het landelijk gebied heeft niet alleen effect vanuit milieu en mobiliteit op de omgeving maar kan ook leegstand op bedrijventerreinen tot gevolg hebben. Vanuit het karakter van voorzieningen zijn sommige voorzieningen meer passend in de directe omgeving van steden en dorpen omdat deze zich richten op dagelijkse dienstverlening, zoals sportvoorzieningen, kinderdagverblijven of kleinschalige detailhandel. Dit voorkomt een onnodige belasting van dagelijks bestemmingsverkeer in het landelijk gebied. Voorzieningen die zich meer richten op recreatie lenen zich naar hun aard beter om juist in de nabijheid van fiets- en wandelroutes te vestigen of bij waterrecreatie.

Passende omvang

De mogelijkheden voor vestiging in het buitengebied zijn voorts nadrukkelijk niet bedoeld voor bedrijven die zich vanwege optredende milieubelasting horen te vestigen op een bedrijventerrein. De

vestiging is uitsluitend bedoeld voor kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken. Er is geen omvang opgenomen van het bouwperceel. Van gemeenten wordt verwacht dat zij daarvoor beleid ontwikkelen in de ontwikkelingsrichting die zij opstellen. Voorheen gold een omvang van 5000 m². In veel situaties werd die omvang als te ruim ervaren, terwijl in sommige gevallen juist een iets ruimere omvang aanvaardbaar was.

In de bepalingen is opgenomen wat voor enkele voorzieningen verstaan wordt als passend in de omgeving. Uitgangspunt is dat de omvang wordt bepaald op grond van wat in redelijkheid nodig is voor de functie waarbij er substantiële sloop plaatsvindt. De gemeente weegt de passende omvang, rekening houdend met de omgeving en aspecten als verkeersaantrekkende werking, af en legt dit vast in het bestemmingsplan.

Voor detailhandel is daarbij een omvang van 200 m² verkoopvloeroppervlakte opgenomen. Enerzijds is het niet gewenst kleinschalige ontwikkelingen zoals boerderijwinkels onnodig te belemmeren. Anderzijds staat dit op gespannen voet met de gezamenlijke insteek van provincie en gemeenten om de ontwikkeling van verspreide detailhandel tegen te gaan. Nadrukkelijk wordt gevraagd aandacht te schenken bij de totstandkoming van de ontwikkelingsrichting of de ontwikkeling van detailhandel op een locatie in het landelijk gebied dat dit geen nadelige effecten heeft op het streven de voorzieningsstructuur in kernen te behouden en te versterken.

Voor vrijetijdsvoorzieningen geldt dat deze naar aard en karakter vaak juist in het buitengebied ontwikkeld worden. Bij zorgvoorzieningen geldt dat afhankelijk van het karakter, dat deze meestal enige ruimte nodig hebben. Daarom is het redelijk dat gemeenten voor die functies een ruimere omvang opnemen. Als algemeen uitgangspunt is een omvang vastgelegd van 1 hectare aan bebouwing. Onder aanvullende voorwaarden kan een gemeente een ruimere omvang van bebouwing toelaten. Er is bewust gekozen om de omvang van de bebouwing vast te leggen en niet de omvang van het bouwperceel. Hierdoor bestaat er meer flexibiliteit. Bijvoorbeeld een golfbaan of een park met recreatiewoningen is qua oppervlakte vaak veel groter dan 1 hectare. Door uit te gaan van de oppervlakte van de bebouwing wordt enerzijds het toevoegen van veel nieuwe bebouwing in het landelijk gebied voorkomen, terwijl anderzijds wordt bevorderd dat de ontwikkeling op extensieve wijze, passend in het landschap ontwikkeld kan worden. Dat bevordert de omgevingskwaliteit van de ontwikkeling. De grens van 1 hectare bebouwing is bepaald op de gemiddeld aanwezige omvang van bebouwing op een bouwperceel van 1,5 hectare.

Overige voorwaarden

Sluitstuk van een bij de omgeving passende omvang is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat de ruimtelijke ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de gemaximeerde toegestane omvang. Het steeds opnieuw toestaan van uitbreiding leidt in het algemeen tot ongewenste situaties. Overtollige bebouwing is de bebouwing die niet past binnen de maximaal toelaatbare omvang of bebouwing waarvoor geen feitelijk gebruik is.

Om te voorkomen dat de vestiging impliciet leidt tot nieuwvestiging is splitsing van het bouwperceel niet mogelijk. Wij benadrukken dat het binnen 1 bouwperceel wel mogelijk is dat er meerdere bedrijven gevestigd zijn, bijvoorbeeld in een bedrijfsverzamelgebouw, of meerdere (kleinschalige) functies, zoals een recreatiebedrijf en een zorgfunctie. De verordening staat daaraan niet in de weg. Het is echter niet mogelijk en gewenst dat voor ieder van de bedrijven of voor ieder van de functies een zelfstandig bouwperceel wordt opgenomen. Desgewenst kan binnen het bouwperceel wel gewerkt worden met aanduidingen voor diverse functies.

Niet gewenste functies

De eventuele vestiging of uitbreiding mag niet leiden tot een kantoor met een baliefunctie, Dergelijke functies passen gelet op hun publieksaantrekkende werking en de daarmee gepaard gaande mobiliteit niet in het buitengebied maar horen een plek te krijgen in stedelijk gebied. Daarnaast zijn de vestiging van mestbewerking of lawaaisport op basis van de Interim omgevingsverordening uitgesloten.

Doorwerking plangebied

De dierenartspraktijk is ondergeschikt aan de woonfunctie en de functie die wordt beoogd is kleinschalig en past binnen een gemengde omgeving, waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein. Er is geen sprake van een onevenredige publieksaantrekkende werking. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Het plan heeft verder geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

De functie die is passend binnen het karakter van landelijke omgeving. Een en ander doet geen afbreuk aan het bestaande land(schapp)elijke karakter ter plaatse. Bestaande bebouwing blijft in stand. Het stedelijke karakter van deze functie is minimaal en passend bij de omgeving.

Conclusie is dat de wijziging niet in strijd is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied / Gebiedsvisie buitengebied in ontwikkeling

Het geldende bestemmingsplan buitengebied bevat geen regeling die het onderhavige initiatief mogelijk maakt. Zodoende is een op het initiatief afgestemde aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De Structuurvisie Veghel 2030 is van een zodanig schaalniveau dat hierin geen kaders staan waaraan het onderhavige initiatief dient te worden getoetst.

Bij brief van 10 oktober 2016 kenmerk 90.189 hebben burgemeester en wethouders medegedeeld dat het toestaan en dus legaliseren van een groter aantal vierkante meters aan bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie past binnen de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling (BIO). In deze gebiedsvisie is voor een woning maximaal 200m² aan bijgebouwen toegestaan.

In dit geval gaat het om een woning met praktijkruimten (paardenpraktijk) waarvoor in 2011 vergunning is verleend. De vergunning heeft betrekking op 148,5m².

De totale oppervlakte aan bijgebouwen op het onderhavige perceel is 273m², dit is het absolute maximum dat voor deze locatie wordt toegestaan. Hiervan mag maximaal 186m² worden gebruikt voor de paardenpraktijk .

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering / extra bebouwing

De voormalige gemeente Veghel had geen eigen regeling voor het vaststellen van bijdragen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Destijds is afgesproken om gebruik te maken van de desbetreffende regeling die de voormalige gemeente Schijndel hanteert. Dit is de Nota kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied en deze is ook in deze situatie toepasbaar.

Deze nota maakt onderscheid in drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met elk een eigen regeling ter zake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het vergroten (boven 150m²) van het aantal m² bijgebouwen bij een woning valt in categorie 3.

Deze categorie omvat de ontwikkelingen met een wat grotere impact op de omgeving. Als tegenprestatie moet er een investering worden gedaan in ruimtelijke kwaliteit. De hoogte van deze investering is bepaald op 20% van de grondwaardevermeerdering.

De grondwaardevermeerdering wordt vastgesteld aan de hand van de 'Tabel gehanteerde grondprijzen' die is opgenomen in Bijlage 1 bij de Nota. Hieruit blijkt dat de waarde van de ondergrond van bijgebouwen is vastgesteld op € 35,-- per m². Hiervan moet 20% (€ 7,--) worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

Het gaat hier om het toestaan van maximaal 273m² aan bijgebouwen zodat de investeringsbijdrage van toepassing is voor 124,5m². De bijdrage is dus € 871,50. In het verleden zijn over dit bedrag afspraken gemaakt met de Gemeente. Het bedrag zal in het Gemeentelijke groenfonds worden gestort en ten goede komen aan de algemene kwaliteitsverbetering van het buitengebied van Meierijstad. Dit zal ook in een met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst worden verankerd.

4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1. Mer- beoordeling

Gezien de zeer kleinschalige aard en omvang van het initiatief is er geen sprake van een m.e.r.-plicht of een m.e.r. beoordelingsplicht.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan buitengebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 34). Deze dubbelbestemming blijft onverkort van toepassing en is niet van invloed op de aanvaardbaarheid van de onderhavige aanpassing van de regels.

4.3 Flora en fauna

Het betreft hier een locatie met de bestemming Wonen en met een vergunning voor het uitoefenen van een diergeneeskundige (paarden)praktijk. Het perceel is al sinds jaar en dag in gebruik en ingericht als tuin en weiland.

Het verhogen van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen heeft op zich geen consequenties voor flora en fauna. Fysiek verandert er niets als gevolg van deze wijziging. Zodoende kan een onderzoek c.q. quickscan naar aspecten van flora en fauna achterwege blijven.

4.4 Waterparagraaf

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

In verband met het aspect water is het op de eerste plaats van belang dat het in dit geval gaat om het legaliseren van reeds bestaande bebouwing.

In de huidige situatie wordt het regenwater dat op de aanvoerweg en op het plein valt een afwateringsstelsel aangebracht waardoor dit water wordt geloosd op de sloot ten westen van het perceel. Voor de gebouwen is geen afvoervoorziening getroffen zodat het water ter plaatse in de bodem kan infiltreren. Dit blijft gehandhaafd.

Het afvalwater wordt afgevoerd via op de drukriolering. Ook dit blijft gehandhaafd.

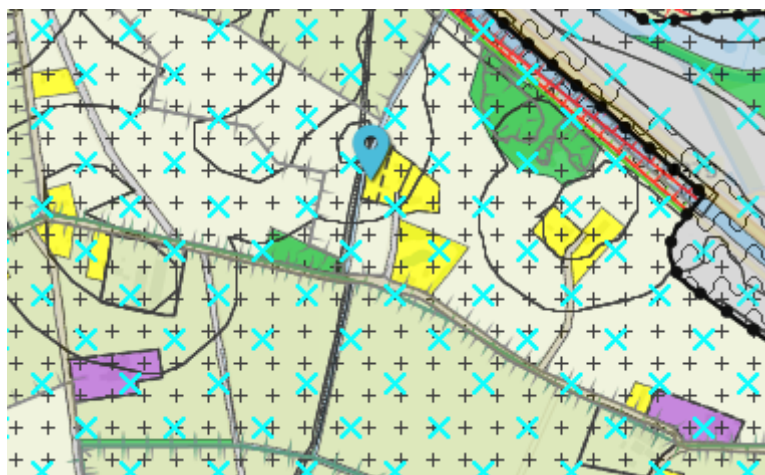
Het voorgaande betekent dat er vanwege het aspect water geen bijzondere aspecten zijn die de aandacht verdienen.

4.5 Bodem

Een bodemonderzoek is gezien de aard van deze bestemmingsplanaanpassing niet aan de orde, mede omdat de aanpassing als zodanig niet leidt tot een fysieke ingreep.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

In de nabije omgeving zijn geen agrarische of niet- agrarische bedrijven¹ gevestigd. Het perceel grenst aan een perceel dat eveneens de bestemming Wonen heeft. Verder grenst het perceel aan een beek en onbebouwde agrarische gronden. Zie onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan buitengebied.



Het bestemmingsvlak Wonen wordt niet uitgebreid en er vindt ook geen verandering plaats in de vormgeving c.q. begrenzing ervan. Dit betekent dat volgens de bouwregels van het bestemmingsplan binnen het gehele bestemmingsvlak bij recht al bijgebouwen kunnen worden gebouwd mits de maatvoerings- en situeringsvoorschriften in acht worden genomen. Het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen leidt dus niet tot een wijziging in de planologisch- juridische situatie ter plaatse.

Het vergroten van het aantal vierkante meters bijgebouwen heeft dus geen invloed heeft op de gebruiksmogelijkheden van de omliggende, onbebouwde agrarische gronden. Het agrarisch grondgebruik kan onverminderd worden voortgezet en dat geldt ook voor het gebruik voor woondoeleinden van het aangrenzend perceel.

4.7 Geurhinder

De geldende bestemming is Wonen 3, binnen deze bestemming is bij recht een woning met bijgebouwen alsmede een dierenartspraktijk toegestaan. Er is dus geen sprake van het toestaan van een nieuwe geurgevoelige functie. De bestaande woning blijft gehandhaafd en de aanpassing van het bestemmingsplan voorziet alleen in uitbreiding van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen. Binnen het gehele bestemmingsvlak kan nu al bij recht met in acht neming van de maatvoerings en situeringsvoorschriften geurgevoelige bebouwing worden gerealiseerd.

¹ Het dichtst bij gelegen niet- agrarisch bedrijf bevindt zich op een afstand van 450 meter.

4.8 Akoestiek

Er wordt geen nieuw geluidgevoelig gebouw in de zin van de Wet geluidhinder gerealiseerd. De bestaande woning blijft gehandhaafd en de aanpassing van het bestemmingsplan voorziet alleen in uitbreiding van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen.

4.9 Luchtkwaliteit

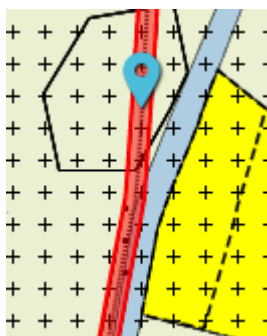
Het juridisch regelen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen leidt niet tot uitbreiding van activiteiten die invloed hebben op de luchtkwaliteit.

4.10 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Aan nieuwe gevoelige functies kan geen planologische medewerking worden verleend op plaatsen waar sprake is van veiligheidsrisico's.

Het perceel waar de voorgenomen uitbreiding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is voorzien, ligt binnen het invloedsgebied van een hoge druk aardgasleiding. Er moet dus een toets plaatsvinden aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Zie voor de ligging van de leiding onderstaande uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant en daarnaast een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. De gasleiding ligt centraal in de rood ingekleurde strook die de dubbelbestemming Leiding- Gas heeft, deze is geregeld in artikel 27 van de regels. De afstand tussen de bestaande bijgebouwen en de gasleiding bedraagt circa 13 meter, de 100% letaliteit contour van deze leiding bedraagt 60 meter.



Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet het groepsrisico (beperkt) worden verantwoord. Hierbij wordt rekening gehouden met het volgende.

Zoals hiervoor in deze ruimtelijke onderbouwing als is verwoord, is er in dit geval al sprake van een geldend bestemmingsvlak Wonen waarbinnen een woning met bijgebouwen en een dierenartspraktijk bij recht zijn toegestaan. De omvang en de vorm van het bestemmingsvlak Wonen blijft ongewijzigd.

De Veiligheidsregio Brabant- Noord heeft op verzoek van de Omgevingsdienst Brabant Noord bij brief van 28-06-2017 advies uitgebracht over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze brief is als bijlage bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. In het advies wordt geconstateerd dat het risico op en de gevolgen van een incident niet wijzigen evenmin als de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Zodoende is een nader advies niet nodig.

De wegen in de buurt kunnen als elke andere weg gebruikt worden voor het transport van bepaalde risicovolle c.q. gevaarlijke stoffen. Dit geldt ook voor de Zuid- Willemsvaart. Dit is een normaal gebruik van de (water)wegen en het dan ook geen belemmering voor deze boerderijsplitsing.

Op het perceel zijn geen leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zo ver nodig, rekening worden gehouden

5. Juridische planopzet

In het geldende bestemmingsplan is de functie- aanduiding 'specifieke vorm van wonen-3' opgenomen. Dit houdt in dat ter plaatse een dierenartspraktijk mag worden uitgeoefend. Verwezen wordt naar artikel 26.1 bestemmingsomschrijving Wonen.

Artikel 26.2.3 bevat de bebouwingsregels voor bijbehorende bouwwerken bij woningen. In principe is maximaal 100m² toegestaan tenzij er sprake is van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak', alsdan geldt het hierbij genoemde maximum.

Artikel 26.2.3 bevat een specifieke regeling voor bebouwing ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen 1 t/m 8'. Op deze percelen mag de bebouwde oppervlakte, exclusief de oppervlakte van woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen, niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte'.

Hoewel voor het onderhavige perceel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-3' van toepassing is, is de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet geregeld. Deze omissie wordt in het kader van deze aanpassing hersteld door op te nemen dat 273m² is toegestaan.

6. Financiële uitvoerbaarheid

Het betreft hier een volledig particulier initiatief waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden.

Met de initiatiefnemer wordt een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) afgesloten waarin de afspraken over en weer worden vastgelegd waaronder het verhalen van kosten door de gemeente op de initiatiefnemer.

In verband met mogelijke planschade wordt er met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten als bedoeld in artikel 6.4a lid van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van deze overeenkomst heeft de gemeente de mogelijkheid om een eventuele planschadeclaim te verhalen op de initiatiefnemer.

7. Conclusie

Er bestaan geen bezwaren tegen het verhogen van het toegestane aantal vierkante meters aan vrijstaande bijgebouwen tot in totaal 273m².

Bijlage 1

BRANDWEER

ODBN
T.a.v. de Heer T. Verhoeven
Postbus 88
5430 AB Cuijk

Orthenseweg 2b
5212 XA s-Hertogenbosch
Postbus 218
5201 AE s-Hertogenbosch
Telefoon 073-6889555
Fax 073-6889599
info@brwbn.nl
www.brwbn.nl

Datum	28-06-2017	Behandeld door	P de Kort	Bijlage	-
Onze referentie		Telefoon	088-0208241		
Uw referentie		E-mail	Risicobeheersing@brwbn.nl		
Onderwerp	Advies Externe veiligheid Sweenslag 20 Erp				

Geachte Heer Verhoeven,

Op 21 juni j.l. ontving ik van u een verzoek om advies over het aspect Externe Veiligheid t.b.v. de Ruimtelijke onderbouwing Sweenslag 20, Veghel. De ruimtelijke onderbouwing moet leiden tot het legaliseren van een aantal bijgebouwen.

De ontwikkeling heeft plaats gevonden binnen het invloedsgebied van een hoge druk aardgasleiding² Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet het groepsrisico (beperkt) worden verantwoord. De Veiligheidsregio adviseert in dit kader over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Beoordeling zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Het risico op en de gevolgen van een incident wijzigen als gevolg van de ontwikkeling niet ergo de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wijzigen niet.

Voor het scenario fakkelbrand op de gasleiding vormt de hittestraling een bedreiging voor in het plangebied aanwezige personen en objecten. Iedereen aanwezig binnen een afstand van 60 m van de leiding zal komen te overlijden.

² De afstand tussen bijgebouwen en de gasleiding bedraagt ca.13 meter.
De 100% letaliteit contour van deze leiding bedraagt 60 meter

De aanwezigen waren en blijven op zichzelf aangewezen omdat de brandweer als gevolg van de hoge hittestraling ook in haar mogelijkheden wordt beperkt.
Een nader advies is niet noodzakelijk.

Voor vragen kunt u contact opnemen met ondergetekende

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Brabant-Noord,
Specialist Risico's en Veiligheid.

P de Kort