

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
MEERBOSWEG 39 ERP
GEMEENTE VEGHEL**



Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. van den Heuvel

Augustus 2016

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing projectlocatie	5
1.2.1	Ligging	5
1.2.2	Begrenzing	6
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	9
2.2.1	Inleiding	9
2.2.2	Bebouwing	10
2.3	Landschappelijke inpassing	12
2.4	Vigerend bestemmingsplan	13
3.	BELEIDSTOETS	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
3.2.2	Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Structuurvisie Veghel 2030	19
3.3.2	Woonvisie Uden-Veghel	19
3.3.3	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	20
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	23
4.1	M.e.r.-beoordeling	23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.2.1	Archeologie	23
4.2.2	Cultuurhistorie	24
4.3	Flora en fauna	26
4.3.1	Natuurbeschermingswet 1998	26
4.3.2	Flora- en fauna wet	26
4.4	Water	28
4.4.1	Inleiding	28
4.4.2	Principes waterschap Aa en Maas	28
4.4.3	Relevant beleid	28
4.4.4	Waterparagraaf	30
4.5	Bodem	31
4.6	Bedrijven en milieuzonering	31
4.7	Geurhinder	32
4.7.1	Inleiding	32
4.7.2	Voorgrondbelasting	32

4.7.3	Woon- en leefklimaat	32
4.7.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	33
4.8	Akoestiek	33
4.8.1	Wegverkeerslawaaï	33
4.8.2	Industrielawaai	34
4.9	Luchtkwaliteit	35
4.10	Externe veiligheid	35
4.10.1	Inleiding	35
4.10.2	Bedrijven	35
4.10.3	Transport	37
4.10.4	Hoogspanningslijnen	37
4.10.5	Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel	38
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	39
6.	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	40
6.1	Inleiding	40
6.2	Economische uitvoerbaarheid	40
6.3	Handhaving	40
7.	CONCLUSIE	41

BIJLAGEN:

Bijlage 1	Historische toets bodemonderzoek
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Meerbosweg 39 te Erp, hierna projectlocatie genoemd. De projectlocatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Veghel bestemd als 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak ten behoeve van een veehouderij. Ter plaatse is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij, voormalige stallen, sleufsilos en een landbouwloods. De projectlocatie is thans niet meer in gebruik voor de veehouderij.

Beoogd wordt de huidige agrarische bestemming om te zetten naar twee woonbestemmingen ten behoeve van de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in twee wooneenheden. De thans aanwezige landbouwloods met een oppervlakte van circa 400 m² blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.125 m² en sleufsilos met een oppervlakte van circa 775 m² zullen met de beoogde herontwikkeling worden gesloopt.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Veghel niet rechtstreeks mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan dient ter plaatse van de projectlocatie Meerbosweg 39 te Erp dan ook te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel heeft in haar vergadering van 5 april 2016 besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daartoe zal de ontwikkeling worden meegenomen in het gemeentelijke 'Ontwikkelplan Buitengebied'. Hiertoe dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

1.2.1 Ligging

De projectlocatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Erp, in het buitengebied van de gemeente Veghel. Op navolgende figuur is de ligging van de projectlocatie weergegeven op luchtfoto, waarbij tevens de omgeving zichtbaar is.



Figuur 1: Ligging projectlocatie Meerbosweg 39 Erp

1.2.2 Begrenzing

De projectlocatie is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Erp, sectie S, nummer 1336, nummer 1497, 1498 (ged.) en 1499 (ged.) en zijn allen in bezit van initiatiefnemer. De locatie voor herontwikkeling omvat enkel het huidige agrarische bouwvlak en kent derhalve een oppervlakte van 10.457 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van de projectlocatie, waarbij de betreffende de kadastrale percelen groen zijn gearceerd en de beoogde locatie voor herontwikkeling is omkaderd.



Figuur 2: Kadastrale situatie projectlocatie

De planologische situatie en het feitelijke gebruik van de overige gronden zullen met de beoogde herontwikkeling niet wijzigen. Deze gronden worden dan ook niet bij onderhavige herziening betrokken.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Ter plaatse van de projectlocatie aan Meerbosweg 39 te Erp is thans sprake van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. De boerderij is aangewezen als gemeentelijk monument en is tevens op de provinciale kaart aangeduid als 'historische bouwkunst'. De projectlocatie was in het verleden in gebruik voor de varkenshouderij (tot 1996) en melkveehouderij (tot 2002). Navolgende dierenaantallen zijn thans nog vergund op de projectlocatie:

5469 PL, Meerbosweg 39, ERP

Beschikingsdatum: 03-06-2003
RAV-tabelversie: RAV 2002-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	25	133	0	6	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	25	98	0	6	0	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	10	50	0	15	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	39	82	0	8	0	0
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	10	72	10	2	356	2
Totale						109	435	10	37	356	5

Figuur 3: Vergunde dierenaantallen projectlocatie (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Ter plaatse is thans nog sprake van voormalige stallen voor de veehouderij met een oppervlakte van circa 1.225 m², sleufsilo's met een oppervlakte van circa 775 m² en een landbouwloods met een oppervlakte van 400 m². Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de projectlocatie in de huidige situatie.



Figuur 4: Foto's projectlocatie in de huidige situatie (1) met links de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij



Figuur 5: Foto's projectlocatie in de huidige situatie (2) met rechts de te handhaven landbouwloods

De langgevelboerderij ter plaatse van de projectlocatie is op 7 juni 2005 door de gemeente Veghel aangewezen als gemeentelijk monument. In opdracht van de gemeente Veghel is door Monumentenhuis Brabant een redengevende monumentenbeschrijving opgesteld. Navolgend is een samenvatting weergegeven van de waardering van de boerderij ter plaatse:

“Meerbosweg 39, de St. Adrianushoeve, is van cultuurhistorische waarde als typologisch voorbeeld van een ontginningsboerderij uit circa 1940. Daarnaast is de ontginningsboerderij van cultuurhistorische waarde als belangrijk onderdeel van de ontginningsgeschiedenis van het Hurkske en van de dorpsgeschiedenis van Erp. De boerderij geeft uitdrukking aan een economische en historische agrarische ontwikkeling in Erp. In samenhang met de ontginningsboerderij Meerbosweg 37, met de boswachterswoning Gemertsedijk 10 en met de voorwerkerswoning Meerbosweg 43-45 en in samenhang een aantal groenelementen zoals de laan Amerikaanse eiken richting ontginningsboerderijen, geeft de St. Adrianushoeve een beeld van de ontginningsgeschiedenis van het Hurkske. De boerderij is ondanks de wijzigingen van architectuurhistorische waarde vanwege de bewaard gebleven hoofdvorm. De boerderij is tevens van architectuurhistorische waarde als onderdeel van het oeuvre van de Erpse architect E. Heijkants. De bijgebouwen op het erf en de aangebouwde stal vallen niet onder de bescherming.”

(Bron: Monumentenbeschrijving gemeentelijke website).

Initiatiefnemer is in bezit van circa 13 hectare landbouwgrond. De landbouwloods is in gebruik voor de stalling van landbouwwerktuigen ten behoeve van bewerking van de omliggende landbouwgronden. De landbouwloods wordt tevens gebruikt als verblijfplaats voor de kerkuil en boerenzwaluw. Het saneren van deze loods is mede vanuit behoud flora en fauna niet gewenst.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

2.2.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden. De huidige landbouwloods met een oppervlakte van circa 400 m² zal daarbij behouden blijven bij een van de wooneenheden. De loods wordt gebruikt voor de stalling van landbouwwerktuigen ten behoeve van het onderhouden van de omliggende landbouwgronden.

Overtollige, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en sleufsilos, zullen in samenhang worden gesloopt. De nog vigerende milieuvergunning zal worden ingetrokken. De agrarische hoofdactiviteit zal dan ook worden gesaneerd.

Het huidige agrarische bouwvlak komt daarmee te vervallen. Ter plaatse wordt een tweetal woonbestemmingen beoogd ten behoeve van de twee wooneenheden. De landbouwloods zal daarmee binnen de woonbestemming vallen, evenals de beoogde landschapstuin. De overige gronden zullen worden bestemd naar 'Agrarisch met waarden', zonder bouwvlak. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie

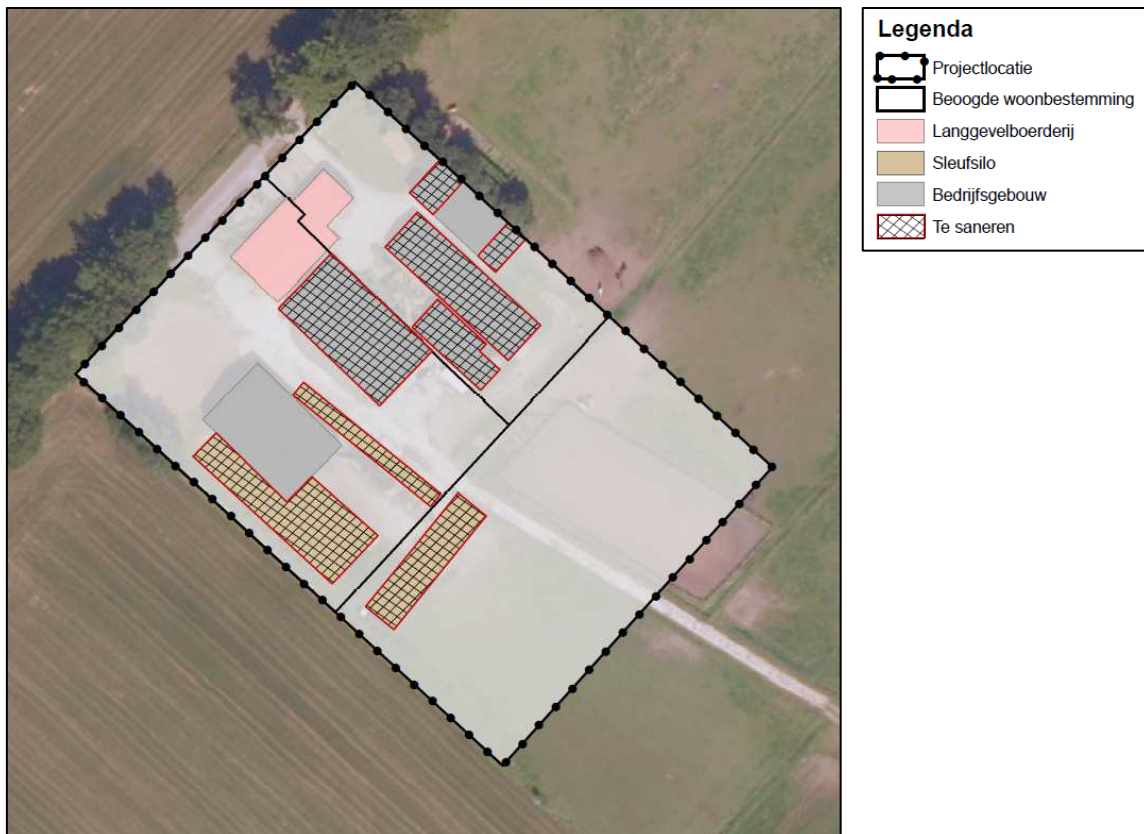
2.2.2 Bebouwing

De hoofdvorm van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij zal bewaard blijven. De boerderij zal worden gesplitst in twee wooneenheden, waarbij een bestaande staldeur in gebruik zal worden genomen als voordeur van de tweede wooneenheid. De aanwezige waarden gaan met de beoogde herontwikkeling niet verloren en blijven met de splitsing en daarbij behorende permanente bewoning duurzaam in stand gehouden.

De huidige landbouwloods met een oppervlakte van circa 400 m² is thans in gebruik als opslagruimte voor de landbouwvoertuigen ten behoeve van de bewerking van de omliggende 13 hectaren landbouwgronden. In de loods verblijven momenteel tevens de kerkuil en boerenzwaluw. Sanering van de bebouwing is gezien het te handhaven landbouwgebruik en de aanwezige faunasoorten niet gewenst. Deze landbouwloods blijft derhalve met de beoogde herontwikkeling behouden. Na de beoogde herontwikkeling zal het gebruik hiervan niet wijzigen en zal dan ook nog steeds plaats bieden

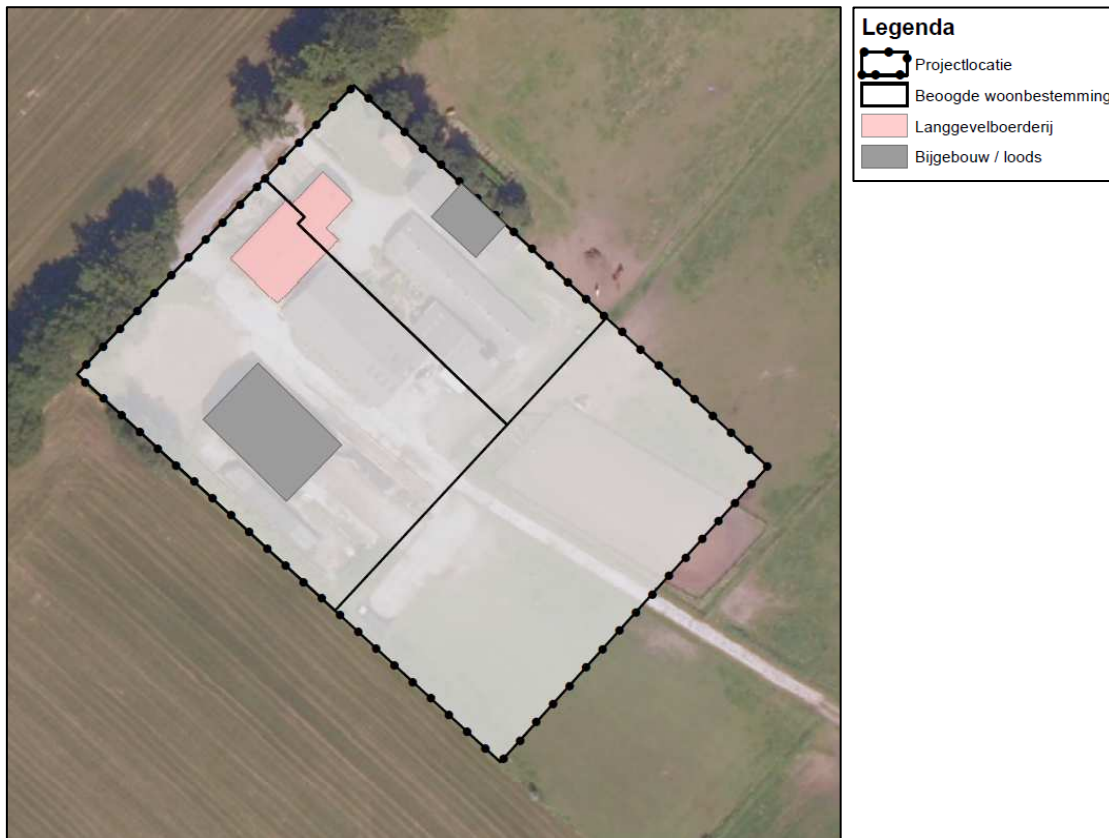
voor de landbouwwerktuigen ten behoeve van het bewerken van de omliggende 13 hectaren landbouwgronden en plaats blijven bieden voor de aanwezige faunasoorten.

Circa 100 m² van het noordelijke bedrijfsgebouw blijft behouden als zijnde bijgebouw bij de noordelijke wooneenheid. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.125 m² en sleufsilos met een oppervlakte van circa 775 m² zullen in samenhang met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd. In navolgende figuur is indicatief de te behouden en de te handhaven bebouwing binnen de projectlocatie weergegeven.



Figuur 7: Te saneren en te behouden bebouwing binnen projectlocatie

In navolgende figuur is de beoogde bebouwing binnen de projectlocatie inzichtelijk gemaakt.



Figuur 8: Beoogde bebouwing na herontwikkeling

2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Ter plaatse wordt geen nieuwbouw beoogd. De projectlocatie is in de huidige situatie thans landschappelijk goed ingepast. Niettemin is initiatiefnemer voornemens de projectlocatie verder landschappelijk in te passen. Rekening wordt hierbij wel gehouden met de ligging in de groene, maar toch open omgeving. Voorkomen dient te worden dat de projectlocatie omkaderd wordt door landschapselementen, waarmee het zicht op het monument wordt ontnomen. Andersom dient ook het zicht behouden te blijven richting de bosrijke omgeving.

Bij de landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van streekeigen soorten, die van oudsher op erven werden aangeplant. In het bosgebied is de bebouwing veelal gelegen in eilanden in het kleinschalige cultuurlandschap. Hierop wordt met de beoogde herontwikkeling ingespeeld door het toepassen van grote opgaande bomen aan de randen van het perceel aan de ene zijde en een struweelhaag aan de andere zijde. De struweelhaag zal voornamelijk bestaan uit besdragers als meidoorn, sleedoorn, sporkehout e.d., waarmee wordt ingespeeld op het mogelijke foerageergebied van de das.

De langgevelboerderij zal met de beoogde herontwikkeling worden gesplitst in twee wooneenheden. Achter de langgevelboerderij zal een gezamenlijke moes- en kruidentuin worden aangelegd over een lengte van circa 30 meter. Deze moes- en kruidentuin zal voornamelijk zacht fruit bevatten als bessen, frambozen, etc.. Aan weerszijden van deze moes- en kruidentuin zal een knip- en scheerhaag bestaande uit beuk en haagbeuk worden aangeplant met een hoogte van circa 0,5 tot 1 meter. Achter de woningen wordt tevens een aantal hoogstamfruitbomen aangeplant, bestaande uit streekeigen bomen als appel, peer of kers. Aan de achterzijde van de woonbestemmingen wordt ter afscheiding

over een aantal meters een streekeigen knip- en scheerhaag aangeplant. Voor het overige wordt de achterzijde zo veel als mogelijk open gehouden.

Navolgende figuur betreft een indicatieve schets van de landschappelijke inpassing na herontwikkeling. Zowel de huidige, te behouden landschapselementen als de nieuw toe te voegen inpassing is hierbij weergegeven. Deze inrichtingsschets is tevens op schaal als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Figuur 9: Beoogde landschappelijke inpassing projectlocatie

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Veghel het vigerende bestemmingsplan. De projectlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden' en kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse is sprake van een bouwvlak ten behoeve van de veehouderij en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'bos', 'kleinschalig cultuurlandschap', 'vrijwaringszone – radar' en 'groenblauwe mantel'.

Ter plaatse wordt derhalve een agrarisch bedrijf toegestaan met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De omzetting van agrarisch bouwvlak naar twee woonbestemmingen, met behoud van een landbouwloods met een oppervlakte van 400 m², wordt binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de projectlocatie aan Meerbosweg 39 te Erp te worden herzien.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevaart (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevaart in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De beoogde herontwikkeling heeft daarmee in feite één extra woning tot gevolg. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk was vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 1 januari 2016. In deze geconsolideerde versie zijn geen wijzigingen in de regels van de Verordening ruimte (per 15-7-2015) geweest.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.2.2 Aanduiding projectlocatie in Verordening ruimte

Navolgend is de ligging van de projectlocatie in de Verordening ruimte weergegeven.



Figuur 10: Ligging projectlocatie in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

De projectlocatie is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel dient te strekken tot het behoud, herstel voor duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In paragraaf 3.2.2.4 wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de voorwaarden die worden gesteld aan de 'Groenblauwe mantel'.



Figuur 11: Ligging projectlocatie in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

De projectlocatie kent in de Verordening ruimte de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Artikel 25 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) bepaalt dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij in principe niet is toegestaan. Sanering van de veehouderij ter plaatse betreft een passende ontwikkeling binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

De projectlocatie is op de overige themakaarten van de Verordening ruimte niet aangeduid.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden op locaties waar bouwen is toegestaan op grond van de bestaande regeling.

Ter plaatse van de projectlocatie is sprake van een langgevelboerderij, een landbouwloods en een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en sleufsilos. Met de beoogde herontwikkeling wordt de langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden en blijft de landbouwloods met een oppervlakte van circa 400 m² behouden. Tevens blijft circa 100 m² van het noordelijke bedrijfsgebouw gehandhaafd als zijnde bijgebouw bij de noordelijke woning. In samenhang hiermee zal circa 1.125 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, evenals circa 775 m² aan sleufsilos. Ter plaatse zal derhalve de oppervlakte bebouwing aanzienlijk afnemen. De beoogde herontwikkeling voldoet daarmee aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Ter plaatse van de projectlocatie wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar twee woonbestemmingen ten behoeve van de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Aan de ene kant zal waardevermeerdering ontstaan door de twee woonbestemmingen. Anderzijds komt het agrarisch bouwvlak in haar geheel te vervallen, waarmee de overige gronden worden bestemd naar een agrarische bestemming zonder bebouwingmogelijkheden. Kwaliteitsverbetering van het landschap kan in elk geval de landschappelijke inpassing van bebouwing omvatten, activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing of een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone.

Ter plaatse wordt circa 1.125 m² aan overtollige bebouwing en 775 m² aan sleufsilos gesaneerd. Dit draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Met de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt middels het behoud en het daarbij behorende duurzame onderhoud van het gemeentelijk monument eveneens voorzien in kwaliteitsverbetering. Daarbij is initiatiefnemer eveneens voornemens de boerderij te verbouwen aan de hand van de originele tekeningen. Tevens wordt de projectlocatie verder landschappelijk ingepast ter afscheiding van de beide wooneenheden. Met de beoogde herontwikkeling wordt derhalve voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.2.2.4 Artikel 6.7, Wonen in Groenblauwe mantel

De projectlocatie is in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. In de verordening is bepaald dat nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning is uitgesloten. In artikel 6.7, vierde lid is echter bepaald dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mag worden gebruikt, mits er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woonfuncties en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling wordt in totaal circa 2.000 m² aan overtollige, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende sleufsilos gesloopt. Artikel 6.7, derde lid bepaalt dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. De te splitsen langgevelboerderij ter plaatse van de projectlocatie aan Meerbosweg 39 te Erp is door de gemeente Veghel aangewezen als gemeentelijk monument. De langgevelboerderij is tevens als zodanig aangeduid op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Met de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt middels de permanente bewoning en het daarbij behorende duurzame onderhoud van het monument, bijgedragen aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

De beoogde omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, met daarbij de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in de vorm van gemeentelijk monument wordt derhalve mogelijk gemaakt in de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

Door de gemeenteraad van Veghel is op 19 december 2013 de 'Structuurvisie Veghel 2030' vastgesteld. De gemeente Veghel schetst in de structuurvisie 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 de 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. Daarnaast wordt ook uitgebreid stilgestaan bij de mogelijkheden om de sterke positie van Veghel als werkstad en de bijbehorende stedelijke voorzieningen te behouden. Ingezet wordt vooral op het verder ontwikkelen van de altijd al sterk vertegenwoordigde voedingsindustrie.

Een van de thema's waar de gemeente Veghel aandacht aan besteed in de gemeentelijke structuurvisie betreft het aspect 'Cultuurhistorie'. De gemeente hecht waarde aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en gebouwen. Met de beoogde herontwikkeling wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij binnen de projectlocatie, tevens aangewezen als gemeentelijk monument, behouden en duurzaam in stand gehouden. De boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Overtollige bebouwing wordt met de beoogde herontwikkeling gesaneerd. Bijgedragen wordt daarmee aan een van de doelstellingen uit de 'Structuurvisie Veghel 2030'.

3.3.2 Woonvisie Uden-Veghel

De gemeenten Uden en Veghel hebben gezamenlijk de 'Woonvisie Uden-Veghel, wonen in een groene regio' opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld op 22 januari 2007. In de woonvisie wordt de gewenste situatie in het jaar 2030 geschetst. Uit de Woonvisie blijkt dat de bevolkingsomvang in de regio Uden en Veghel in de laatste jaren nauwelijks is gegroeid of zelfs gedaald. De nieuwbouw is de

afgelopen jaren achter gebleven bij de verwachtingen. Uit de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant voor Uden en Veghel blijkt dat voor Uden en Veghel een lichte groei van de bevolking wordt verwacht, evenals een toename van de woningbehoefte. Relevante conclusie uit de Woonvisie ten opzichte van de beoogde herontwikkeling is dat uit de Woonvisie blijkt dat de verwachting is dat het aantal doorstromers met een woningvraag tot 2020 groot zal zijn. Met de toevoeging van een wooneenheid binnen de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt op microniveau tegemoet gekomen aan de vraag.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

3.3.3.1 Inleiding

De projectlocatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch met waarden' en kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse is sprake van een bouwvlak ten behoeve van de veehouderij en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'bos', 'kleinschalig cultuurlandschap', 'vrijwaringszone – radar' en 'groenblauwe mantel'.

Ter plaatse wordt derhalve een agrarisch bedrijf toegestaan met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De omzetting van agrarisch bouwvlak naar twee woonbestemmingen, met behoud van een landbouwloods met een oppervlakte van 400 m², wordt binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de projectlocatie aan Meerbosweg 39 te Erp te worden herzien. Het vigerende bestemmingsplan biedt wel onder voorwaarden een aantal mogelijkheden voor herontwikkeling van een dergelijke locatie, waaruit blijkt dat de beoogde herontwikkeling een passende ontwikkeling betreft in het buitengebied van de gemeente Veghel. Deze mogelijkheden worden navolgend nader toegelicht.

3.3.3.2 Artikel 4.8.8, wijzigingsbevoegdheid voor omzetten naar 'Wonen'

In artikel 4.8.8 van het bestemmingsplan wordt de omzetting van een agrarisch bouwvlak naar woonbestemming onder voorwaarden toegestaan. Artikel 4.8.8 stelt het navolgende:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', teneinde de omzetting van bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat voortzetting van het agrarisch bedrijf, dan wel hervestiging of omschakeling, binnen het betreffende bouwvlak niet reëel is;*
- b. het aantal woningen bedraagt na wijziging niet meer dan het bestaande aantal agrarische bedrijfswoningen dat in het betreffende bouwvlak voor de wijziging aanwezig was;*
- c. de omvang van het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende tuin en erf, waarbij de overige gronden worden gewijzigd in de (aangrenzende) bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden';*
- d. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de woning bedraagt na wijziging niet meer dan 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid d;*
- e. voor zover de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen c.q. voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de onder c voorgeschreven oppervlakte te boven gaat, wordt*

maximaal 25% van de te slopen overmaat eenmalig vervangen door een vergroting (uitgedrukt in m² per woonlaag) van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en/of een vergroting (uitgedrukt in m²) van de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:

- 1. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen na vergroting niet meer bedraagt dan 900 m³;*
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen na vergroting niet meer bedraagt dan 200 m², waarbij de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw of overkapping niet meer mag bedragen dan 100 m²;*
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en e dient cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te allen tijde gehandhaafd te blijven;*
- g. de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;*
- h. de wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;*
- i. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;*
- j. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft.*

Uitbreiding of voortzetting van het agrarisch bedrijf ter plaatse is gezien de aanwezigheid van een tweetal woonbestemmingen in de directe nabijheid van de projectlocatie, niet reëel. Met de beoogde herontwikkeling wordt overtollige bebouwing gesloopt. De beoogde herontwikkeling is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en ook de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijbedrijven worden door de beoogde herontwikkeling niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. De projectlocatie zal landschappelijk worden ingepast en middels de permanente bewoning van het gemeentelijk monument zal worden bijgedragen aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Wel wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen overschreden, en wordt eveneens een tweede wooneenheid beoogd. Ter plaatse wordt echter in totaal circa 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende sleufsilo's gesloopt. De sloop van de landbouwloods met een oppervlakte van 400 m² is gezien de aanwezigheid van beschermde faunasoorten en de behoefte aan opslagruimte voor de landbouwmachines, niet gewenst. Deze loods zal dan ook met de beoogde herontwikkeling behouden blijven. Middels de sloopbonusregeling wordt thans 200 m² toegestaan. Derhalve blijft 200 m² meer behouden dan toegestaan binnen de bestemmingsplanregels. Door de grote kwaliteitsverbetering ter plaatse van de projectlocatie wordt deze oppervlakte als ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

3.3.3.3 Artikel 26.4.1, wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing

In artikel 26.4.1 van het vigerende bestemmingsplan wordt binnen de woonbestemming de mogelijkheid geboden voor het splitsen van een gemeentelijk monument. Artikel 26.4.1 stelt het navolgende:

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

- a. de te splitsen woning is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument of er is op basis van onafhankelijk deskundigenadvies aangetoond dat de woning (boerderij) cultuurhistorisch waardevol is;*
- b. de bouwmassa van de woning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;*
- c. bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³;*
- d. de woningen kunnen na splitsing niet worden gesloopt (sloopverbod);*
- e. splitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;*
- f. de splitsing is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;*
- g. de splitsing levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;*
- h. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;*
- i. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning.*

De langgevelboerderij ter plaatse van de projectlocatie aan Meerbosweg 39 te Erp is door de gemeente Veghel aangewezen als gemeentelijk monument. De boerderij is dan ook als zodanig beschreven op de monumentenlijst. De splitsing heeft het behoud en duurzaam onderhoud van het monument tot gevolg. De splitsing van de boerderij is vanuit zowel milieuoogpunt als ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. In hoofdstuk 4 wordt dit nader toegelicht. Na splitsing zullen beide wooneenheden een inhoud kennen van minimaal 350 m³. Bij de westelijke woning wordt een landbouwloods met een oppervlakte van circa 400 m² behouden. Sanering van deze loods is niet gewenst. Bij de oostelijke woning wordt 100 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing behouden als zijnde bijgebouw. De splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij met daarbij komende sanering van overtollige bebouwing wordt gezien als kwaliteitsverbetering ter plaatse.

3.3.3.4 Conclusie

Uit de wijzigingsbevoegdheden kan worden opgemaakt dat de beoogde herontwikkeling wordt gezien als passend in het buitengebied van de gemeente Veghel.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 volgt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een m.e.r.(beoordeling) nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D van dit besluit zit, kan een project nadelige gevolgen hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht). Ook voor deze herontwikkeling is het van belang te onderzoeken of er een noodzaak bestaat om een m.e.r.-procedure te doorlopen en zo ja welke procedure dit dan is.

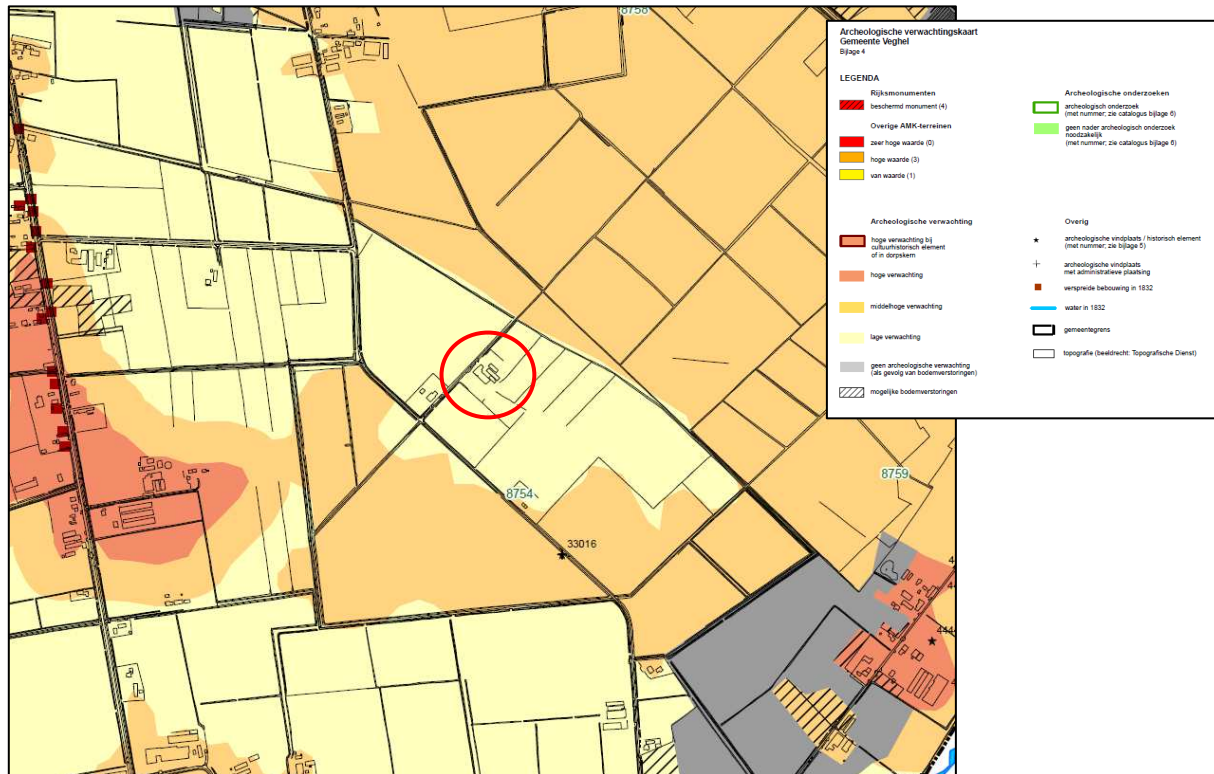
Met de beoogde herontwikkeling wordt een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De agrarische bestemming wordt daarmee omgezet naar twee woonbestemmingen. Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en de milieuvergunning wordt ingetrokken. De beoogde herontwikkeling zal een positieve invloed hebben op het milieu. De herontwikkeling van de projectlocatie is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Raad van Europa waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch bodemarchief. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologie in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen dat ernaar gestreefd moet worden om de archeologische sporen op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten archeologische bodemsporen in kaart worden gebracht door archeologisch onderzoek en indien nodig door middel van opgraving ex situ te worden bewaard. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta verankerd in de Nederlandse wetgeving.

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de daaruit voortvloeiende wijziging van de Monumentenwet hebben de gemeenten de plicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het archeologisch erfgoed met als doel archeologische waarden te beschermen. De gemeente Veghel heeft een archeologisch verwachtingswaarde kaart opgesteld. Navigerende figuur betreft een uitsnede van de archeologische verwachtingswaarde kaart waarop de projectlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede archeologische verwachtingswaarde kaart gemeente Veghel

De projectlocatie is op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart aangeduid als een gebied met een lage verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde is in het vigerende bestemmingsplan verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Verankerd is daarmee dat indien bodemverstoring plaatsvindt met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld, middels archeologisch onderzoek aangetoond dient te worden dat met de ontwikkeling geen archeologische waarden verloren gaan.

Met de beoogde herontwikkeling wordt het agrarisch bouwvlak ten behoeve van de veehouderij ter plaatse van de projectlocatie gesaneerd. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. De huidige landbouwloods met een oppervlakte van 400 m² blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, zullen met de beoogde herontwikkeling worden gesloopt. Ter plaatse wordt de bodem niet geroerd op plekken waar de bodem niet reeds is geroerd. Derhalve wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

In alle gevallen geldt dat indien toch archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Veghel, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.2.2 Cultuurhistorie

4.2.2.1 Regio Meierij

De projectlocatie is gelegen binnen de regio Meierij. Deze regio is van provinciaal cultuurhistorisch belang. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en

woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en de buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. In de regio zijn onder andere de oude agrarische cultuurlandschappen met akkercomplexen, beemden en broekgebieden van provinciaal belang, evenals de dorpen en buurtschappen met langgevelboerderijen. (Bron: Cultuurhistorische waardenkaart, regio Meierij, CHW-code REME).

Met de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en het daarbij behorende onderhoud ervan, wordt bijgedragen aan de cultuurhistorische waarden in de regio Meierij.

4.2.2.2 Productiebos `t Hurkske

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is de projectlocatie aan Meerbosweg 39 te Erp eveneens aangewezen als gelegen binnen het historische groen: 'Productiebos `t Hurkske'. Het productiebos is aangelegd ten behoeve van de ontginning van de woeste gronden bij Erp. Het bos bestaat uit zowel naald- als loofbomen en plaatselijk grasland. De aanplant heeft de stuifduinen gefixeerd. (Bron: Cultuurhistorische waardenkaart, Historisch groen Productiebos `t Hurkske, CHW-code G967).

Het historisch groen in de omgeving is nog duidelijk zichtbaar. De projectlocatie wordt omgeven door bosgebied. Aan de projectlocatie en de omgeving hiervan is dan ook in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'bos' toegekend. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan het historische groen ter plaatse.

4.2.2.3 Langgevelboerderij Meerbosweg 39 Erp

Op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart is de langgevelboerderij binnen de projectlocatie aangeduid als 'Overige bouwkunst'. Volgens de provincie is deze boerderij van cultuurhistorisch belang. Aangegeven is dat de vensters en deuren bestaan uit bovenlicht voordeur met geometrische roedeverdeling en het dak bestaat uit een wolfsdak met verbeterde Hollandse pannen. (Bron: Cultuurhistorische waardenkaart, Overige bouwkunst, Meerbosweg 39 Erp, CHW-Code HT032-001647).

De langgevelboerderij ter plaatse van de projectlocatie is op 7 juni 2005 door de gemeente Veghel aangewezen als gemeentelijk monument. In opdracht van de gemeente Veghel is door Monumentenhuis Brabant een redengevende monumentenbeschrijving opgesteld. Navolgend is een selectie gegeven van de monumentenbeschrijving, zoals opgesteld door Monumentenhuis Brabant:

“Nadat vanaf 1911 door Staatsbosbeheer de ontginning en bebossing van de Lijntste Heide en het Hurkske ter hand was genomen, werden in dit gebied in 1939 in opdracht van de gemeente zes ontginningsboerderijen gebouwd aan de huidige Meerbosweg (Erp) en aan de Lijnt (Keldonk). De identieke boerderijen zijn als modelboerderij ontworpen door de Erpse architect Egs. Heijkants en hebben de namen St. Otto, St. Henricus, St. Antonius, St. Jan, St. Adrianus en St. Alphonsus.

De ontginningsboerderij Meerbosweg 39, de St. Adrianushoeve, maakt derhalve een belangrijk onderdeel uit van de ontginningsgeschiedenis van het Hurkske. De boerderij geeft in samenhang met de ontginningsboerderij Meerbosweg 37, de boswachterswoning Gemertsedijk 10 en de

voorwerkerswoning Meerbosweg 43-45 en in samenhang een aantal groenelementen zoals de laan Amerikaanse eiken richting ontginningsboerderijen, een beeld van de ontginningsgeschiedenis van het Hurkske.

De St. Adrianushoeve is een vrij gelegen, eenlaags, gedeeltelijk onderkelderde boerderij met langsdeel. De boerderij, die is opgetrokken in rode baksteen die is gemetseld in Vlaams verband, heeft een rechthoekige plattegrond waarvan het woongedeelte aan weerszijden inspringt. Het pand heeft een overstekend wolfdak waarvan de nok evenwijdig aan de weg loopt. Het dak is gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Bij de stal zijn de dakschilden geknikt en is het dakschild aan de achterzijde langer dan het dakschild aan de voorzijde. Rondom is een ruim erf dat grotendeels is verhard en waarop, achter de boerderij, een aantal bijgebouwen staan. De 'St. Adrianushoeve' heeft in de loop van de tijd een aantal ingrijpende wijzigingen ondergaan. Zo zijn onder meer alle kozijnen en ramen van het woongedeelte vernieuwd en is aan de achterzijde ter plaatse van het bedrijfsgebouwe een forse, haaks geplaatste, stal toegevoegd waardoor de oorspronkelijke achtergevel van de stal is verdwenen."

(Bron: Monumentenbeschrijving gemeentelijke website).

Met de beoogde herontwikkeling wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Initiatiefnemer is tevens voornemens de langgevelboerderij, daar waar mogelijk, te herstellen in de oude staat. Met de splitsing en het daarbij behorende herstel en duurzame onderhoud wordt bijgedragen aan de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Natuurbeschermingswet 1998

Binnen de Natuurbeschermingswet 1998 vallen zowel de Natura 2000-gebieden als de Beschermden Natuurmonumenten. Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied is gelegen op een afstand van meer dan 16 kilometer tot de projectlocatie. Gesteld kan dan ook worden dat de beoogde herontwikkeling op dermate grote afstand geen invloed heeft op de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

4.3.2 Flora- en fauna wet

Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermden soorten kunnen overal voorkomen. Bij de

totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden, waarbij de bebouwing behouden blijft en duurzaam in stand wordt gehouden. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen met de beoogde herontwikkeling worden gesloopt. In (oudere) stallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle vleermuizen zijn beschermde soorten welke niet mogen worden verstoord. Door de tocht door gaten en kieren in de stallen zijn deze stallen niet geschikt als verblijfplaatsen voor vleermuizen. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de stallen, waaruit blijkt dat sprake is van veel open delen waardoor binnen tocht optreedt en de bebouwing dan ook niet geschikt is voor verblijfplaatsen voor vleermuizen.



Figuur 13: Foto's bebouwing met tochtgaten

De sloop van de stallen is dan ook in het kader van de Flora- en faunawet geen bezwaar.

De aanwezige landbouwloods is echter wel in gebruik als verblijfplaats voor de kerkuil en de boerenzwaluw. Het saneren van deze loods is mede vanuit het behoud van flora en fauna dan ook niet gewenst. Deze landbouwloods blijft met de beoogde herontwikkeling behouden, waarmee de aanwezige kerkuil en boerenzwaluw niet worden verstoord.

De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de Flora- en faunawet geen bezwaar.

4.4 Water

4.4.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen de projectlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De projectlocatie valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas.

4.4.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

4.4.3 Relevant beleid

4.4.3.1 Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de door te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

4.4.3.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in de projectlocatie is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. De projectlocatie is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart van Waterschap Aa en Maas, waarop de projectlocatie met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 14: Keur 2015 waterschap Aa en Maas

4.4.3.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van de projectlocatie wordt geen nieuwbouw beoogd. Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.125 m² en sleufsilo's met een oppervlakte van circa 775 m² zullen met de beoogde herontwikkeling worden gesloopt. Tevens zal ter plaatse erfverharding tussen de huidige bebouwing worden verwijderd. De oppervlakte verharding zal met de beoogde herontwikkeling dan ook altijd afnemen. Geen compensatie wordt vereist voor het lozen van hemelwater op het verhard oppervlak binnen de projectlocatie. Op vrijwillige basis is de aanleg van

een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.4.4 Waterparagraaf

4.4.4.1 Bodemgebruik en grondwater

De projectlocatie bestaat grotendeels uit beekeerdgronden (leemarm en zwak lemig fijn zand) en voor het meest zuidoostelijke deel uit veldpodzolgronden (eveneens leemarm en zwak lemig fijn zand). De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 12,5 meter boven NAP. Binnen de projectlocatie vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt volgens de wateratlas van de provincie Noord-Brabant ter plaatse tussen de 60 en 80 centimeter beneden maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt tussen de 160 en 200 centimeter beneden maaiveld.

4.4.4.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten de projectlocatie. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties. Dit geldt zowel voor het plan als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed kunnen hebben. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling binnen het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) binnen het plangebied.

Met de beoogde herontwikkeling zal het oppervlak aan verhard oppervlak binnen de projectlocatie aanzienlijk afnemen. De afvoer van hemelwater zal dan ook kleiner zijn dan de referentiesituatie. De beoogde herontwikkeling heeft geen wijzigingen van de grond- of oppervlaktewaterstanden tot gevolg. Met de beoogde herontwikkeling wordt dan ook hydrologisch neutraal ontwikkeld.

4.4.4.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren water

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.5 Bodem

In het kader van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) moet rekening gehouden worden met de milieukundige bodemkwaliteit ter plaatse. Daarvoor wordt er een zogenaamde bodemtoets verricht bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit. De bodemtoets kan worden uitgevoerd in de vorm van een 'Historische Toets' of een bodemonderzoek. Dit om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie(wijziging) en of sprake is van eventuele saneringsnoodzaak.

Door NIPA milieutechniek b.v. is reeds een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie aan Meerbosweg 39 te Erp in het kader van de verkoop van de locatie aan initiatiefnemer. Uit het bodemonderzoek (projectnummer JvL/4099/11) blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater ter plaatse van zowel bovengrondse huisbrandolietank van 1.200 liter als ter plaatse van de halfverharding van gebroken asfalt niet geheel vrij zijn van verontreinigingen. De aangetoonde gehalten zijn echter volgens NIPA milieutechniek bv. dermate laag dat de uitvoering van aanvullend of nader onderzoek, niet zinvol is. Het grondwater is volgens het onderzoek matig verontreinigd met nikkel. Door de gemeente Veghel is aangegeven dat het aangetoonde gehalte aan nikkel geen belemmering vormt voor het agrarische gebruik destijds en voor de voorgenomen verkoop met diverse opstallen.

Met de omzetting van agrarische bestemming naar twee woonbestemmingen zullen feitelijk geen wijzigingen worden doorgevoerd in het gebruik van de langgevelboerderij. De gehele langgevelboerderij mag thans worden gebruikt voor bewoning. Volstaan kan dan ook worden met het eerder uitgevoerde bodemonderzoek door NIPA milieutechniek b.v., waarbij is geconstateerd dat de bodem ter plaatse niet noemenswaardig verontreinigd is. Tevens is ten behoeve van onderhavige herontwikkeling een historische toets uitgevoerd. De door de Omgevingsdienst Brabant Noord geaccordeerde historische bodemtoets is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Nader bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De projectlocatie aan Meerbosweg 39 te Erp kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

Het meest dicht bij de projectlocatie gelegen niet-agrarisch bedrijf is gelegen op een afstand van circa 1,1 kilometer. Dit betreft een autoreparatiebedrijf, ten zuidoosten van de projectlocatie en is gelegen

op voldoende afstand. Gesteld kan dan ook worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

4.7 Geurhinder

4.7.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 buiten de bebouwde kom.

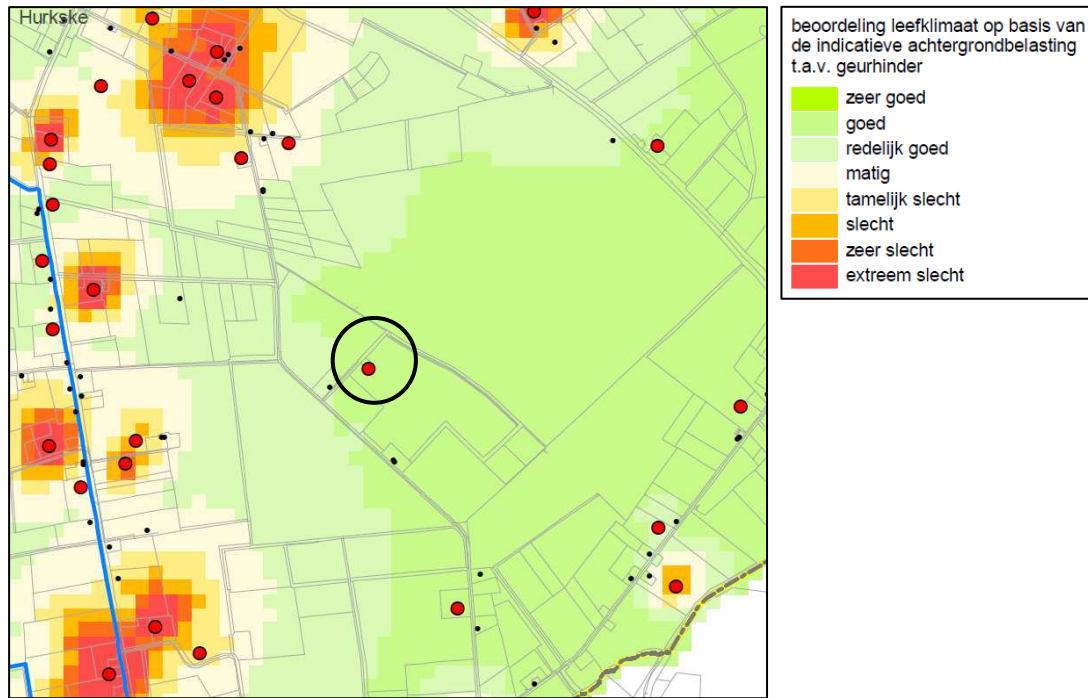
Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan of de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Veghel heeft bij raadsbesluit van 23 december 2010 een geurverordening opgesteld. Voor de projectlocatie geldt op basis van gemeentelijk beleid geen afwijkende geurnorm.

4.7.2 Voorgrondbelasting

De meest dicht bij de projectlocatie gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van ruim 800 meter. Gesteld kan dan ook worden dat altijd wordt voldaan aan de normen voor wat betreft de voorgrondbelasting. De beoogde herontwikkeling is derhalve geen bezwaar in het kader van de voorgrondbelasting.

4.7.3 Woon- en leefklimaat

De geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. In het kader van het herzien van de geurverordening binnen de gemeente Veghel is een kaart met daarop de indicatieve achtergrondbelasting weergegeven. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit deze kaart voor de omgeving van de projectlocatie, waarbij de projectlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 15: Indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van projectlocatie

Ter plaatse van de projectlocatie is sprake van een 'goed woon- en leefklimaat'.

Ter plaatse van de projectlocatie is thans nog een milieuvergunning vigerend. Met de beoogde herontwikkeling zal deze worden ingetrokken. De beoogde herontwikkeling leidt derhalve tot een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.7.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Het meest dicht bij de projectlocatie gelegen veehouderijbedrijf is gelegen op een afstand van ruim 800 meter. Tussen deze veehouderij en de projectlocatie zijn reeds meerdere geurgevoelige objecten gelegen. De omzetting van de agrarische bestemming ter plaatse van de projectlocatie aan Meerbosweg 39 te Erp belemmert met dermate grote afstand dan ook geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.8 Akoestiek

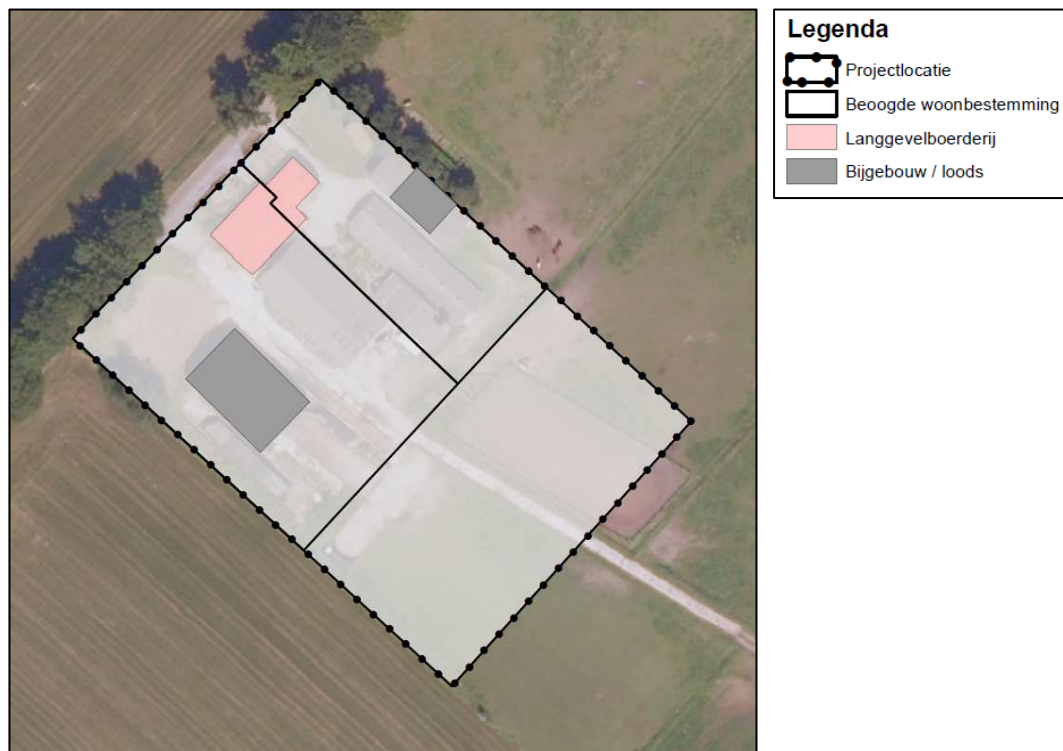
4.8.1 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden. Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. In feite wordt hiermee een nieuwe woning mogelijk gemaakt. De woning is gelegen binnen de geluidzone van de Meerbosweg. De Meerbosweg betreft een doorgaande weg, ten westen en zuidwesten van de projectlocatie. De projectlocatie bevindt zich echter aan een aftakking van de doorgaande weg Meerbosweg en is hiermee gelegen aan een doodlopende straat welke uitkomt op een bosgebied. Gelet op de afstand van de woning tot de doorgaande weg Meerbosweg en de lage verkeersintensiteit op de toegangsweg Meerbosweg kan

worden gesteld dat altijd kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.8.2 Industrielawaai

Met de beoogde herontwikkeling blijft de landbouwloods in het zuidwesten van de projectlocatie behouden voor de stalling van landbouwwerktuigen ten behoeve van het onderhouden van de omliggende landbouwgronden. Gelet op de te onderhouden 13 hectare landbouwgrond kan sprake zijn van hinder en overlast ten gevolge van deze activiteiten binnen de beoogde aangrenzende woonbestemming. Daar deze loods na de beoogde herontwikkeling zal zijn gesitueerd binnen een woonbestemming, waarbij geen uitbreidingsmogelijkheden bestaan voor de landbouwactiviteiten binnen de bestemming, kan voor het bepalen van het woon- en leefklimaat worden uitgegaan van de huidige situatie als zijnde maximale planologische invulling. Op basis van het aspect Bedrijven en milieuzonering geldt voor de factor 'geluid' een afstand van minimaal 30 meter ten opzichte van een gevoelig object. In een 'gemengd gebied' (zie paragraaf 4.6 van onderhavige toelichting) geldt een afstand van minimaal 10 meter ten opzichte van een gevoelig object. De afstand tussen de te behouden landbouwloods en de westelijke woning bedraagt circa 30 meter. De ontsluiting van landbouwvoertuigen vindt plaats middels een bestaand pad achter op het perceel. Deze ontsluiting bevindt zich op ruime afstand (circa 40 meter) tot deze aangrenzende woning. Op navolgende figuur is de situering van de bebouwing en het pad inzichtelijk.



Figuur 16: Bebouwing en pad voor landbouwvoertuigen binnen projectlocatie

De landbouwloods en landbouwactiviteiten zullen plaatsvinden op voldoende afstand tot de aangrenzende gesplitste woning binnen de projectlocatie. Gesteld kan dan ook worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geluid afkomstig van de landbouwactiviteiten binnen de projectlocatie. Een akoestisch onderzoek Industrielawaai wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuwe wooneenheid toegevoegd binnen de huidige langgevelboerderij. Dit heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het project valt onder het criterium NIBM.

Met de beoogde herontwikkeling zal de milieuvergunning voor het houden van koeien, paarden en vleesstieren worden ingetrokken. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De beoogde herontwikkeling heeft derhalve slechts een positief effect op de luchtkwaliteit in de omgeving.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen en niet de kans op gewonden. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. Mobiel of stationair, harde normen of richtwaarden. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen). Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

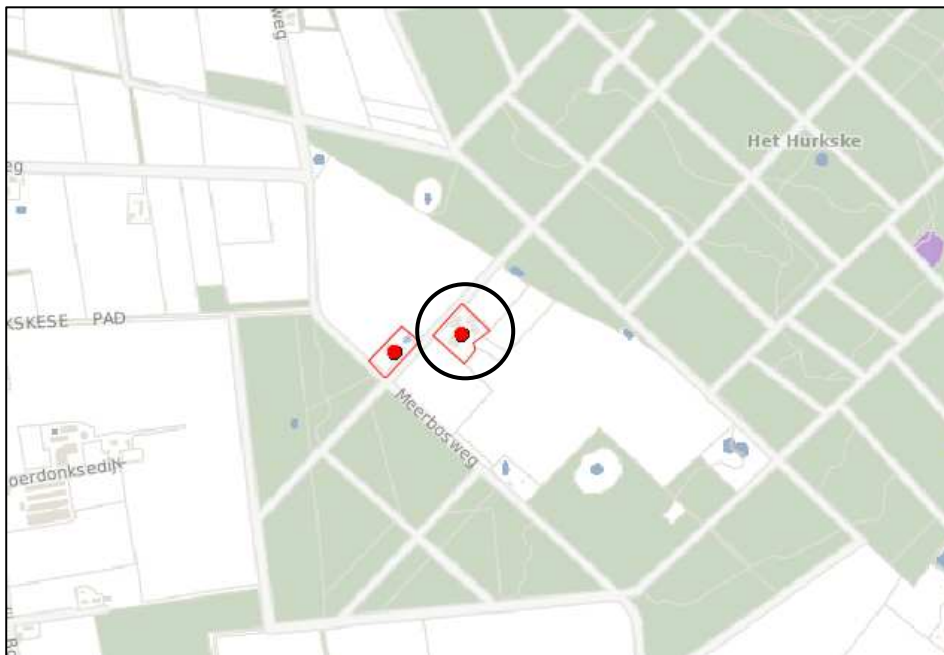
4.10.2 Bedrijven

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of de projectlocatie is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. Het basisbeschermingsniveau is een basisnorm dat de kans uitdrukt dat een omwonende overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. Dit is uitgedrukt in een getal: het plaatsgebonden risico (PR). Dat is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, als rechtstreeks

gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen overlijdt. Met het PR kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen.

Daarnaast legt het Bevi een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een risicobedrijf overlijdt. Een gemeente of provincie moet een verantwoording van het groepsrisico afleggen bij veranderingen van het groepsrisico. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop de projectlocatie is aangegeven met een zwarte cirkel.



Figuur 17: Uitsnede risicoatlas Externe veiligheid, provincie Noord-Brabant

Binnen de projectlocatie is, ten noordoosten van de huidige langgevelboerderij, een bovengrondse propaantank gesitueerd met een inhoud van 3.000 liter (3 m³). Deze propaantank dient aanwezig te zijn wegens het ontbreken van aardgas ter plaatse. Deze tank blijft dan ook met de beoogde herontwikkeling behouden. Ten aanzien van een dergelijke propaantank geldt een veiligheidsafstand van 20 meter tot een gevoelig object. De tank is gesitueerd binnen de projectlocatie, ten noordoosten van de huidige langgevelboerderij, op een afstand van meer dan 20 meter van de beoogde nieuwe woning binnen de projectlocatie. De beoogde omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar twee woonbestemmingen is derhalve in dit kader geen bezwaar.

Aan de overzijde van de straat, aan Meerbosweg 37 is eveneens een risico-object gelegen. Dit betreft eveneens een bovengrondse propaantank voor propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas. Ten aanzien van deze propaantank geldt tevens een afstand van 20 meter tot een gevoelig object. De projectlocatie is gelegen op een afstand van meer dan 20 meter tot dit risico-object. De beoogde herontwikkeling is derhalve in dit kader geen bezwaar.

4.10.3 Transport

De normen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, ook wel risicoplafonds, worden vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bestaat uit 3 stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De Rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en enkele provinciale wegen zijn opgenomen in het Basisnet. In de Regeling Basisnet is een tabel opgenomen met afstanden voor plaatsgebonden risico transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel. Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. De bouw van (beperkt) kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Binnen de plasbrandaandachtsgebieden kunnen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de extra eisen uit het Bouwbesluit.

Als gebouwd wordt binnen 200 meter van een transportroute moet in de toelichting bij een bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan voor het groepsrisico inzicht worden gegeven in de gevolgen van de ontwikkeling voor externe veiligheid. Deze verantwoording heeft in elk geval betrekking op de mogelijkheden voor rampbestrijding en hulpverlening en de zelfredzaamheid van de bevolking in het gebied dat door een ongeval op een transportroute kan worden getroffen.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het ministerie heeft het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen gepubliceerd, waarin praktische informatie en voorbeelden staan voor het opnemen van buisleidingen met gevaarlijke stoffen in bestemmingsplannen. De belangrijkste plichten voor de gemeente die een bestemmingsplannen opstelt zijn: ruimtelijke reservering opnemen voor plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording van groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden. Ruimtelijke reservering opnemen voor de belemmeringenstrook met aanlegvergunningenstelsel: de voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding. De ruimtelijke reserveringen zijn binnen 5 jaar verwerkt in bestemmingsplannen.

De projectlocatie bevindt zich niet in een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van een relevante weg of buisleiding.

4.10.4 Hoogspanningslijnen

De projectlocatie is niet gelegen in de nabijheid van hoogspanningslijnen. Interactie kan dan ook niet plaatshebben.

4.10.5 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel

De Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Veghel is op 20 februari 2014 in werking getreden. De beleidsvisie heeft tot doel kaders te scheppen omtrent risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen. Daarbij vormt deze visie een instrument om het gewenste beleid voor de verschillende risicobronnen vast te leggen. Hiervoor wordt aandacht besteed aan de beheersing van de risico's die gepaard gaan met het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals LPG of ammoniak) over de weg, water, spoor en door buisleidingen. Daarnaast biedt de beleidsvisie een toetsingskader bij besluitvorming in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), de Wet milieubeheer en de Woningwet. Het telkens opnieuw motiveren van dergelijke besluiten ten aanzien van externe veiligheid kan hierdoor achterwege blijven. Ook bij de afgifte van Wabo-vergunningen; activiteit milieu beschrijft de beleidsvisie een toetsingskader.

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veghel. De gemeente heeft in de Beleidsvisie externe veiligheid deze locatie aangeduid als 'gemengd gebied'. In dit gebied wordt de aanwezigheid van bepaalde risicobronnen als vanzelfsprekend gezien. Door historische ontwikkelingen heeft er een menging van verschillende activiteiten plaatsgevonden. Bestaande risicovolle activiteiten die hiermee samenhangen zijn toegestaan. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover expliciet aangegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicovolle infrastructuur zijn eveneens toegestaan, mits wordt voldaan aan de normen en de verantwoordingsplicht. Locaties die onder het gemengde gebied vallen zijn: buitengebied, propaantanks, LPG-inrichtingen en bedrijventerreinen. Om een versnipperde vestiging van risicovolle inrichtingen in het buitengebied te voorkomen wordt ook het buitengebied beschermd tegen de uitbreiding en vestiging van bedrijven waarbij gevaarlijke stoffen worden gebruikt of verhandeld. Propaantanks zijn toegestaan, omdat een fijnmazig gasdistributienet ontbreekt en hiervoor reeds adequate veiligheidsvoorzieningen zijn opgenomen in de betreffende wet- en regelgeving.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient ter motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van de locatie Meerbosweg 39 te Erp, gemeente Veghel. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen in het gemeentelijke 'Ontwikkelplan Buitengebied', waarin verschillende initiatieven mee liften. Door de gemeente Veghel worden de regels en de verbeelding opgesteld voor de verschillende initiatieven. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft een toelichting op de regels en verbeelding en is niet juridisch bindend maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de ruimtelijke onderbouwing bij aan de planinterpretatie.

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is opgenomen hoe omgegaan wordt met de economische- en handavingsaspecten voor de beoogde ontwikkeling binnen de projectlocatie.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen geeft, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie, worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit plan betreft een particulier initiatief. De gemeente Veghel zal middels een anterieure overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexxwet vastleggen dat alle door de gemeente te maken kosten verhaald worden op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal daarnaast een planschade verhaalsovereenkomst met de gemeente Veghel sluiten ter afwenteling van eventuele planschade.

6.3 Handhaving

Met betrekking tot de handavingsparagraaf wordt door de initiatiefnemer aangesloten bij de manier van het handhaving van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het 'Ontwikkelplan Buitengebied' van de gemeente Veghel.

7. CONCLUSIE

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient ter motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure voor de beoogde herontwikkeling van de projectlocatie aan Meerbosweg 39 te Erp. De projectlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden' en kent een bouwvlak ten behoeve van de veehouderij.

Initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische bestemming ter plaatse van de locatie Meerbosweg 39 te Erp om te zetten naar twee woonbestemmingen ten behoeve van de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in twee wooneenheden. De thans aanwezige landbouwloods met een oppervlakte van circa 400 m² blijft met de beoogde herontwikkeling behouden, om te kunnen voorzien in de benodigde opslagruimte van landbouwmachines en ter behoud van de verblijfsruimtes van aanwezige faunasoorten in de loods. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.125 m² en sleufsilos met een oppervlakte van circa 775 m² zullen met de beoogde herontwikkeling worden gesloopt. De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het bestemmingsplan ter plaatse van de projectlocatie te worden herzien om de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Toetsing van het initiatief aan het relevante provinciale en gemeentelijke beleid laat zien dat de beoogde herontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid. Aangetoond is tevens dat voldaan wordt aan alle milieuaspecten en beleidsregels op Rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling zal leiden tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering door middel van het herstel en behoud en daarbij behorend onderhoud van het gemeentelijke monument ter plaatse, waarbij tevens circa 1.125 m² aan stallen wordt gesloopt en circa 775 m² aan sleufsilos. De projectlocatie zal tevens landschappelijk worden ingepast.