

Vormvrije m.e.r.

voor de locatie

De Beeke 2, Erp

Colofon

Rapport: Vormvrije m.e.r. De Beeke 2 te Erp

Rapportnummer: 57800M101

Status: Definitief

Datum: december 2023

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gsadviessgroep.nl

info@gelingadvies.nl

© DECEMBER '24 GELING ADVIES.NL

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, micro-film, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Geling Advies.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Geling Advies verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

1 PROJECTGEGEVENS	1
1.1 Opdrachtgever	1
1.2 Planlocatie	1
1.3 Kadastrale gegevens	1
2 INLEIDING	2
2.1 Leeswijzer	2
3 PROJECTOMSCHRIJVING	3
3.1 Omschrijving planlocatie	3
3.2 Voorgenomen initiatief	4
4 PROCEDUREVERLOOP	6
4.1 Omgevingsvergunning	6
4.2 Wet natuurbescherming	6
4.3 Bevoegd gezag	6
4.4 Tijd van aanvang van het project	6
5 EFFECTEN OP HET MILIEU	7
5.1 Natuur	7
5.1.1 <i>Wet natuurbescherming</i>	7
5.2 Geurhinder	9
5.3 Luchtkwaliteit	11
5.4 Geluid	12
5.5 Verkeer en parkeren	14
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	15
5.6.1 <i>Archeologie</i>	15
5.6.2 <i>Cultuurhistorie</i>	15
5.7 Bodem en water	17
5.7.1 <i>Bodem</i>	17
5.7.2 <i>Water</i>	18
5.8 Gezondheid	18
5.9 Energie	20
5.10 Natuurlijke hulpbronnen	20
5.11 Afvalstoffen	21
6 CONCLUSIE	22



1

PROJECTGEGEVENS

1.1 OPDRACHTGEVER

Naam: Van Houtum Architecten B.V.

Adres: Cruijgenstraat 21

Postcode en plaats: 5469 BS Erp

1.2 PLANLOCATIE

Adres: De Beeke 2 te Erp

1.3 KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente: Erp

Sectie: P

Nr.: 314

2 INLEIDING

Initiatiefnemer, Van Houtum Architecten B.V. is voornemens om een Short Stay faciliteit te realiseren. De Short Stay faciliteit komt te liggen aan de zuidwestrand van het bedrijventerrein, waar het groen is ingebed in een recreatieve en parkachtige setting. De Short Stay faciliteit zal worden gebruikt als tijdelijke verhuurbare woonruimte voor expats of arbeidsmigranten. Het is de bedoeling dat na 15 jaar de faciliteit wordt omgezet naar een reguliere bedrijfsbebouwing.

Dit concept houdt in dat zij volledig ingerichte units verzorgen voor het personeel van hun klanten. Daarnaast zijn zij verantwoordelijk voor het beheer van de locatie, beveiliging, EHBO, toegangscontrole maar ook een was-service en de afvalverwijdering.

Het voorgenomen initiatief is om op het aangewezen perceel aan de Beeke 2 te Erp een tijdelijke faciliteit op te zetten om daar 80 expats/arbeidsmigranten te huisvesten. De faciliteit bestaat uit een 2-laags compact volume. Het volume van circa 19,5m 45m en zal een kleine 7 meter hoog zijn. Hierdoor is het stedenbouwkundig in goede verhouding met de overige bebouwing. Een enkele wooneenheid meet ruim 30m² GBO, hiermee ligt de kwaliteit hoger dan de eisen vanuit de Stichting Normering Flexwonen.

De hier voorgestelde huisvesting is reeds voorbereid op het rapport "Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten" van de commissie Roemer. Dit initiatief is in deze regio daarmee de eerste in zijn soort met een dergelijke hoge kwaliteitsstandaard.

Het plan om een tijdelijke faciliteit op te richten voor expats/arbeidsmigranten past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Initiatiefnemer vraagt daarom een vergunning aan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo. De vergunning wordt getoetst aan de voorwaarden uit het gemeentelijke beleid.

In het projectgebied is sprake van de m.e.r.-categorie 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 2.300 m², dit is minder dan 100 ha die in de bijlage wordt genoemd. Verder is er geen sprake van 2.000 woningen, het betreft een logiesfunctie voor maximaal 80 expats/arbeidsmigranten. Ook bedraagt de oppervlakte van het gebouw in totaal circa 1.755 m², dat is minder dan de 200.000 m² die in de bijlage MER wordt genoemd. De drempelwaarden worden duidelijk niet gehaald, daarmee kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

2.1 LEESWIJZER

In hoofdstuk 3 is de planlocatie, de omgeving alsmede het voorgenomen initiatief omschreven. In hoofdstuk 4 is omschreven welke procedure doorlopen wordt. In hoofdstuk 5 zijn de effecten op het milieu omschreven, waarnaar de conclusie volgt in hoofdstuk 6.

3

PROJECTOMSCHRIJVING

3.1 OMSCHRIJVING PLANLOCATIE

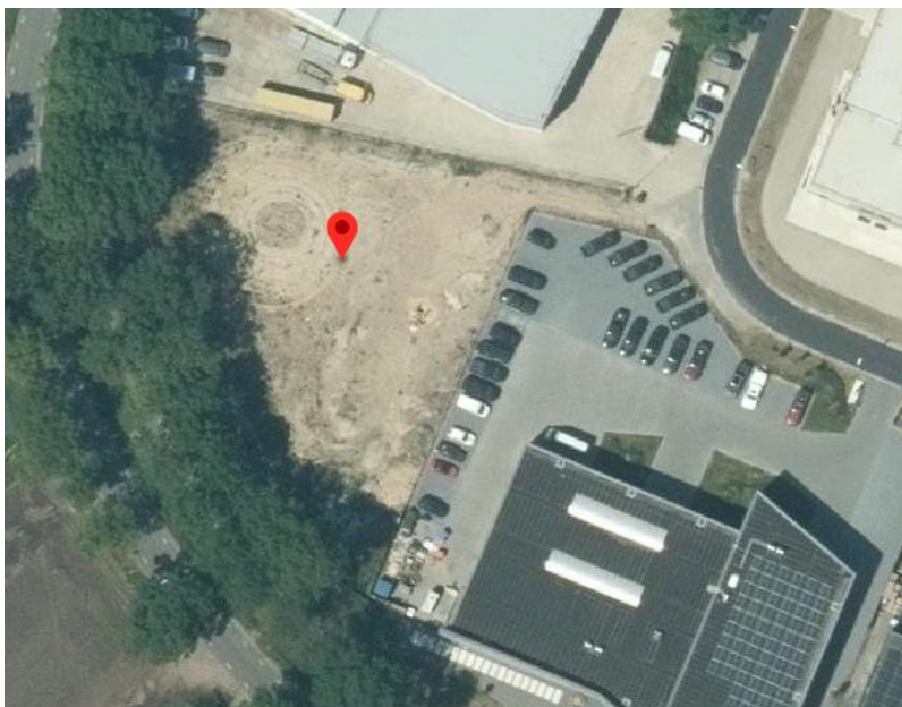
De projectlocatie aan de Beeke 2 te Erp is gelegen in het buitengebied van de gemeente Erp.

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied Erp' van de gemeente Veghel geldend. Het bestemmingsplan is op 23-05-2013 vastgesteld. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en daarnaast de dubbelbestemming Archeologie.

Het gebouw is gelegen binnen de bestemming "Bedrijventerrein", met een bouwvlak.

Figuur 1

Luchtfoto plangebied



3.2

VOORGENOMEN INITIATIEF

Aan De Beeke, op bedrijventerrein Molenakker te Erp wordt beoogd om voor de duur van circa 15 jaar, een zogenaamde Short Stay faciliteit te realiseren. In een Short Stay wordt er woonruimte voor een korte periode verhuurd. Denk hierbij aan tijdelijke woningen voor expats of het verhuren van tijdelijke onderkomens voor arbeidsmigranten. Het is de bedoeling dat - na deze periode van 15 jaar - de voorziening wordt omgezet naar een reguliere bedrijfsbebouwing.

Initiatiefnemer richt zich met haar bedrijfsvoering op het mogelijk maken van (tijdelijke) huisvesting waarbij zij volledig ingerichte units verzorgen voor het personeel van hun klanten. Daarnaast zijn zij verantwoordelijk voor het beheer van de locatie, beveiliging, EHBO, toegangscontrole maar ook een was-service en de afvalverwijdering.

In dit geval zal deze tijdelijke huisvesting tijdelijk geplaatst worden op een perceel dat momenteel niet in gebruik is. Onderhavig perceel is nader bekend onder de navolgende kadastrale gegevens: Gemeente Erp, Sectie P, nummer 314.

Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Erp van de provincie Noord-Brabant. In de nabije omgeving zijn verschillende agrarische bedrijven gelegen. De door de initiatiefnemer gewenste ontwikkeling is het realiseren van een faciliteit dat bestaat uit 40 kamers waarin maximaal 80 expats tijdelijk verblijven.

De huisvesting is zodanig ingericht dat er 2 personen per kamer kunnen verblijven. De units zijn ruim opgezet en bieden comfortabele woonruimtes voor het personeel, er is in iedere kamer een douche en wc aanwezig. Daarnaast zijn er meerdere keukenblokken en gezamenlijke ruimtes aanwezig.

Het plangebied betreft een oppervlakte van circa 2.300 m², gelegen aan de Beeke. De vergunning wordt aangevraagd voor maximaal 15 jaar.

Figuur 2

Gewenste situatie in projectgebied



Figuur 3

Opzet gebouw



BEGANE GROND



VERDIEPING



4

PROCEDUREVERLOOP

4.1 OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de realisatie van onderhavig initiatief wordt een tijdelijke vergunning gevraagd voor 15 jaar aangevraagd. In de beoogde situatie worden er maximaal 80 expats/arbeidsmigranten gehuisvest op de locatie.

4.2 WET NATUURBESCHERMING

De inrichting beschikt niet over een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. In hoofdstuk 5 wordt de beoogde situatie in verband met de Wet natuurbescherming nader toegelicht. Hieruit blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn voor de omliggende Natura2000-gebieden.

4.3 BEVOEGD GEZAG

De planlocatie is gelegen in de gemeente Erp. De gemeente is dan ook bevoegd gezag het verlenen van de aanvraag Omgevingsvergunning. De omgevingsdienst zal de vormvrije m.e.r. beoordelen.

4.4 TIJD VAN AANVANG VAN HET PROJECT

Nadat de vergunning is verleend zal zo snel mogelijk worden begonnen met het realiseren van de huisvesting.



5

EFFECTEN OP HET MILIEU

5.1 **NATUUR**

In het kader van de natuur zijn de navolgende twee aspecten relevant:

- ▶ Wet natuurbescherming;
- ▶ Natuurnetwerk Nederland;
- ▶ Wet ammoniak en veehouderij;
- ▶ Besluit emissiearme huisvesting.

Deze aspecten zijn onderstaand verder uitgewerkt.

5.1.1 *Wet natuurbescherming*

Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Gezien de aard van de ontwikkeling (huisvesting van personeel) en de afstand tot beschermde gebieden zal het voorgenomen project op deze locatie ook anderszins voor alle aspecten, behalve stikstof, zeker niet leiden tot negatieve effecten. Voor het aspect stikstof is, voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase, een AERIUS-berekening gemaakt. Deze berekeningen, samen met de toelichting op deze berekening zijn als bijlage bij deze aanvraag gevoegd. Uit deze berekeningen blijkt dat ook voor het aspect stikstof geen sprake is negatieve invloeden. Concluderend kan gesteld worden dat er geen negatieve invloed is op de beschermde gebieden.

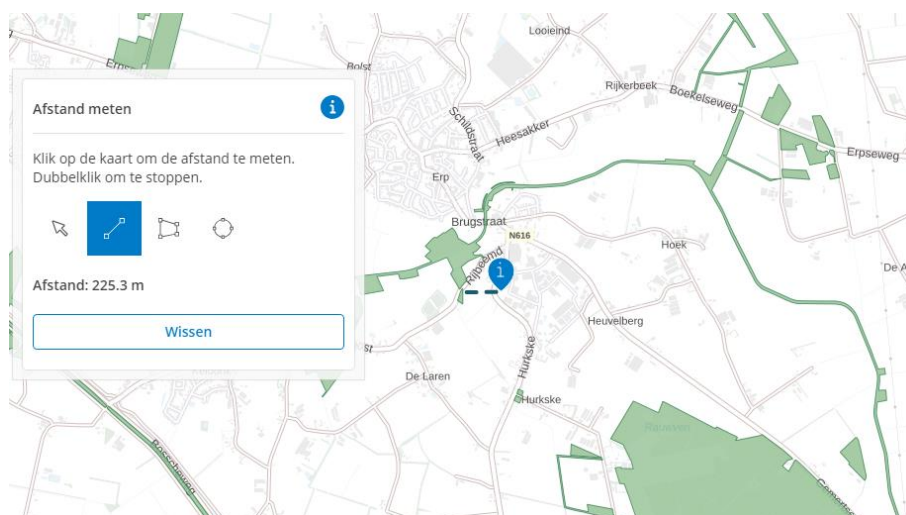
Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden.

De afstand van het perceel waar de units geplaatst worden tot het NNN gebied bedraagt circa 225 meter. Dit gebied is ten westen van het projectgebied gelegen. De ontwikkeling doorkruist het NNB niet en tast het ook niet op andere wijze aan.

Figuur 4

Uitsnede kaart Natuur
Netwerk Nederland



Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan de in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren. Om te bepalen of er binnen het projectgebied beschermde soorten voorkomen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor de gehele quickscan wordt verwezen naar de bijlage. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen

van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

De conclusie van deze quickscan is dat er geen beschermde flora en fauna voorkomen in het gebied, waarmee er voor het aspect flora en fauna geen belemmering voor de voortgang van het project.

5.2

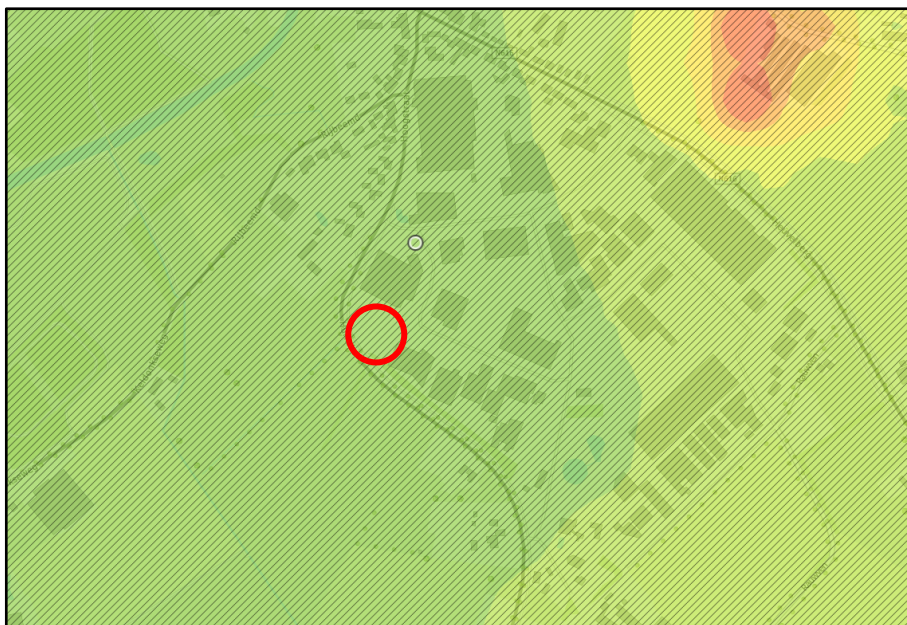
GEURHINDER

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de geursituatie en de luchtkwaliteit. Er vinden immers geen nieuwe activiteiten plaats waarbij geuremissies vrijkomen. De ontwikkeling ziet uitsluitend toe op de realisatie van een gebouw voor huisvesting.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen gelegen. Om te bepalen of er sprake is van een overbelaste situatie is een gekeken naar de achtergrondbelasting geur. Hiervoor is de kaart "Achtergrondbelasting geur juni 2023" van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant gebruikt. Volgens deze kaart bedraagt de indicatieve achtergrondbelasting op de projectlocatie tussen de 3,0 en 7,0 OU_E/m³.

Figuur 5

Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur juni 2023' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant



Tabel 1

Percentage geurghinderden en Milieukwaliteit

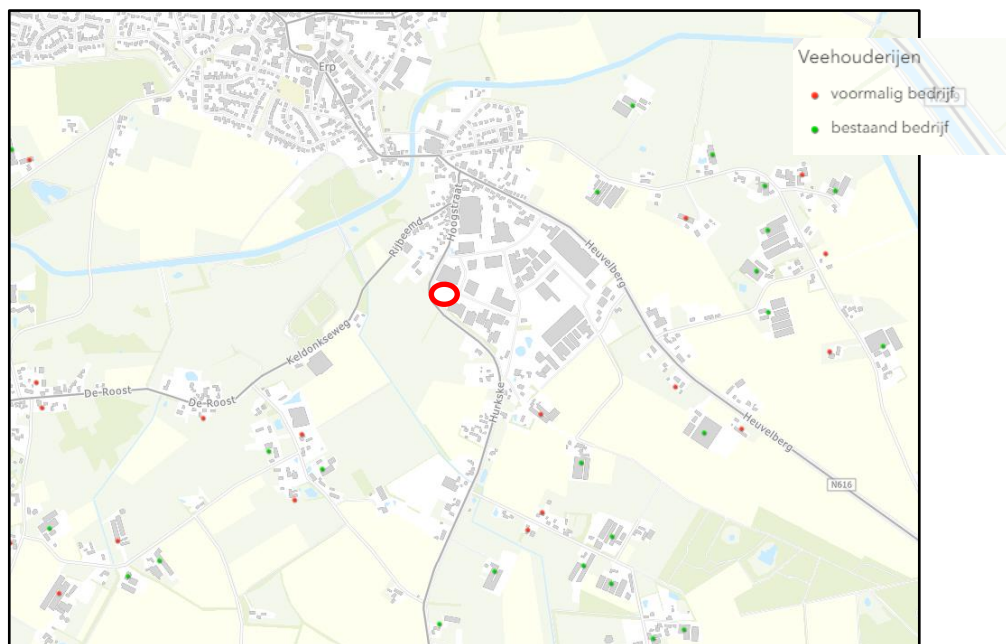
Milieukwaliteit	Percentage geurghinderden [%]
Zeer goed	< 5
Goed	5-10
Redelijk goed	10-15
Matig	15-20
Tamelijk slecht	20-25
Slecht	25-30
Zeer slecht	30-35
Extreem slecht	35-40

De achtergrondgeurbelasting is hiermee aan te merken als goed. Het woon- en leefklimaat is hiermee meer dan acceptabel voor de huisvesting van het personeel.

Binnen de afstand van 50 meter zijn geen veehouderijen gelegen, de dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op 600 meter, aan de Boterweg 26 te Erp. Andere bedrijven zijn gelegen op een nog grotere afstand. Tussen deze bedrijven en de te realiseren huisvesting zijn vele andere gevoelige objecten gelegen welke eveneens in de bebouwde kom zijn gelegen. Hiermee is de huisvesting van het tijdelijke personeel voor geen enkel van de omliggende bedrijven het eerst belemmerende geur gevoelige object. Bij verdere ontwikkeling worden deze bedrijven niet belemmerd door de ontwikkeling in het projectgebied. Zie ook de navolgende figuur met daarop aangeduid de omliggende veehouderijen.

Figuur 6

Uitsnede kaart Veehouderijen in Noord-Brabant, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant



Op het bedrijventerrein zijn geen bedrijven gevestigd met een emissie van industriële geur. Dit aspect hoeft niet nader onderzocht te worden.

Doordat afval goed ingezameld en tijdig opgehaald wordt, kan ervan uit gegaan worden dat het afval van de bewoners geen grote invloed gaat hebben op de geursituatie in het gebied. Bovendien zullen er passende consequenties genomen worden wanneer bewoners hun afval niet correct aanleveren (lees: niet weggooien in de

daarvoor bestemde afvalcontainers). Hierdoor zal ook het aspect geur gewaarborgd worden.

Geur is geen belemmering voor de ontwikkeling van de huisvesting en de omliggende bedrijven worden niet belemmerd.

5.3

LUCHTKWALITEIT

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm). De kern van titel 5.2 Wm bestaat uit luchtkwaliteitsnormen, gebaseerd op de Europese richtlijnen. Verder bevat titel 5.2 van de Wm basisverplichtingen door Europese richtlijnen, namelijk: het beoordelen van luchtkwaliteit, rapportage en maatregelen. Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Niet in betekende mate

Met de ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename van verkeersbewegingen (personenauto's), namelijk 192 bewegingen per dag. (2,4 verkeersbewegingen per kamer, waarbij er 80 kamers zijn). Ook zijn er 8 verkeersbewegingen als gevolg van middelzwaar verkeer.

Aannemelijk is dat aantal verkeersbewegingen aan te merken als Niet in Betekende Mate (NIBM). Om te bepalen of dit aantal verkeersbewegingen daadwerkelijk aan te merken is als NIBM, is de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum Infomil. Met de NIBM-tool is sprake van een worst-case berekening. Voor dit plan is de versie van 2022 gebruikt.

Figuur 5

NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,10
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Zoals blijkt uit de NIBM-tool is het project aan te merken als Niet in Betekenende Mate. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.4

GELUID

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. Railverkeer is echter niet op korte afstand gelegen en wordt buiten beschouwing gelaten.

Industrie- en wegverkeerslawaai Om de geluidbelasting en de omliggende bedrijvigheid, het wegverkeerslawaai en de cumulatie van deze beide aspecten in kaart te brengen is er door G&O Consult een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie ook de bijlage bij deze aanvraag). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

CONCLUSIE

De grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde, stap 3 van de VNG-richtlijn, wordt op het beoogde geluidgevoelige object op diverse punten overschreden op de Ruimtelijke onderbouwing, De Beeke 2, Erp 26 noordwest, noordoost, zuidoost en zuidwest gevel van de huisvesting. Het maxi maal geluidsniveau van 75 dB(A) etmaalwaarde, stap 3 van de VNG-richtlijn, wordt op het geluidgevoelige object eveneens op diverse punten overschreden op de hoek van de noordoost gevel van de huisvesting.

Uit de gecumuleerde rekenresultaten blijkt ter plekke bij het terras / buiten ruimte, achter het complex, over het algemeen een matige tot tamelijk slechte geluidsniveau heerst. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een matig tot tamelijk slecht woon- en leefklimaat. Dit kan verbeterd worden door het plaatsen van een geluidsscherm rondom het buitengebied achter het complex, van bijvoorbeeld KOKOWALL (<https://kokosystems.nl/>) óf een vergelijkbaar product.

Ter plaatse van de gevels van de huisvesting van migranten bedraagt de geluid belasting afkomstig van de Rijbeemd/Keldonkseweg inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 37 dB. Derhalve wordt daar voldaan aan de voorkeursgrens waarde van 48 dB en wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Ter plaatse van de gevels van de huisvesting van migranten bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de Hoogstraat/Hurkske inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 52 dB. Derhalve wordt daar niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Ter plaatse van de gevels van de huisvesting van migranten bedraagt de geluidbelasting afkomstig van De Beeke inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 44 dB. Derhalve wordt daar voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Op de gevels is de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 60,9 dB(A) ten tijde van de representatieve bedrijfssituatie en ten hoogste 75,9 dB(A) ten tijde van de worst case situatie. Om te voldoen aan het bouwbesluit en te waarborgen dat er wordt voldaan aan het binnenniveau van 33 dB, dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) ten hoogste 27,9 dB(A) te bedragen in de huidige bedrijfssituatie of 42,9 dB(A) te bedragen in een worst case scenario.

Er zal bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw doormiddel van een gevelwering-onderzoek aangetoond moeten worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen.

Met inachtneming van de maatregelen en opmerkingen genoemd in hoofdstuk 6.1 én 6.3 is ter hoogte van de huisvesting van arbeidsmigranten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van onderhavige rapportage wordt geconcludeerd dat de huisvesting van arbeidsmigranten de bedrijvigheid van de naastgelegen inrichtingen niet in de weg staat.

Daar het plan ziet op een aanvraag voor een vergunning is er in het vervolg van het akoestisch onderzoek een berekening gevelwering gevels uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze aanvraag gevoerd. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Op basis van de volgende overwegingen wordt gesteld dat de berekende binnenniveaus een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarborgen:

- Het gaat om een logiesfunctie. Vanuit het Bouwbesluit 2012 en het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) gelden er geen eisen.
- Om de geluidwering verder te verhogen moeten zeer ingrijpende maatregelen getroffen worden aan vrijwel alle bouwkundige onderdelen. Dit zal zeer hoge kosten met zich meebrengen en moeilijk verenigbaar zijn met de beoogde demontabele bouwwijze.
- Het binnenniveau in de studio's is lager dan 38 dB, zijnde de waarde die voor saneringssituaties als acceptabel wordt beschouwd.
- Het berekende binnenniveau is gebaseerd op een fictieve geluidbelasting (LCUM) van maar liefst 75,9 dB. Dit is gebaseerd op een maximale invulling van de planologische mogelijkheden (milieucategorie 4.2). Het gaat echter om een bestaand bedrijventerrein. In rapport 2248ao2323 v2 van 14 oktober 2024 is ook de geluidbelasting opgenomen ten gevolge van de huidige situatie en bedrijven. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie de geluidbelasting (LCUM) van de voorgevel 60,9 dB bedraagt. Daarmee is het niet te verwachten dat in de studio's het binnenniveau de richtwaarde van 33 dB, zoals die geldt voor woonfuncties, zal overschrijden.

G&O Consult heeft het binnenniveau (Lbi) berekend voor de realisatie van een shortstay-hotel aan De Beeke 2 in Erp. Aan de hand van de berekeningen is beoordeeld of in de studio's een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.

Uit de resultaten blijkt dat:

- bij een goede uitvoering van de op tekening aangegeven en in hoofdstuk 4 aangegeven bouwkundige materialen in de studio's aan de achtergevel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd,
- bij realisatie van extra geluidsisolerend glas in de voorgevel, zoals beschreven in hoofdstuk 6, ook in de studio's aan de voorgevel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

5.5 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer

De huisvesting kan leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor de huisvesting van expats zijn geen verkeersbewegingen vastgelegd in de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Daarom wordt uitgegaan van gegevens voor kamerverhuur zelfstandige (niet-studenten). Waarbij per kamer 2,4 verkeersbewegingen moeten worden ingevoerd. In totaal gaat het om 20 kamers, waarmee er maximaal 192 verkeersbewegingen per dag te verwachten zijn. Daarnaast zijn er worst cast 8 bewegingen te verwachten met middelzwaar verkeer. De wegen in de omgeving hebben de capaciteit om deze toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Concluderend kan gesteld worden dat met de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen er geen overlast zal ontstaan op de wegen rondom de projectlocatie.

Parkeren

Voor de huisvesting van tijdelijk personeel zijn geen specifieke normen opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Meierijstad. Gezien de doelgroep, Expats en arbeidsmigranten, is door de gemeente aangegeven uit te gaan van de norm voor kamerverhuur zelfstandig. De parkeerbehoefte welke voor het huisvesten van maximaal 80 personen in 40 kamers komt daarbij volgens de onderstaande berekening aangeleverd door de gemeente Meierijstad uit op maximaal 25 parkeerplaatsen. Binnen het projectgebied is voorzien in een parkeergelegenheid met 25 parkeerplaatsen.

Figuur 7

Voorziene parkeerplaats

Figuur 6

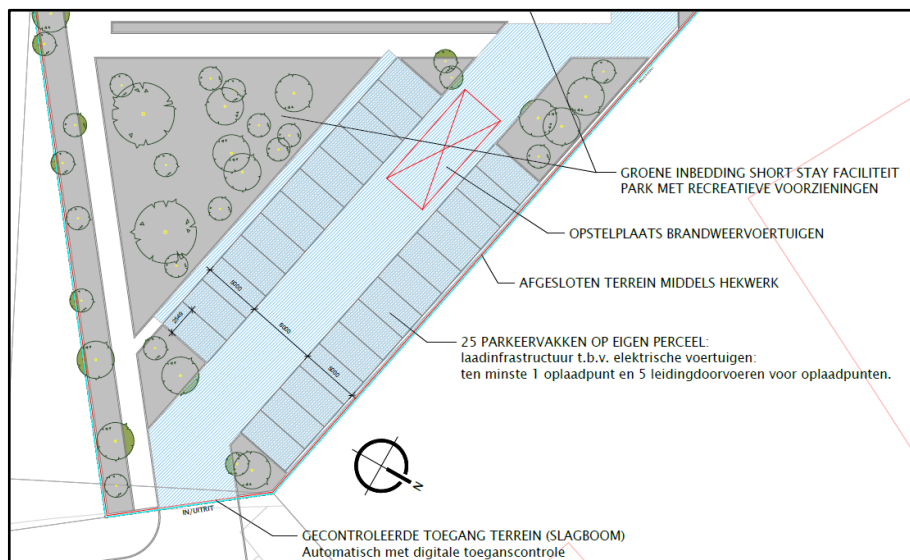
Parkeereis ontwikkeling huisvesting De Beeke

Parkeereis	Werkdag			
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht
Bruto parkeervraag	10,8	11,6	24,4	20
Netto parkeervraag	11	12	25	20
Parkeerplaatsen op eigen terrein				
Netto parkeertekort (afgerond)	11	12	25	20
Parkeereis	Koopavond	Zaterdag		Zondagmiddag
		Middag	Avond	
Bruto parkeervraag	21,6	16,8	24	19,6
Netto parkeervraag	22	17	24	20
Parkeerplaatsen op eigen terrein				
Netto parkeertekort (afgerond)	22	17	24	20

In de navolgende figuur is de invulling van de parkeerbehoefte binnen het plangebied weergegeven.

Figuur 8

Invulling Parkeerbehoefte



Bij het realiseren van de parkeerplaatsen wordt ten minste 1 laadpunt voor elektrische gerealiseerd. Daarnaast worden er 5 doorvoerleidingen voor oplaadpunten aangelegd. Daarmee wordt rekening gehouden met de verwachte toename aan laadpunten voor elektrische auto's. Buiten het plangebied ontstaat geen parkeeroverlast.

5.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.6.1 Archeologie

De locatie is gelegen binnen een gebied met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Dit maakt dat er een archeologisch onderzoek nodig is als de bodemverstoring meer is dan 100 m² en dieper gaat dan 0,3 meter. De bodemverstoring is groter, waarmee een onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

In dit vooronderzoek is geen bureauonderzoek uitgevoerd en is direct gestart met het verkennend booronderzoek.

De aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een omgewerkte bodem van 10 tot 25 centimeter met hieronder in vier boringen direct de C-horizont van dekzandafzettingen. De bovenste 15 à 40 cm van deze C-horizont is echter verstoord, vermoedelijk bij de inrichting als bedrijventerrein en bij de plaatsing van het magazijn dat hier volgens de opdrachtgever gestaan heeft. Hierbij zullen al bodemverstorende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Gezien de verstoring tot in de C-horizont, en omdat de bovenste decimeters van de nog aanwezige C-horizont ook verstoord zijn, wordt verwacht dat in de boringen 2 t/m 5 zowel het vondst- als het sporenniveau reeds grotendeels verloren zijn gegaan.

Bovendien is in een deel van deze boringen sprake van verspoeld dekzand, vaak kenmerkend voor vochtige gebieden.

In boring 1 bleek vanaf 60 cm -mv een restant van een esdek aanwezig te zijn, dat op 1,2 m -mv overgaat in verspoeld dekzand. De C-horizont ligt hier circa 1 m dieper dan in de overige boringen en is verspoeld. Verwacht wordt dat hier sprake is van een laaggelegen gebied, dat weinig geschikt was voor bewoning.

Op basis van bovenstaande gegevens wordt de archeologische verwachting voor het gehele plangebied laag geacht.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de voormalige aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Op grond van de Ruimtelijke onderbouwing, De Beeke 2, Erp 23 resultaten van het veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. Er is, op grond van de gebruikte onderzoeksmethode, geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven. Over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig uitsluitsel worden gegeven. Aan dit advies kunnen geen rechten worden ontleend. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Meierijstad), die vervolgens het advies over neemt of niet.

Als het plangebied nu of in de toekomst door de gemeente Meierijstad wordt vrijgegeven voor bodemroerende werkzaamheden, dan blijft er, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het is verder raadzaam om ook de gemeente Meierijstad op de hoogte te stellen.

Concluderend kan gesteld worden dat archeologie geen belemmering is voor de voortgang.

5.6.2 Cultuurhistorie

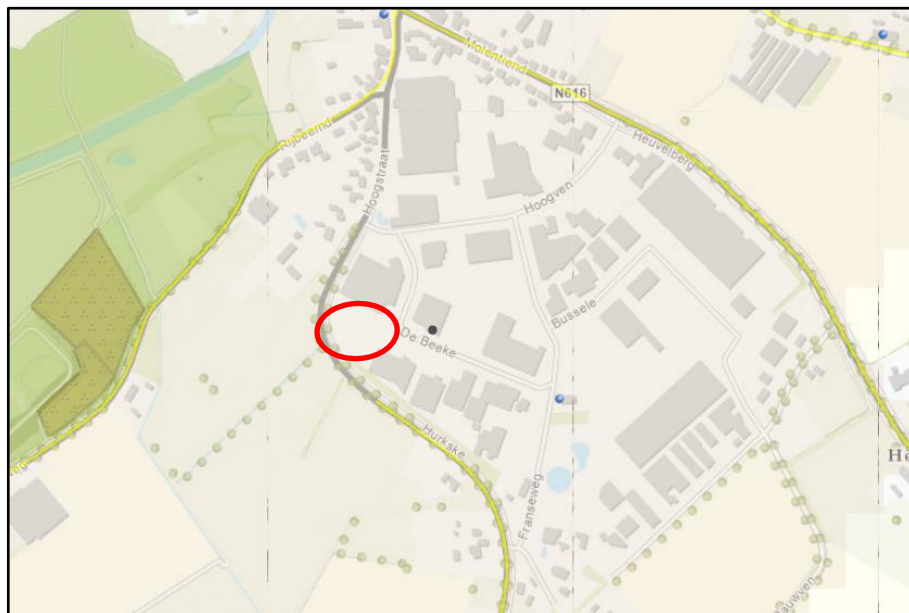
De provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijke erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Op de cultuurhistorische waardenkaart is de locatie zelf niet specifiek aangeduid (zie ook navolgende figuur). In de omgeving komen, buiten een deel van het Hurkske welke is aangemerkt als een lijn met een redelijke hoge geografische waarden, geen cultuurhistorische waarden voor. Ten behoeve van het project worden geen nieuwe uitwegen aangelegd. Hiermee wordt de lijn met redelijke hoge waarde niet aangetast.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast met de ontwikkeling van voorliggende project.

Figuur 9

Uitsnede cultuur-
historische waar-
denkaart



5.7 BODEM EN WATER

5.7.1 Bodem

Bij functiewijzigingen is het in een planologische procedure van belang dat bekeken wordt of de milieuhygiënische bodemgesteldheid ter plaatse de functie toestaat. Een verblijfsfunctie mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Om deze reden is er een bodemonderzoek uitgevoerd (SGS Search Ingenieursbureau, projectnummer 21.18.00074.1, 18 april 2018, zie ook het rapport dat als bijlage 3 bij deze aanvraag is gevoegd). De conclusie van dit rapport is als volgt:

INTERPRETATIE VAN RESULTATEN

Algemeen

Bij het interpreteren van de onderzoeksresultaten van de onderzochte locatie zal men zich altijd moeten realiseren dat het bodemonderzoek gebaseerd is op het nemen van een relatief beperkt aantal monsters op een bepaald moment. Hierbij is getracht een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de samenstelling van de onderzochte bodem.

Om de mate van verontreiniging aan te geven wordt de volgende terminologie toegepast:

- ▶ *niet verontreinigd: verontreinigingsconcentratie is lager dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (grond) en/of streefwaarde (grondwater);*
- ▶ *licht verontreinigd: verontreinigingsconcentratie is lager dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde, maar hoger dan de achtergrondwaarde met betrekking tot grond en is lager dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde, maar hoger dan de streefwaarde met betrekking tot grondwater;*

- ▶ matig verontreinigd: verontreinigingsconcentratie is lager dan of gelijk aan de interventiewaarde, maar hoger dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde voor grond dan wel de streef- en interventiewaarde voor grondwater;
- ▶ sterk verontreinigd: verontreinigingsconcentratie overschrijdt de interventiewaarde.

Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen kenmerken aangetroffen die kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boven- als ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen.

Het grondwater bevat ter plaatse van peilbuis 01 licht verhoogde gehalten aan barium. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 10 zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

De boven- en ondergrond is niet verontreinigd.

In het grondwater zijn hoogstens licht verhoogde gehalten aan barium gemeten. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese “niet verdachte locatie” strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven ervan uit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het huidig c.q. toekomstig gebruik van de locatie.

Concluderend kan gesteld worden dat de kwaliteit van de bodem voldoende is voor de voorziene functie, zijn de uitbreiding van het bestemmingsvlak en bouwvlak ten behoeve van de huisvesting.

5.7.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Het doel van onderhavige paragraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

Beleid waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2022-2027 is de strategie van het waterschap voor de genoemde periode vastgelegd. De doelen op hoofdlijnen zijn:

- ▶ Keuzes maken met partners, inwoners en bedrijven;
- ▶ Veilig en Bewoonbaar beheergebied;
- ▶ Klimaatbestendig en gezond watersysteem;

- ▶ Schoon water;
- ▶ Gezond en natuurlijk water;

Daarnaast beschikt het Waterschap Aa en Maas over het beleidsdocument de Keur. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen zoals agrariërs. Werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van een nieuw gebouw voor de huisvesting van tijdelijk personeel. In de huidige situatie is sprake van een containerveld. Hiermee is sprake van verhardterrein. In dit kader is dus sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Vanuit het waterschap is geen formele compensatie nodig. Vrijkomend hemelwater van de daken wordt opgevangen in een ondergrondse infiltratiekoffer. Een overschot is op eigen terrein te infiltreren.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt een aparte rioolaansluiting aangelegd. Uitgaande van 80 personen komt er per dag 9,6 m³ afvalwater vrij (120 liter per persoon). De gemeente heeft aangegeven dat de riolering ter plaatse een voldoende capaciteit heeft om dit aanbod van afvalwater te verwerken.

In de omgeving van de planlocatie loopt geen A-watergang.

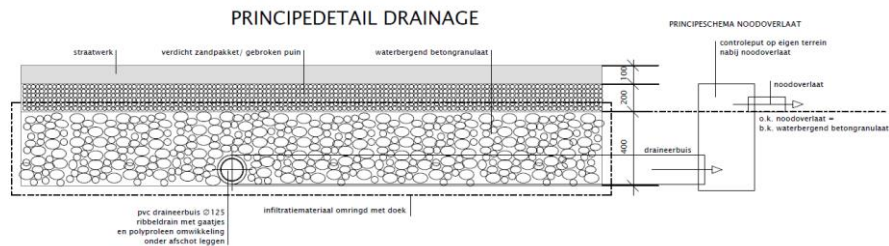
Uit de ingevulde watertoets (zie bijlage 8) blijkt dat de locatie is niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden van het waterschap. Er zijn geen waterschapsbelangen die worden geraakt door het project.

Van het nieuw te realiseren gebouw en de nieuwe verharding wordt het hemelwater afgekoppeld. De gezamenlijke oppervlakte van de verharding en het gebouw is 1.948 m². Per vierkante meter verharding moet er 60 millimeter hemelwater worden opgevangen. Voor dit project betekent dit dat de infiltratievoorziening een capaciteit moet hebben van ten minste 116,88 m³.

Onder de nieuw aan te leggen parkeerplaats is voorzien in een infiltratievoorziening bestaande uit waterbergend betongranulaat. De infiltratievoorziening krijgt een voldoende inhoud. Het betongranulaat heeft een waterbergendvermogen van 44,8%. Om de 116,88 m³ te kunnen bergen moet er ten minste 261 m³ aan betongranulaat worden aangebracht onder parkeerplaats. De GHG ter plaatse is dieper dan 80 centimeter onder het maaiveld. De dikte van het pakket wordt, omdat er nog straatwerk op wordt aangebracht, 0,4 meter. Dit maakt dat de oppervlakte aan waterbergend betongranulaat ten minste 653 m² moet gaan bedragen. De nadere uitwerking is gegeven op het blad terrein, welke als bijlage 9 bij deze aanvraag is gevoegd.

Figuur 10

Principedetail drainage



Om te bepalen of de bodem een voldoende infiltratiecapaciteit heeft is er door Bodeminzicht een K-waarde onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek als bijlage 10 bij deze aanvraag gevoegd. Het onderzoek laat zien dat de k-waarde van de bodem in het projectgebied 1 bedraagt. Daarmee is de bodem geschikt voor het aanleggen van een infiltratievoorziening.

Concluderend kan gesteld worden dat water geen belemmering geeft voor de ontwikkeling van het project.

5.8 GEZONDHEID

Binnen het projectgebied worden in de toekomst geen activiteiten uitgevoerde welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de gezondheid van de omwonenden. Het betreft de huisvesting van tijdelijk personeel in een gebouw. Het afval wordt gescheiden ingezameld en door een daartoe gecertificeerd bedrijf afgevoerd.

Het project heeft geen nadelige gevolgen voor de emissie zijn fijnstof, stikstof en geur.

5.9 ENERGIE

Het energiegebruik binnen het plangebied neemt beperkt toe ten opzichte van de huidige bestemming. Dit betreft de energie welke gebruikt wordt voor de huisvesting. Hierbij wordt het gebouw energiezuinig uitgevoerd en voorzien van zonnepanelen.

5.10 NATUURLIJKE HULPBRONNEN

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen zal bestaan uit het gebruik van staal, minerale wol (steen- en glaswol), kunststof en bitumen. Al deze stoffen zijn goed recyclebaar, mits deze niet verontreinigd zijn met andere stoffen. Daarnaast is de bebouwing van de Short Stay faciliteit die geheel demontabel; het bestaat uit een gescheiden drager (het staalskelet) en inbouwsysteem (een metal stud binnenwerk) dat relatief eenvoudig te verwijderen is. Zodoende kan de beoogde Short Stay faciliteit na 15 jaar zonder onomkeerbare gevolgen weer worden beëindigd. Het gebouw zal dan worden verbouwd en worden uitgerust met de nieuwste technologieën en gereedschappen die nodig zijn voor het onderhoud en de reparatie van elektrische voertuigen. De huidige bedrijfsbebouwing zal over 15 jaar samen met het dan verbouwde gebouw, één integraal geheel vormen voor het naastgelegen autobedrijf.

5.11 **AFVALSTOFFEN**

De afvalstoffen die geproduceerd worden op binnen het project zal uitsluitend bestaan uit huishoudelijk afval en afval afkomstig van de keuken. Het afval zal verzameld worden in daarvoor bedoelde containers. Het afval zal hierbij uiteraard gescheiden worden in gft, papier en karton, plastic, blik en drinkpakken, glas en niet te scheiden afval. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de afvalverwijdering en dit afval zal opgehaald worden op de daarvoor bestemde tijdstippen door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

Wanneer een bewoner van de compound zich niet houdt aan het correct aanbieden van zijn/haar afval, dan zullen daar passende consequenties aan verbonden worden.

6

CONCLUSIE

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig.

Overwegende dat:

- ▶ het project, qua schaal en omvang, goed inpasbaar is in de omgeving en geen onaanvaardbare nadelige ruimtelijke- of milieukundige effecten met zich meebrengt;
- ▶ de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is;

Is het niet noodzakelijk om een nadere MER te doorlopen voor het huisvesten van 80 tijdelijke werknemers in het gebouw op De Beeke 2 in Erp.