

Bestemmingsplan

Buitengebied Veghel, herziening Dieperskant 6

MEIERIJSTAD
beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

Betreffende	Buitengebied Veghel, herziening Dieperskant 6
Planstatus	vast te stellen
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BGV001BP0012023P-VG01
Datum	26 juni 2024

colofon

projectnaam
Bestemmingsplan Buitengebied Veghel, herziening Dieperskant 6

datum
26 juni 2024

projectnummer
P03876

IMROidentificatienummer:
NL.IMRO.1948.BGV001BP0012023P-VG01

opdrachtgever
Van Doorn Varkensbedrijven

Concept
26 juli 2023

Ontwerp
6 december 2023

Vaststelling
26 juni 2024

BRO
projectleider
JRi

projectteam
JvdA, RTa, AvdO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

TOELICHTING

BRO

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 8

2 Planbeschrijving 9
2.1 Historische kenschets 9
2.2 Huidige situatie 9
2.3 Toekomstige situatie 11
2.4 Landschappelijke inpassing 14

3 Beleidskader 16
3.1 Rijksbeleid 16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 16
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 18
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 18
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 19
3.3 Gemeentelijk beleid 28
3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030 28
3.3.2 Visie Meierijstad 28
3.3.3 Kansen voor Kwaliteit 29

4 Omgevingsaspecten 30
4.1 Verkeer en parkeren 30
4.1.1 Toetsingskader 30
4.1.2 Onderzoek 30
4.1.3 Conclusie 31
4.2 Geluid 31
4.2.1 Toetsingskader 31
4.2.2 Onderzoek 32
4.2.3 Conclusie 32
4.3 Luchtkwaliteit 32
4.3.1 Toetsingskader 32
4.3.2 Onderzoek 33
4.3.3 Conclusie 34
4.4 Bedrijven en milieuzonering 34
4.4.1 Toetsingskader 34
4.4.2 Onderzoek 35
4.4.3 Conclusie 36
4.5 Geur agrarisch 36
4.5.1 Toetsingskader 36
4.5.2 Onderzoek 37
4.5.3 Conclusie 38
4.6 Kabels en leidingen 38
4.6.1 Onderzoek 38
4.6.2 Conclusie 38
4.7 Externe veiligheid 38
4.7.1 Toetsingskader 38
4.7.2 Onderzoek 39
4.7.3 Conclusie 41

4.8 Ecologie 41
4.8.1 Toetsingskader 41
4.8.2 Onderzoek 42
4.8.3 Conclusie 43
4.9 Bodem 43
4.9.1 Toetsingskader 43
4.9.2 Onderzoek 43
4.9.3 Conclusie 44
4.10 Water 44
4.10.1 Toetsingskader 44
4.10.2 Onderzoek 47
4.10.3 Conclusie 50
4.11 Archeologie 50
4.11.1 Toetsingskader 50
4.11.2 Onderzoek 50
4.11.3 Conclusie 51
4.12 Cultuurhistorie 51
4.12.1 Toetsingskader 51
4.12.2 Onderzoek 51
4.12.3 Conclusie 52
4.13 Spuitzones 52
4.13.1 Toetsingskader 52
4.13.2 Onderzoek 52
4.13.3 Conclusie 53
4.14 Gezondheid i.r.t. veehouderijen 53
4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 55

5 Juridische planopzet 57
5.1 Inleiding 57
5.2 Plansystematiek 57
5.3 Bestemmingen 59

6 Uitvoerbaarheid 61
6.1 Economische uitvoerbaarheid 61
6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid 61
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61
6.2.1 Omgevingsdialoog 61
6.2.2 Vooroverleg 62
6.2.3 Vaststellingsprocedure 62

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing en sfeerimpressie 63
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek 63
Bijlage 3: Quickscan flora en fauna 63
Bijlage 4: Stikstofberekening 63
Bijlage 5: Verslag omgevingsdialoog 63
Bijlage 6: Notitie gezondheid en veehouderij 63
Bijlage 7: Berekening voorgrondbelasting Dieperskant 24 63
Bijlage 8: Onderbouwing zorgconcept 63
Bijlage 9: Advies Omgevingsveiligheid 63

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van Doorn Varkensbedrijven hebben besloten te stoppen met de bedrijfsvoering van het varkensbedrijf middels deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij (Svr). Het bedrijf was gesitueerd op twee locaties, te weten de Veghelsedijk 10a en Dieperskant 6 te Erp. Beide locaties zijn gesaneerd, waarbij in totaal 6.077 m2 agrarische bebouwing op de Veghelsedijk 10a is gesloopt en 6.043,7 m2 agrarische bebouwing op de locatie Dieperskant 6. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de herbestemming voor de locatie Dieperskant 6. Voor de locatie Veghelsedijk 10a is op 26 januari 2023 het bestemmingsplan 'Veghelsedijk 10a, te Erp' vastgesteld, dat voorziet in de realisatie van zeven ruimte-voor ruimte woningen.

In het kader van de Svr is een groot deel van de bebouwing gesloopt, in totaal op beide locaties tezamen 12.120,7 m2. Na beëindiging van het bedrijf hebben initiatiefnemers voornemens om bedrijfsmatig bezig te blijven op de locatie Dieperskant 6. Om de bedrijfsvoering voort te zetten zijn initiatiefnemers voornemens om een zorgboerderij, (zorg)camping gecombineerd met hobbymatige en daarmee beperkte landbouwactiviteiten te realiseren.

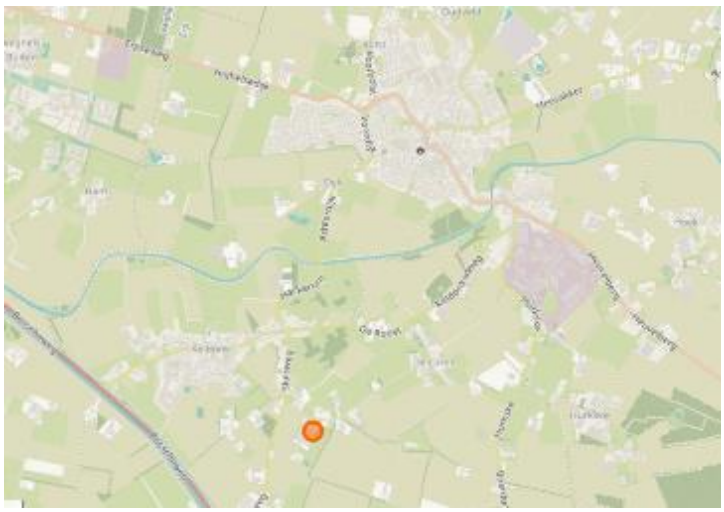
Voor de locatie is principemedewerking verleend aan het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning met behoud van de mogelijkheid om 300 m2 aan bijgebouwen te kunnen realiseren. In 2023 is een verzoek gedaan om in plaats van omzetting naar een woonbestemming, een bestemming gericht op zowel wonen als de zorgboerderij met (zorg)camping te verkrijgen. Dit verzoek kon op een positieve grondhouding van de gemeente rekenen.

De realisatie van de beoogde ontwikkelingen is niet toegestaan op grond van het voor deze locatie vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om de ontwikkelingen toch mogelijk te maken wordt middels onderhavig bestemmingsplan overgegaan tot een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het betreft een perceel gelegen aan de Dieperskant 6 te Erp. Kadastraal staat het plangebied bekend onder de gemeente Erp, sectie P, perceelnummer 1955 en 1956, met een oppervlakte van 38.940 m^2.

In figuur 1 wordt de ligging van het plangebied in de nabije omgeving weergegeven. De begrenzing van het plangebied wordt in deze figuur eveneens globaal weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap)



Figuur 2: Begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren op dit moment een aantal verschillende bestemmingsplan, te weten:

- Bestemmingsplan ‘Buitengebied’, d.d. vastgesteld 22 oktober 2015;
- ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, d.d. vastgesteld 31 januari 2019;
- Bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit’, vastgesteld d.d. 27 januari 2021.

Bestemmingsplan ‘Buitengebied’

Voor het plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ vigerend. Dit bestemmingsplan is op 22 oktober 2015 vastgesteld door de voormalige gemeente Veghel. Op de locatie ligt en bouwvlak en rust de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Hier zal nader op in worden gegaan in de paragraaf

‘Archeologie’ in hoofdstuk 4. Voorts zijn er enkele gebiedsaanduidingen van toepassing op de locatie: de gebiedsaanduiding ‘kleinschalig cultuurlandschap’, ‘landbouw’, ‘reconstructiewetzone – verwewingsgebied 1’ en ‘vrijwaringzone – radar’.

Op basis van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ is het niet mogelijk om de zorgboerderij met nevenfuncties te realiseren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

Op figuur 3 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied’ weergegeven.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’

Naast bovengenoemd bestemmingsplan is ook het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019 door gemeente Meierijstad, van kracht. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met het “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Het paraplubestemmingsplan voorziet in een uniforme regeling voor de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen aan de geldende parkeernormen voor de gehele gemeente Meierijstad.

Bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen (‘laaghangend fruit’)’

Op 1 januari 2017 zijn de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gefuseerd tot de gemeente Meierijstad. Naar aanleiding van de fusie is er veel nieuw beleid ontwikkeld en zijn de verordeningen geharmoniseerd. De Wet algemene regels herindeling (Wet arhi) bepaalt namelijk dat gemeentelijke voorschriften gedurende twee jaren na de fusiedatum voor dat gebied hun rechtskracht behouden. Dat vraagt dus van de nieuwe gemeente om verordeningen opnieuw vast te stellen of te harmoniseren.
Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om álle bestaande regelingen in álle circa bestemmingsplannen

met dit paraplubestemmingsplan te herzien met een integrale herziening. Op 1 januari 2023 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Deze wet verplicht de gemeente om voor 2029 alle regels over activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen of het gebruik daarvan regelen, op te nemen in één omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal er dus een ruimere heroverweging en harmonisatie plaatsvinden van de regels uit de bestemmingsplannen en de verordeningen die regels stellen voor de fysieke leefomgeving.

Omdat na de inwerkingtreding van de Omgevingswet alle bestaande bestemmingsplannen samen fungeren als tijdelijk omgevingsplan, zal het niet meer mogelijk zijn om nog herzieningen op onderdelen door te voeren. Alleen de bestemmingsplannen die in procedure gebracht zijn vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet mogen nog afgerond worden en die gaan dan deel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan.

In de Omgevingswet is bepaald dat regels niet mogen bestaan in zowel het tijdelijke deel als het permanente deel van het omgevingsplan (artikel 22.6, 1e lid, Omgevingswet). Dit is gedaan omdat - in tegenstelling tot de huidige bestemmingsplannen - bij het vaststellen van nieuwe regels in het (permanente deel van het) omgevingsplan, niet automatisch de oude regels van de voormalige bestemmingsplannen in het tijdelijke deel vervallen. Voor een aanpassing van de regels over toegelaten activiteiten zullen dan (mede voor de goede raadpleegbaarheid) álle gebruiksregels, die horen bij wonen overgebracht moeten worden naar het permanente deel van het omgevingsplan, anders blijven regels op twee plekken staan.

Het is dus ook om technische redenen handig dat de herziening op onderdelen van bestemmingen door actualisatie en harmonisatie van bestaande regels (en het stellen van nieuwe regels) nog gedaan wordt vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarbij is gekeken welke activiteiten relatief vaak voorkomen en waarvan de regels nog verschillen of ontbreken.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. De onderzoeksrapporten van de uitgevoerde onderzoeken zijn als aparte bijlagen toegevoegd.

2 Planbeschrijving

2.1 Historische kenschets

Het plangebied bevindt zich in gebieden die aangeduid worden als ‘Oude ontginningen’[1]. Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerdgronden). Deze karakteristieke akkers worden ook wel essen genoemd. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap. Door de aanwezigheid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevarieerd. Het contrast tussen meer besloten delen en de open ruimten maken dit landschap waardevol. Grote begrenzingen en structuren in dit landschap ontbreken. De overgangen in dit gebied zijn dan ook subtiel van aard.

Landschapskenmerken

- Een oud agrarisch kampenlandschap met oude graslanden;
- Een kleinschalig en afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- Enkeerdgronden (humeuze toplaag);
- Het wegenpatroon is kronkelig en loopt om de essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eiken en beuken;
- Karakteristiek zijn de kavelbeplantingen in de vorm van houtsingels en wallen;
- Het is halfopen tot besloten ruimten door opgaande landschapselementen;
- Verspreid liggende bebouwing aan linten of in clusters;
- Harde begrenzingen ontbreken, veelal zachte overgangen in het gebied.

Het gebied bestond vroeger uit woeste gronden. Met de komst van het potstalsysteem werd het mogelijk om landbouw te bedrijven en een vruchtbare grond te creëren. Door deze ontwikkeling is er een kleinschalig karakter ontstaan. De verkaveling is lang hetzelfde gebleven tot de ruilverkaveling. Door de toename van de landbouwsector en het op grotere schaal verbouwen van voedsel, zijn de percelen groter en efficiënter geworden.

2.2 Huidige situatie

De beoogde zorgboerderij zal worden opgericht ten zuidwesten van de kern Erp, en ten zuidoosten van de kern Keldonk. Beide dorpen maken onderdeel uit van de gemeente Meierijstad. de directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk agrarische percelen in combinatie met enkele burgerwoningen. De agrarische functie is dominant in het gebied.

Het perceel is bereikbaar via twee inritten, een aan de noordwestzijde en de andere ligt aan de noordoostzijde. De westelijke inrit werd gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering. De oostelijke entree betreft de ingang naar het erf waaraan de bedrijfswoning is gesitueerd. Daarnaast is een groot deel van de

[1] Zie ‘Landschapsanalyse’ gemeente Meierijstad juni 2020

kavel ingericht als akker/ weide. Vanaf de Sluisweg is de achterzijde van het perceel te zien. Vanaf deze weg is het zicht op het landschap zeer open.



Figuur 4:Plangebied vóór sanering (bron: Google Street View)



Figuur 5: Huidige situatie

Het plangebied heeft momenteel ook een agrarische functie en is in gebruik geweest als varkenshouderij. Tevens is er een bedrijfswoning gevestigd op het perceel. Op figuur 4 is er een uitsnede van het plangebied weergegeven vóór de sanering van de bebouwing. Op figuur 5 is een uitsnede van het plangebied weergegeven van de huidige situatie.

Op figuur 6 is een impressie weergegeven van het voormalige varkensbedrijf. Op figuur 7 is een impressie weergegeven van de Dieperskant.



Figuur 5: Voormalige varkensbedrijf (vóór sanering)



Figuur 6: Impressie Dieperskant (bron: Google Street View)

2.3 Toekomstige situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens om een zorgboerderij op te richten waar dagbesteding geboden wordt aan (jong)volwassenen met een zorgvraag. De realisatie zal deels plaatsvinden in de bestaande bebouwing, en er zullen enkele gebouwen worden bijgebouwd. Daarnaast is het plan om een (zorg)camping en theeschenkerij te exploiteren. Hieronder zijn de verschillende planonderdelen omschreven.

Zorgboerderij
Met de realisatie van de zorgboerderij zal er vanuit een zorgpartij dagbesteding geboden worden aan cliënten met een zorgvraag. Tijdens het contact met de betreffende zorgpartij is naar voren gekomen dat er binnen de gemeente Meierijstad veel vraag is naar dagbesteding. Oorzaak hiervan is de vergrijzing binnen de gemeente die, zeker in vergelijking met andere gemeentes, zeer hoog is. Doormiddel van deze samenwerking zal er worden voldaan aan de kwaliteitseisen die nodig zijn om zorg te mogen leveren en het keurmerk voor zorgboerderijen te mogen dragen. De dagbesteding zal worden gefinancierd vanuit de WLZ. De cliënt betreft in dit geval een volwassene of oudere met dementie of niet aangeboren hersenletsel. De zorgboerderij zal 5 dagen per week open zijn voor cliënten, en het staat hen vrij hoeveel dagen zij gebruik maken van de dagbesteding. De dagen dat de cliënt naar de zorgboerderij komt, wordt de cliënt opgehaald en thuisgebracht met een busje van de zorgboerderij. De gemeente heeft positief gereageerd op het zorgconcept van een zorgboerderij voor dagbesteding en (zorg)camping. Daarbij wordt wel geadviseerd om vooraf goed af te stemmen met het Zorgkantoor, welke gaat over de zorg en indicaties voor de Wlz. Het terrein zal worden ingericht met diverse functies, waarvan door de cliënten gebruik van kan worden gemaakt om hun dag zinvol te besteden. Deze functies zullen hieronder worden toegelicht:

Dieren
Er zal een diversiteit aan dieren aanwezig zijn binnen de zorgboerderij. Het gaat hier zowel om groter vee zoals Belgische trekpaarden, alpaca's, geiten en Brandrode runderen, maar ook om kleinere (gezelschaps)dieren zoals honden en kippen.

Belevingstuin
Er zijn voornemens om binnen het terrein een belevingstuin aan te leggen. Binnen deze tuin zullen verschillende elementen aanwezig zijn die de zintuigen prikkelen en therapeutisch kunnen werken voor cliënten. Voorbeelden hiervan zijn een blote-voetenpad, waterelementen en een vuurkorf. De belevingstuin zal ook als ontmoetingsruimte voor cliënten, bezoekers en medewerkers dienen.

Bewegingstuin

Het doel van de bewegingstuin is dat eenieder op een laagdrempelige manier kan bewegen en fit kan blijven. De bewegingstuin zal onderdeel worden van de centrale ontmoetingsruimte.

Tuinen

Initiatiefnemers zijn voornemens om met de realisatie verscheidene tuinen aan te leggen. Hierbij gaat het over om een groente- en fruittuin en een bloemen- en kruidentuin. Cliënten kunnen hierin zelf de planten zaaien en oogsten.

(Zorg)camping

Naast de realisatie van een zorgboerderij zijn er voornemens om een (zorg)camping op te richten. Het doel van het oprichten van de (zorg)camping is om mensen met een zorgvraag een zorgeloze vakantie te bieden. Daarnaast is de (zorg)camping ook toegankelijk voor mensen zonder zorgvraag. De (zorg)camping zal bestaan uit maximaal 10 kampeerplaatsen en een drietal vaste recreatiebungalows, van maximaal 55 m2 per unit. Daarnaast zal de (zorg)camping beschikken over eigen voorzieningen, zoals een sanitairgebouw. Deze zal inpandig in de gebouwen voor dagbesteding worden gerealiseerd. Het hele terrein, inclusief alle voorzieningen, zal rolstoelvriendelijk worden ingericht.

Theeschenkerij

Tevens zijn initiatiefnemers voornemens om een theeschenkerij te realiseren op het perceel. De theeschenkerij zal, naast de cliënten en (zorg)campingbezoekers, toegankelijk zijn voor voorbijgaande wandelaars en fietsers. In de theeschenkerij worden consumpties en huisgemaakt producten verkocht, maar krijgen cliënten van de zorgboerderij ook de mogelijkheid om eigen gemaakte producten te verkopen. Tevens zal de theeschenkerij het begin- en eindpunt van wandel- en fietsroutes om de omgeving van Meierijstad te verkennen.

Inzet sloop-bonus regeling

In het kader van de Svr-regeling is de huidige varkenshouderij gesaneerd, een deel van de bebouwing blijft behouden. In totaal is er 6.043,7 m^2 aan bebouwing gesloopt. Echter, er staat voor een gedeelte van de aanwezige bebouwing geen vergoeding tegenover en hoeft in principe niet gesloopt te worden. Dit geldt voor de bestaande loods en de twee aanwezige mestsilo's. Voor de bebouwing, waarvoor in principe wel een vergoeding wordt verkregen maar, in overleg met de gemeente, kan blijven bestaan in de toekomstige situatie, komt dan buiten de subsidieregeling te vallen. Dit geldt voor het gedeelte van stal 4 dat gebruikt zal worden voor de realisatie van de zorgboerderij. Dit staldeel komt hierdoor ook buiten de vergoeding van de regeling "sanering varkenshouderijen" te vallen.

Daarnaast wordt een vergunde loods van ca. 729 m^2 ingetrokken, deze loods is vergund op de toekomstige dierenweide. Door de sanering komt ruimte vrij op het perceel om een zorgboerderij te realiseren met diverse nevenactiviteiten. Een deel van de behouden bebouwing wordt hiervoor ingezet. De te behouden bebouwing zal worden uitgebreid om in deze ontwikkeling te kunnen voorzien. In de onderstaande tabel is hier een overzicht van weergegeven.

Naam bebouwing	Oppervlakte (m^2)
Bestaande loods	379,2
Mestsilo's 2x	453,7
Restant stal 4 (blijft bestaan)	87,8
Totaal	**920,7 m^2**

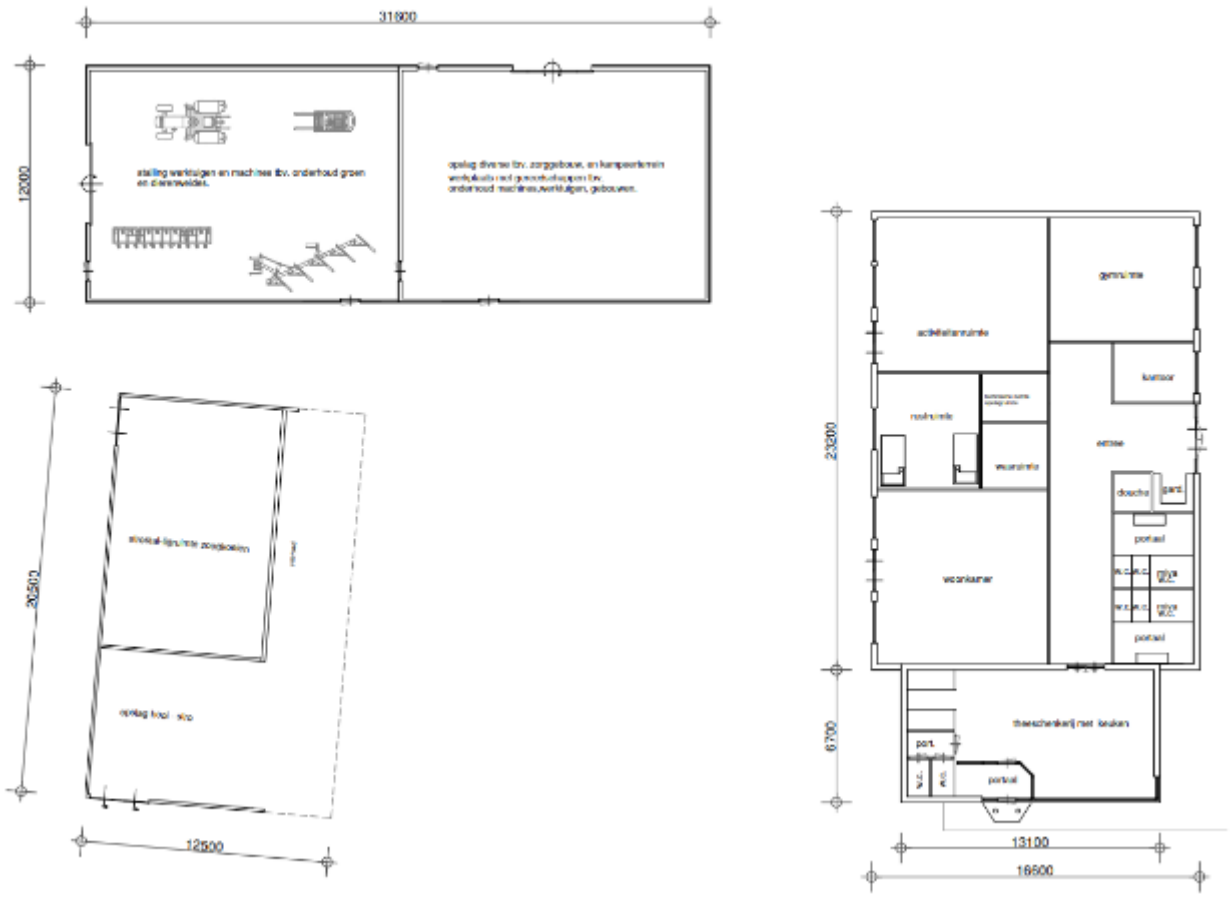
Figuur 7: Oppervlakten bebouwing waarvoor geen vergoeding wordt verkregen

Naam bebouwing	Oppervlakte (m^2)
Bestaande loods (opslag/ dierenverblijf)	379,2
Nieuwbouw zorggebouw	473 (waarvan 87,8 m^2 bestaande bebouwing)
Verblijfsrecreatie eenheden	165 (3 x 155 m^2)
Stal kleinvee	225
Totaal	**1242 m^2**
Bijgebouwen t.b.v. wonen	*Max. 150*

Figuur 8: Geplande bebouwing toekomstige situatie

Voor de beoogde ontwikkeling wordt, naast het handhaven van de loods (379,2 m^2) en het restant van stal 4 (87,8 m^2), een nieuw zorggebouw opgericht. Dit betreft een pand van 473 m^2, waarvan 87,8 m^2 bestaande bebouwing (stal 4). De twee mestsilo's zijn inmiddels gesaneerd.

In totaal wordt het aantal vierkante meters bebouwing, dat niet tot de Svr regeling behoort in de nieuwe situatie, toegevoegd met 1.242 – 920,7 = 321.3m^2.
Het aantal vierkante meters dat gesloopt wordt, in het kader van de Svr regeling, bedraagt 6043,7 m^2.
In totaal wordt de hoeveelheid bebouwing op de locatie Dieperskant 6 te Erp in de toekomstige situatie ten opzichte huidige situatie met 6043,7 – 321,3 = 5.722,4 m^2 verminderd.



Figuur 9: Zorgboerderij met dierenverblijf en stallingsruimte

2.4 Landschappelijke inpassing

Een groot deel van de bebouwing op het perceel is inmiddels gesaneerd. Een deel van de bebouwing wordt gebruikt/omgevormd tot een zorgboerderij. Deze ontwikkeling vraagt om een stevige landschappelijke inpassing, waardoor het totale complex zich goed voegt in het landschap. Om de planontwikkeling mogelijk te maken is er een inpassingsplan samengesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Het schetsontwerp wordt hieronder weergegeven.



Figuur 10: Landschappelijke inpassing (BRO)

Het schetsontwerp draagt bij aan het versterken van de cultuurhistorie in het gebied. Dit wordt gedaan door de aanplanting van twee bomenrijen, hiermee worden de zichtrelaties naar het achterland versterkt. De zorg-boerderij en –camping worden middels fruit- en erfbomen ingepast. Het erf zal worden afgekaderd met een lage knip- en scheerhaag. Tevens wordt er een amfibieënpoel aangelegd, waar de ecologische waarden voorop staan. Voor cliënten en bezoekers van de zorgboerderij en -camping wordt het terrein ingericht met een belevingstuin, groenten- en fruittuin en een dierenweide. Ten behoeve van het hemelwater worden er twee greppels gerealiseerd.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant bomenrijen ter versterking van cultuurhistorische lijnen;
2. Aanplanten fruitbomen;
3. Aanplant lage knip- en scheerhagen;
4. Aanplant solitaire (erf)bomen;
5. Aanplant solitaire bomen rondom poel;
6. Aanleggen amfibieënpoel;
7. Inzaaien bloem- en kruidenrijk grasland.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 is ingevoerd, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen; van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;

8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI.

Wel draagt de ontwikkeling bij aan het bereiken van nationale beleidsdoelen in de zin van het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit, het beperken van klimaatverandering, en een verbetering van gezondheids- en leefomgevingsrisico's in gebieden met een zeer hoge veedichtheid. Het Rijk zet zich namelijk in op maatregelen die bovengenoemde doelen trachten te behalen. In delen van Nederland is namelijk sprake van een verhoudingsgewijs grote concentratie van veehouderijbedrijven en een grote veedichtheid. Door de concentratie van (intensieve) veehouderijbedrijven is de situatie ontstaan dat de emissies door individuele bedrijven van onder andere geur, fijnstof en ammoniak weliswaar binnen de vergunningsvereisten kunnen vallen, maar dat door de cumulatie van emissies van aan elkaar grenzende bedrijven er in bepaalde gebieden toch sprake kan zijn van overlast. Daarnaast blijken bepaalde maatregelen die de emissies moeten beperken in de praktijk minder effectief dan gedacht. Om deze ongewenste ontwikkelingen een halt toe roepen zijn meerdere sporen het leven ingeroepen om op de lange en korte termijn een verandering in de situatie te brengen. Het gaat hier om het saneringsspoor, welke toeziet op het verminderen van de geuroverlast door het bieden van een subsidie voor het beëindigen van varkenshouderijlocaties die geuroverlast geven en het verduurzamingsspoor, welke toeziet op de ontwikkeling van en investering in nieuwe stal- en houderijsystemen.

Met onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten op het saneringsspoor. Door de transformatie van varkenshouderij naar een zorgboerderij wordt bijgedragen aan de doelstellingen om natuur en biodiversiteit te beschermen, aangezien de zorgboerderij minder milieubelastend is dan de intensieve veehouderij, en er sprake is van natuurversterkende maatregelen die genomen worden vanwege optredende waardevermeerdering van gronden vanwege de transitie van een intensieve veehouderij naar de zorgboerderij vanwege de reductie van de uitstoot van broeikasgassen, zoals stikstof, afkomstig uit de veehouderij. Daarnaast worden de gezondheids- en leefomgevingsrisico's ook verminderd aangezien deze risico's gepaard gaan met de (geur)overlast van een veehouderij.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is bepaald in artikel 1.1.1 Bro "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn .

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6, tweede lid, Bro).

Doorwerking plangebied

Het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een andere aan het buitengebied gelieerde functie (zorgboerderij met (zorg)camping) wordt niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling waarmee een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving' vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaardecreatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: “Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”.
- Doel 2030: “Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak”.

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:
- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plangebied
De ontwikkelingen waarin wordt voorzien met onderhavig bestemmingsplan hebben geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In de volgende hoofdstukken wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom de noodzaak tot behoud van deze aspecten anderzijds geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat inhoud van deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en in maart 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De IOV vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de IOV.

Er wordt expliciet gesproken over een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied
Het plangebied wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als ‘Landelijk gebied’ en ‘Gemend landelijk gebied’. Op basis van de ligging binnen de gebieden ‘landelijk gebied’ en ‘gemengd landelijk gebied’ zijn onderstaande artikelen van toepassing:

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)
Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel

plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In het landelijk gebied wordt hiermee een bestaand bouwperceel bedoeld. Bij stedelijke ontwikkelingen dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Daarnaast moeten gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in die zin dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In het landelijk gebied wordt hiermee een bestaand bouwperceel bedoeld. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt bestaande, niet te slopen bebouwing benut en aangepast ten behoeve van de zorgboerderij en (zorg)camping en de bijbehorende ondergeschikte en nevenfuncties. Overtollige bebouwing is reeds gesaneerd en er zal slechts in beperkte mate sprake zijn van nieuwe bebouwing. Dit is nodig omdat de bestaande bebouwing hier niet geschikt voor te maken is en omdat meer m2 nodig is om een doelmatig programma aan facilitaire functies te kunnen huisvesten. De nieuwe gebouwen zullen echter voornamelijk worden opgericht ter plaatse van voormalige bebouwing en in ieder geval komen deze gebouwen allemaal binnen het voormalige bouwvlak van de intensieve veehouderij te liggen.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)
Lid 1 De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2
De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

Lid 3
Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Doorwerking plangebied
Voor voorliggend planvoornemen is de lagenbenadering toegepast. Hierbij is allereerst gekeken naar de sturende lagen vanuit bodem en water. Het plangebied bestaat uit dekzandvlakten, welke in oost-westelijke richting uitrekken. De dekzandvlakten en ruggen waren vroegers als eerste bewoonbaar door de relatief hoge ligging.

plangebied behoort tot de oude ontginningen. Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerdgronden). Deze karakteristieke akkers worden ook wel essen genoemd. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en

organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap. Door de aanwezigheid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevarieerd. Het contrast tussen meer besloten delen en open ruimten maken dit landschap waardevol. Grote begrenzingen en structuren ontbreken in dit landschap. De overgangen in dit gebeid zijn dan ook subtiel van aard.

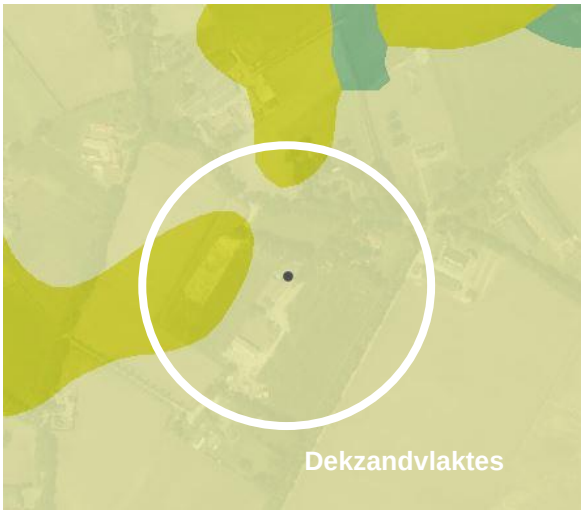
De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op ca. 40-60 cm onder maaiveld. Bij GLG geldt een maximale diepte van 160-180 cm. Ter hoogte van het erf is duidelijk te zien dat de GHG en GLG door het reliëf (bolle ligging) lager liggen. Dit is gunstig, aangezien de grond hier een zandige ondergrond heeft. Hierdoor kan het water gemakkelijk infiltreren en wordt er geen negatieve invloed verwacht vanuit de watersturende lagen, zoals waterschade/ rotting en het onderlopen van delen van het terrein. De impact van de planontwikkeling op de ondergrond/basislaag zijn duidelijk.

Met de infrastructuur van het plangebied wordt er aangesloten op de reeds aanwezige structuren. Het plangebied wordt aan twee zijden ontsloten, zowel aan de west- als oostzijde. Dit zijn beide oude verbindingen die in ere worden hersteld en worden begeleid met nieuw aan te planten bomenrijen. Afgezien van de ontsluiting naar het woonerf en de (zorg)camping brengt het planvoornemen geen nieuwe grootschalige infrastructuur met zich mee. De gevolgen van de ontwikkeling op de netwerkenlaag zijn hiermee beperkt.

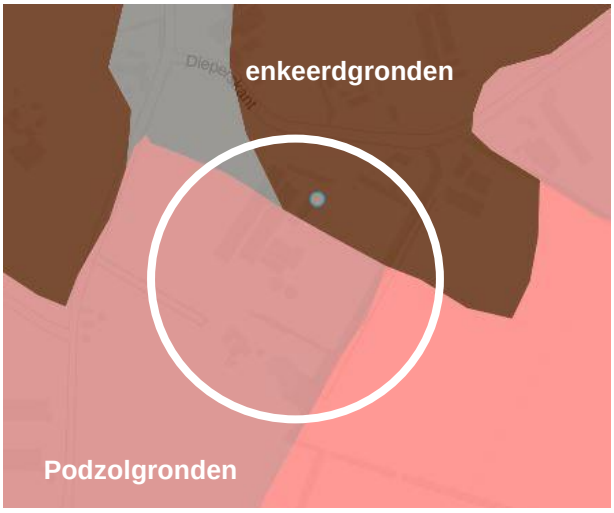
De derde laag is de occupatielaag. Het plangebied heeft nu een agrarische bestemming. In de nieuwe situatie zal het gebruik worden aangepast naar een gemengde functie ten behoeve van het woonhuis en de bijhorende gebouwen t.b.v. de (zorg)camping. Bij de onderhavige planontwikkeling wordt Dieperskant aantrekkelijker gemaakt voor recreanten en biedt het een meerwaarde voor de maatschappij. Het plan draagt dan ook bij aan het vergroten van de leefbaarheid ter plaatse.

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee het planvoornemen op een goede manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen worden er geen grootschalige (historische) structuren verwijdert, deze worden juist versterkt, en zijn er geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen.

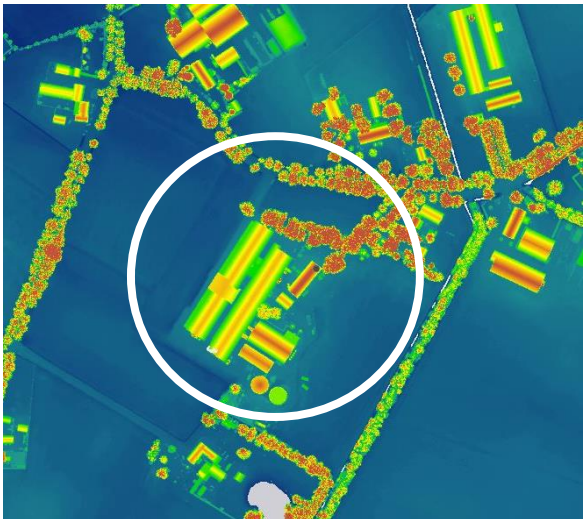
Er kan ruimtelijk juist een meerwaarde worden behaald. De ontwikkeling past qua schaal, omvang en functie binnen het plangebied. De planmatige aanpak zorgt voor een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening.



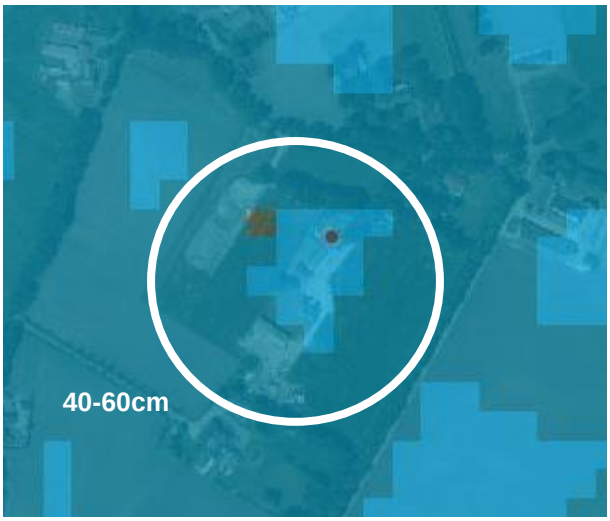
Geomorfolgie kaart, bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant



Bodemkaart, bron: Atlas van de leefomgeving



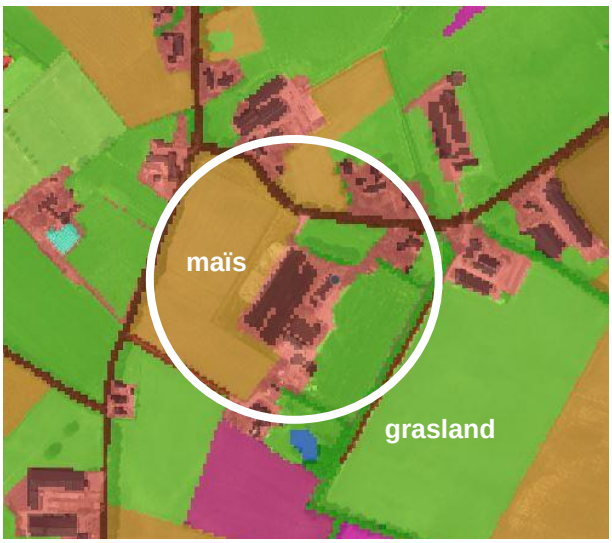
Hoogtekaart, bron: AHN



Grondwater GHG kaart, bron Kaartbank Provincie Noord-Brabant



CHW, bron Kaartbank Provincie Noord-Brabant



Landgebruik kaart, bron Kaartbank Provincie Noord-Brabant

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)
Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied gecombineerd met de volledige sanering van de (intensieve) veehouderij. Dit zorgt voor een aanzienlijke afname in emissies, waardoor het leefmilieu in de omgeving sterkt verbeterd. Door de toevoeging van verschillende tuinen (bewegingstuin, belevingstuin, groente- en fruittuin, en bloemen- en kruidentuin) wordt ecologische waarde in het plangebied gecreëerd, waardoor de biodiversiteit in het gebied kan worden bevorderd. Bovendien heeft een zorgboerderij en (zorg)camping intrinsiek natuurlijk al een maatschappelijke meerwaarde. Zorgboerderijen bieden vaak een omgeving waar mensen met uiteenlopende achtergronden en zorgbehoeften kunnen samenkomen. Door activiteiten op de boerderij kunnen mensen met bijvoorbeeld een beperking of psychische problemen deelnemen aan zinvol werk en sociale interactie. Dit draagt bij aan sociale inclusie en het welzijn van individuen. Bij voorliggend voornemen wordt dagbesteding geboden aan (jong)volwassenen met een zorgvraag. De dagen dat een cliënt naar de zorgboerderij komt, wordt de cliënt opgehaald en thuisgebracht met een busje van de zorgboerderij. Het terrein wordt ingericht met diverse functies, waarvan de cliënten gebruik kunnen maken om hun dag zinvol te besteden. Zo is er een diversiteit aan dieren aanwezig, kan eenieder op een laagdrempelige manier bewegen en fit blijven in de bewegingstuin, kunnen cliënten zelf planten zaaien en oogsten in de groente- en fruittuin en bloemen- en kruidentuin, en hebben cliënten de mogelijkheid om eigen gemaakte producten te verkopen in de theeschenkerij. Deze plekken dienen tevens als ontmoetingsruimte voor de cliënten, bezoekers en medewerkers. De natuurlijke omgeving van een boerderij of (zorg)camping kan therapeutische voordelen hebben. Het contact met de natuur en het verrichten van activiteiten zoals tuinieren of dierenverzorging kunnen bijdragen aan de fysieke en mentale gezondheid van deelnemers. Ook wordt een belevingstuin aangelegd die de zintuigen prikkelen en therapeutisch kunnen werken voor de cliënt. Verder zorgt de (zorg)camping ervoor dat mensen met diverse achtergronden en behoeften samen kunnen genieten van een zorgeloze vakantie. De (zorg)camping is toegankelijk voor zowel mensen met als zonder zorgvraag, waardoor sociale integratie wordt gestimuleerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het initiatief ruim voldoende bijdraagt aan het aspect meerwaardecreatie.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)
Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Het initiatief behoort tot categorie 3, ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij een bestemmingswijziging aan de orde is. Het betreft namelijk een wijziging van (een gedeelte van) de agrarische bestemming naar een maatschappelijke bestemming. Het beoogde gebruik moet derhalve voldoen aan een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermindering van de gronden.

Op basis van de huidige planologische situatie, de gewenste planologische situatie en het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1) is een economische berekening inzake de waardevermeerdering en

kwaliteitsverbetering opgesteld. Uit deze berekening blijkt dat er sprake is van een extra kwaliteitswinst bovenop de kwalitatieve investering die de provincie redelijk acht. De aanleg en instandhouding van deze kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van de bestemming 'Groen – Landschapselement' ter plaatse van de kwaliteitsverbetering, een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Daarnaast heeft de sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing reeds plaatsgevonden en is deze dus verzekerd. Hiermee is ruimschoots verzekerd dat met het initiatief voldoende meerwaarde gecreëerd wordt.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73)

In artikel 3.73, eerste lid, van de Iov is vastgelegd dat op een bestaand bouwperceel binnen het landelijk gebied kan worden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij dienen de volgende aspecten te worden betrokken (*cursief* is aangegeven op welke wijze het initiatief hieraan voldoet):

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;

De beoogde ontwikkeling van het landelijke gebied betreft een gemengde plattelandseconomie met in hoofdzaak een agrarische economie met daarbij passende bestemmingen. Een zorgboerderij en (zorg)camping, met bijbehorende ondersteunende functies zoals een theetuin en hobbymatig houden van vee, is een type functie dat bijdraagt aan een gemengde plattelandseconomie. Er is naast land- en tuinbouw in een gemengde plattelandseconomie namelijk ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. In dit geval wordt de zorgfunctie de hoofdfunctie waarbij gebruik wordt gemaakt van ondergeschikte agrarische, recreatieve- en horeca-activiteiten. Door deze gebiedsgerichte benadering wordt gestreefd naar een evenwichtige mix van functies die niet alleen economisch rendabel zijn, maar ook bijdragen aan de leefbaarheid en diversiteit van het landelijke gebied. Het integreren van zorg, recreatie en agrarische activiteiten bevordert niet alleen de economische vitaliteit, maar ook het behoud van het karakteristieke plattelandslandschap.

2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

De ontwikkeling van een zorgboerderij heeft geringe effecten op aspecten als mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders. De zorgboerderij biedt dagbesteding aan cliënten gedurende vijf dagen per week. De cliënten worden met een busje van en naar de boerderij vervoerd. Ook is de zorgboerderij opgesteld voor bezoekers, zoals familie en vrienden. Voorbijgaande wandelaars en fietsers kunnen een stop maken om huisgemaakte producten van de zorgboerderij te kopen. Deze verkeersgeneratie zorgt niet voor problemen voor het bestaande wegennetwerk. Verder zal de zorgboerderij een diversiteit aan dieren huisvesten, variërend van groter vee zoals Belgische trekpaarden, alpaca's, geiten en Brandrode runderen, tot kleinere (gezelschaps)dieren zoals honden en kippen. Hoewel dit bijdraagt aan een gevarieerd agrarisch beeld, is er geen sprake van een grootschalige agrarische ontwikkeling, zoals eerder het geval was. Verder wordt de leefbaarheid van de planlocatie bevorderd, omdat diverse faciliteiten op het terrein, waaronder een belevingstuin, bewegingstuin, een (zorg)camping en een theeschenkerij, gerealiseerd worden. Hoewel de informatie niet specifiek ingaat op effecten op leegstand elders, kan de multifunctionaliteit van het terrein, met dagbesteding, een (zorg)camping en een theeschenkerij, bijdragen aan het voorkomen van leegstand in de toekomst op het specifieke terrein van de zorgboerderij. Het aantrekken van bezoekers en voorbijgangers, kan indirect de levendigheid van de omgeving vergroten en leegstand elders wellicht helpen verminderen. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de

genoemde aspecten is ook uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

3. hoe een ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.
In de toetsing aan artikel 3.6 tot en met 3.9 van de Iov is reeds aangetoond dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit door de sloop van overtollige bebouwing en de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing van het plangebied. Daarbij worden met het initiatief in totaal twee veehouderijen gesaneerd (Veghelsedijk 10a en Dieperskant 6). Door deze sloopactiviteit wordt niet alleen ruimte gecreëerd voor de beoogde ontwikkeling, maar wordt ook aanzienlijke vooruitgang geboekt op het gebied van milieukwaliteit. Het amoveren van deze veehouderijen resulteert namelijk in een significante reductie van emissies zoals ammoniak, fijnstof, en geur. Dit draagt bij aan een schonere lucht, een betere leefomgeving en welzijn van de directe omgeving.

Verder moet worden aangetoond dat:
b. er geen splitsing van het bouwperceel plaatsvindt;
In de (voormalige) huidige situatie wordt er binnen het plangebied een zelfstandige bedrijf geëxploiteerd. Deze varkenshouderij is inmiddels gesaneerd en er komt een gemengde op zorg gerichte activiteit voor terug in de vorm van een zorgboerderij met (zorg)camping en nevenfuncties in de vorm van onder andere een theetuin, belevingstuin, bewegingstuin, groente- en fruittuin, en bloemen- en kruidentuin. Samen vormen deze functies een toekomstbestendige plattelandsonderneming. Belangrijk is te benadrukken dat de nevenfuncties expliciet bedoeld zijn ter ondersteuning van de zorg- en recreatieve doelstellingen en niet als zelfstandige functies zullen worden geëxploiteerd. Deze aanpak voldoet aan de gestelde voorwaarde van het niet laten plaatsvinden van een splitsing van het bouwperceel. Hierdoor wordt de eenheid van het bouwperceel behouden

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
De overtollige bebouwing met in totaal een oppervlakte van 6.043,7 m2 is gesaneerd. Overige bebouwing wordt verbouwd en in gebruik genomen ten behoeve van de zorgboerderij met (zorg)camping en het hobbymatig kunnen houden van vee. Ook komen er 3 recreatie-units van maximaal 55 m2 per stuk.
d. de vestiging geen betrekking heeft op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.
Met de beoogde ontwikkeling wordt geen kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking gerealiseerd.

Conform artikel 3.73, tweede lid, dient een bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt te borgen dat de functie, ook op lagere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting. Er dienen daartoe regels te worden gesteld:
a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking; Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor voorzieningen ten dienste van vrije tijd en zorg een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied op grond van artikel 3.67, eerste lid, van de Iov, een andere omvang toelaten als:

1. dat past in de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in artikel 36.3, eerste lid;
De gemeente Meierijstad heeft de ontwikkelrichtingen voor gebieden nog niet specifiek uitgeschreven, maar een kaart met gebied typologieën in het buitengebied van de gemeente opgesteld. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingscluster met de gebiedstypologie Landelijk gebied, verwerving van functies (zie figuur 9). Dit betreft een gebied waarin bedrijfsfuncties, agrarische functies en wonen elkaar afwisselen. Het toevoegen van een niet-agrarische, maar wel aan het buitengebied gelieerde functie, wordt als

passende ontwikkeling beschouwd binnen deze gebiedstypologie.

2. ter uitvoering van artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap elders leegstaand vastgoed in het landelijk gebied is gesloopt van een omvang die ten minste gelijk staat aan de oppervlakte van bebouwing die boven de 1 hectare wordt toegestaan;
Voor de zorgboerderij vindt sanering van de voormalige varkenshouderij plaats. Deze sanering omvat de sloop van een omvang die ten minste gelijkstaat aan de oppervlakte van bebouwing die boven de 1 hectare is toegestaan. De beoogde maatschappelijke bestemming heeft een omvang van circa 13.711 m2. In de voorwaarden van de maatschappelijke bestemming wordt vastgelegd dat de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de zorgboerderij en (zorg)camping (incl. nevenfuncties) niet meer mag bedragen dan 1.085 m2. Daarnaast zijn 3 recreatiewoningen van 55 m2 per stuk toegestaan.

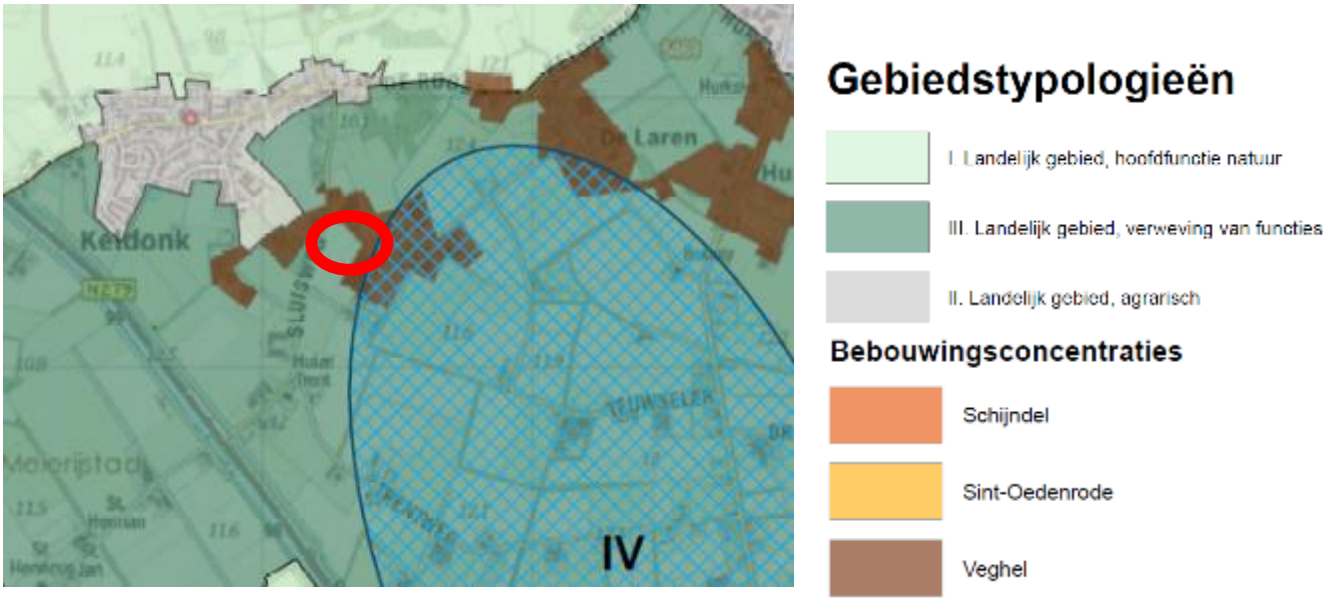
3. de ontwikkeling in samenhang met andere doelen voor het gebied en de directe omgeving wordt uitgevoerd, waarbij ook kwaliteitswinst voor andere functies, waaronder natuur, wordt bereikt.
Het initiatief past in de ontwikkelingsrichting van het gebied, zoals reeds is toegelicht onder sub a. In de toetsing aan artikel 3.8 van de Iov is reeds aangetoond dat met het initiatief ruimschoots voldoende meerwaarde gecreëerd wordt door de sloop van overtollige bebouwing en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing van het plangebied. Er kan dus worden geconcludeerd dat de beoogde zorgvoorziening met (zorg)camping qua omvang passend is in de omgeving. Dat ook de publieksaantrekkende werking van de beoogde zorgfunctie passend is binnen de omgeving wordt aangetoond in paragraaf 4.1.

b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
In de voorwaarden van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat ter plaatse uitsluitend een maatschappelijke functie in de vorm van een zorgboerderij met een recreatieve functie in de vorm van een (zorg)camping en bij beide hoofdfuncties behorende nevenactiviteiten zijn toegestaan.

c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
Buitenopslag is binnen de maatschappelijke bestemming als strijdig gebruik aangemerkt.

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

Er wordt met dit plan niet voorzien in uitbreidingsmogelijkheden van de maatschappelijke bestemming, waardoor de zorgboerderij en (zorg)camping genoodzaakt is om zich elders op een passende locatie te vestigen wanneer de maximaal toegestane omvang niet meer voldoende is. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor de vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied.



Figuur 9: Uitsnede kaart 'gebiedstypologieën' met plangebied rood omcirkeld (bron: gemeente Meierijstad)

Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening (artikel 3.75)
Ten aanzien van vrije-tijdsvoorzieningen zijn in de IOV aanvullende regels opgenomen:

1. In geval er sprake is van een watergebonden voorziening kan het bestemmingsplan onder overeenkomstige toepassing van artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied nieuwvestiging mogelijk maken, als elders een bouwperceel is gesaneerd en de daarop aanwezige bebouwing van ten minste gelijke omvang, met uitzondering van de bedrijfswoning, is gesloopt.
In het bestemmingsplan is geen watergebonden voorziening beoogd.

2. In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:
   a. het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
   b. permanente bewoning is uitgesloten.

In de planregels zijn bovenstaande voorwaarden opgenomen.

Eindconclusie
Onderhavig plan is in lijn met de bovengenoemde voorwaarden, hiermee past de ontwikkeling binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 is de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Veghel doet dat voor de periode tot 2030 en voor het hele grondgebied van de gemeente. In de structuurvisie wordt er voor gekozen om voort te bouwen op typisch Veghelse kwaliteiten. Dat betekent dat de inspanningen erop gericht moeten zijn om Veghel als 'werkstad' op de kaart te houden en als 'woondorp(en)' juist meer op de kaart te zetten.

Met betrekking tot de bevolking wordt er vergrijzing van de bevolking verwacht. Vergrijzing van de bevolking betekent ook dat er in de loop van de komende decennia steeds meer behoefte aan zorg zal gaan ontstaan. Over het bieden van zorg is het volgende opgenomen: “Technologische ontwikkelingen zullen het daarbij mogelijk (gaan) maken dat veel zorg op afstand kan plaatsvinden. Door deze zogenoemde domotica en door de mogelijkheden om via internet eerste levensbehoeften te bestellen wordt het voor ouderen ook steeds beter mogelijk om zelfstandig te blijven wonen. Dat neemt natuurlijk niet weg dat veel zorg ook ter plaatse geboden zal moeten worden. Waar dat sociaal wenselijk en economisch mogelijk is, vormt het creëren van woonservicezones een van de oplossingen. Ook het versterken van de zorgfuncties in de wijken en dorpen draagt bij aan de mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied behoort in de structuurvisie Veghel tot het agrarische kerngebied. Hierin wordt ruimte geboden voor andere functies, mits deze niet beperkend zijn voor de landbouwsector. Daarnaast staat het behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden voorop. Voor Keldonk staat het volgende op de ontwikkelingsagenda: “In het buitengebied moet ruimte zijn voor de ontwikkeling van een gevarieerde landbouw, waarbij natuur en cultuur hand in hand gaan. Hermeandering van de Aa kan/zal de recreatieve aantrekkelijkheid van het buitengebied verbeteren”. Binnen het plan wordt rekening gehouden met cultuurhistorische waarden door oude doorzichten en verbindingen te benadrukken met een bomenrij.

Met de beoogde realisatie kan er voor zorgvragers in de omgeving, waaronder ouderen, zorg worden geboden. Dit leidt ertoe dat cliënten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven. Het programma voor de dagbesteding zal worden ingericht op basis van de wensen van de deelnemers.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er een andere functie in het agrarische kerngebied toegevoegd, hierbij staat het versterken van de cultuurhistorische waarden voorop. Daarnaast wordt er zorg geboden aan zorgvragers in de omgeving. Hiermee past de beoogde ontwikkeling in de structuurvisie Veghel 2030.

3.3.2 Visie Meierijstad

In de ‘Visie Meierijstad’ wordt de toekomst van de gemeente Meierijstad beschreven. Hierin is de volgende algemene visie opgenomen:

Het is 2025: een gemeente met een missie en ambities
In het belang van haar inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen is een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente noodzakelijk. Elke inwoner telt mee en kan mee doen binnen sterke sociale netwerken en een rijk vrijwilligers en verenigingsleven. Meierijstad maakt zich samen met het bedrijfsleven sterk voor een gezonde lokale en regionale economie met voldoende werkgelegenheid. Food is de verbindende factor: de productie in het buitengebied, de voedingsindustrie en nieuwe productontwikkeling. In

Meierijstad is het genieten in de vele restaurants en op de terrassen. De beroepsbevolking is aan het werk. Wonen en werken in Foodcapital trekt jeugd aan. Er is een goede ruimtelijke balans tussen werken, wonen en leven. Meierijstad koestert de unieke waarden van natuur, landschap, cultuur en onderwijs.

Daarnaast is voor het ruimtelijke aspect onderscheid gemaakt tussen verschillende onderdelen, waaronder bijvoorbeeld: landschap, wonen en bedrijvigheid. Voor het aspect wonen is het volgende beschreven:

Onze inwoners verblijven in een veilige woon en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meergeneratie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Het (hoogwaardig) openbaar vervoer is verbeterd en daardoor is de bereikbaarheid tussen de kernen goed.

Doorwerking plangebied
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een zorgboerderij voor mensen met een zorgvraag, gelegen in het buitengebied. Het concept voorziet in een combinatie van zorg en recreatie, dit zorgt voor een impuls aan de woonomgeving en draagt in die zin bij aan de verbetering en verduurzaming van de leefomgeving in dit deel van de gemeente. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten uit de Visie Meierijstad.

3.3.3 Kansen voor Kwaliteit

Het beleidsstuk ‘Kansen voor Kwaliteit’ is door de gemeente Meierijstad op 7 mei 2020 vastgesteld. Het is een afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing. In het afwegingskader staat met name het bieden van maatwerk centraal. Hoewel de Omgevingswet tot op heden nog niet haar intrede heeft gedaan, biedt dit beleidsstuk meer ruimte om op gemeentelijk niveau ‘eigen’ afwegingen te maken over welke ontwikkelingen verantwoord en acceptabel zijn. De ambitie is te komen tot een ‘ja, mits-beleid’ waarbij niet meer per definitie wordt vastgehouden aan geformuleerde kwantitatieve normen, maar met belanghebbenden op zoek wordt gegaan naar een gezamenlijk acceptabel bevonden invulling van een plek waarbij de gewenste kwaliteitsverbetering wordt behaald. In het beleidsstuk ‘Kansen voor Kwaliteit’ wordt benoemd dat de gemeente Meierijstad een aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving is om te wonen, te werken en te recreëren. Er is een ruimtelijke balans tussen wonen, werken en leven. De gemeente geeft daarom behalve aan de agrarische sector als belangrijke economische drager, ruimte aan andere vormen van economie in het buitengebied, passend bij de aard, schaal en gewenste kwaliteit van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied
Het planvoornemen van de zorgboerderij sluit goed aan bij het beleidsstuk ‘Kansen voor Kwaliteit’. De zorgboerderij vertegenwoordigt een alternatieve economische activiteit die niet alleen past bij de omgeving, maar ook bijdraagt aan de gewenste ruimtelijke balans tussen wonen, werken en leven.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze elementen getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen. De gemeente Meierijstad heeft dat gedaan in de ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

Voor het in beeld brengen van de verkeersgeneratie is “CROW-tool” gehanteerd en is er een ruime inschatting gemaakt van de verkeergeneratie van de te realiseren functies. De ontwikkeling betreft de realisatie van diverse functies die verkeer genereren. Voor de locatie wordt uitgegaan van een ‘weinig stedelijke gemeente’ en het ‘buitengebied’.

Functie	Totale verkeersgeneratie
Zorggebouw (393 m^2)	4
Theeschenkerij (84 m^2)	12
10 kampeerplekken	4 mvt/etmaal
3 recreatie eenheden	7.8 tot 8.4 mvt/etmaal
Totaal	**28,8 mvt/etmaal**

Voor de verkeersgeneratie van de zorgboerderij wordt er uitgegaan van 16 verkeersbewegingen per dag. De cliënten worden door het personeel opgehaald en naar huis gebracht. Hiervoor wordt er uitgegaan van 2 sessies per dag, dit zijn 4 verkeersbewegingen per dag. Voor het personeel wordt er uitgegaan van 12 verkeersbewegingen per dag, dit zullen 6 medewerkers per dag zijn.

Voor de (zorg)camping zijn ten eerste de CROW-normen aangehouden voor een kampeerplek, hiervoor geldt een verkeersgeneratie van 0,4 mvt/etmaal. Onderhavig plan voorziet in 10 kampeerplekken, dit leidt tot een verkeersgeneratie van 4 mvt/etmaal. Voor de recreatie eenheden is de CROW-norm van een bungalow aangehouden, hiervoor geldt een verkeersgeneratie van 2,6 tot 2,8 mvt/etmaal. Dit leidt, met de realisatie van 3 recreatie eenheden, tot een totale verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,4 mvt/etmaal.

Dit leidt tot een maximale verkeersgeneratie van 28,4 mvt/etmaal voor de beoogde ontwikkeling. Deze verkeersgeneratie zorgt niet voor problemen voor het bestaande wegennetwerk. Tevens zal de verkeersgeneratie afnemen aangezien het agrarische bedrijf is gestopt, dit bedrijf kende een hoge verkeersaantrekkende werking.

Fietsen
In het landschappelijke inpassing is, ten westen van de te realiseren amfibieënpoel, is het paaltje voor fietsknooppunt 05 weergegeven. Recreatieve meerwaarde kan worden bereikt door de aanleg van een rustpunt voor wandelaars en/of fietsers. Om dit te realiseren wordt er een duiker aangelegd.

Parkeren
De beoogde ontwikkeling betreft verschillende functies. Gezien de beschikbare ruimte op het perceel zijn er geen belemmeringen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.1.3 Conclusie
Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader
Wegverkeer
Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:
- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt in beginsel buiten beschouwing worden gelaten, tenzij het meenemen van deze wegen noodzakelijk wordt geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Tabel 2: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 3: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

**Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogte 100 woningen.*

4.2.2 Onderzoek

Een woning is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Op de planlocatie wordt er met onderhavig plan een bedrijfswoning herbestemd naar een woning waarbij de bewoner een functionele binding heeft met het bedrijf. De ligging van de woning wijzigt niet en eventuele herbouw is buiten de fundering enkel onder voorwaarden toegestaan. Dit houdt in dat er geen sprake is van een nieuw geluidgevoelig object. Daarnaast is Dieperskant een weg met een lage verkeersintensiteit zoals ook op valt te maken uit het Regionale verkeersmodel prognosejaar 2040. Doordat er sprake is van een geringe verkeersintensiteit en vanwege de afstand tussen de woning en de weg, mag er worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal worden overschreden als gevolg van het wegverkeer op de omliggende zoneplichtige wegen. Ook zal met een standaard geluidwering van 20 dB in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden behaald van 33 dB. Hierdoor is de uitvoering van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid zorgt niet voor belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM

(Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

NIBM

Aangezien niet op voorhand kan worden gesteld dat sprake is van niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) aan luchtvervuiling, dient middels een berekening met de NIBM-tool in beeld te worden gebracht wat de effecten van het project op de luchtkwaliteit zijn. De resultaten die volgen uit deze berekening zijn als volgt:

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)	28,8
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,05**
	PM_{10} in µg/m³	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4: NIBM-tool

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat geen sprake is van in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2.5}$. Die konden tot voorkort worden bepaald aan de hand van de NSL-monitoringstool. Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) echter het te gebruiken instrument voor de monitoring van luchtkwaliteit[2]. Voor vier van de meest nabijgelegen toetspunten is bekeken wat de achtergrondwaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2.5}$ zijn en wat het aantal PM_{10}-overschrijdingsdagen is. Omdat de rekenpunten zich op circa 600 meter van het plangebied bevinden, zijn ter controle dezelfde waardes, zover beschikbaar, via de kaarten van de Atlas leefomgeving nagelopen. Deze waardes zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5: Achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2.5

	Coördinaten toetspunten	**NO_2 µg/m³**	**PM_{10} µg/m³**	**PM_{10} overschrijdingsdagen**	**$PM_{2.5}$ µg/m³**
CIMLK	X: 168887.63	15,4221	17,5434	6,15	10,3558

[2] https://www.cimlk.nl/kaart

	Y: 399907.54				
CIMLK	X: 168787.95 Y: 399895.72	15,4742	17,5471	6,15	10,3571
CIMLK	X: 168772.318975241 Y: 398851.898112824	20,0888	17,5128	6,14	10,2984
CIMLK	X: 168659.273735171 Y: 399002.04040414	20,6493	17,8142	6,24	10,4653
Atlas	Dieperskant 6	13			10
	Norm	40	40	35	25

Gelet op de uitkomsten uit de NIBM-tool is het geheel onwaarschijnlijk dat de verkeersgeneratie die samenhangt met de functies binnen het plangebied leidt tot een overschrijding van de gestelde grenswaarden. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat de waarden van het CIMLK allen onder de gestelde norm liggen. De waardes ter controle vanuit Atlas Leefomgeving blijken zelfs nog lager te liggen. Hiermee kan gesteld worden dat sprake is van een acceptabel leef- en verblijfsklimaat.

4.3.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het woon en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals

bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Wanneer er een milieugevoelige functie wordt toegevoegd, zoals wonen, dient er te worden bekeken wat de effecten van milieubelastende functies in de omgeving op het plangebied zijn. Anderzijds dient ook gekeken worden wat de effecten van het plangebied op de omgeving zijn. Omdat de bedrijfswoning voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting reeds een geluidgevoelige functie is, hoeft voor de herbestemming van de bedrijfswoning naar een woning waarbij er sprake moet zijn van een functionele binding tussen het bedrijf en de bewoner. Vanuit milieuoptiek is er dan ook dan nog steeds sprake van een bedrijfswoning. Daarbij resulteert de herbestemming niet in een beperking van de exploitatiemogelijkheden van de bedrijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wél van belang om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied te beoordelen. Hiertoe is de beschouwing van de omliggende bedrijvigheid (inclusief de bedrijvigheid binnen het plangebied) dus wel relevant.

De locatie is gelet op de ligging in het buitengebied, in combinatie met diverse (agrarische) bedrijven, gelegen binnen gemengd gebied. Voor het gebruik van de richtafstanden van de VNG-publicatie dient er te worden uitgegaan van een ‘gemengd gebied’. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden aan per milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied (m)
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50
4.1	100
4.2	200
5.1	300
5.2	500
5.3	700
6	1.000

Tabel 6: Richtafstanden milieucategorieën

Het planvoornemen maakt het mogelijk om binnen de gronden met bestemming ‘gemengd’, zoals beschreven in artikel 4.1 van de planregels van onderhavig bestemmingsplan, een bedrijf en een woning te realiseren. Deze woning mag enkel gerealiseerd worden binnen de gronden met de aanduiding ‘wonen’, in de vorm van maximaal één woning, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een beroep aan huis, waarbij er sprake moet zijn van functionele binding tussen de bewoner en het bedrijf. Deze functionele binding borgt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de burgerwoning.

Effecten plangebied op omgeving
In de toekomstige situatie is er sprake van een zorgboerderij en (zorg)camping. Voor de zorgboerderij, te beschouwen als ‘dagverblijf’ conform de VNG-brochure, behoort tot milieucategorie 1. Uitgaande van deze milieucategorie geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Voor de (zorg)camping, te beschouwen als ‘kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)’ conform de VNG-brochure, behoort tot milieucategorie 3.1. Uitgaande van deze milieucategorie geldt een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt eveneens voldaan. Derhalve is er geen sprake van externe werking in de vorm van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor omliggende functies.

Effecten omgeving op plangebied
In de omgeving van het plangebied zijn een aantal milieubelastende functies gelegen die in meer of mindere mate milieubelastend zijn. Het gaat hierbij om de volgende functies, waarbij de vermelde functies hemelsbreed en van de uiterste grens van de gevel van de te realiseren woning tot de grens van de bestemmingsvlak waar betreffend bedrijf is toegestaan.

- Rundveehouderij, Dieperskant 20 (ca. 125 meter)
- Veehouderij, Dieperskant 24 (ca. 170 en 220 meter)
- Voetbalvereniging, De Koulberg (ca. 370 meter)

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal melkveehouderijen. Het aspect geur agrarisch, dat betrekking heeft op geuruitstraling door deze functies, wordt separaat beschouwd in paragraaf 4.5. De onderdelen stof en geluid worden onderbouwd in navolgende alinea’s.

Melk- en rundveehouderijen zijn bedrijven van milieucategorie 3.2. Voor de deelaspecten geluid en stof geldt voor deze bedrijven een aan te houden richtafstand van 50 meter. Aangezien de dichtstbijzijnde veehouderij zich op een afstand van ongeveer 125 meter bevindt, wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan. Gezien de ruime afstand wordt er tevens voldaan aan de richtafstanden voor een sportveld, hiervoor geldt een milieucategorie 3.1 met een maximale afstand van 30 meter.

4.4.3 Conclusie
Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot bedrijven en milieuzonering.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader
Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij moeten twee zaken worden aangetoond:

- Er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat bij de toegevoegde geurgevoelige objecten; en
- Veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen wordt geschaad.

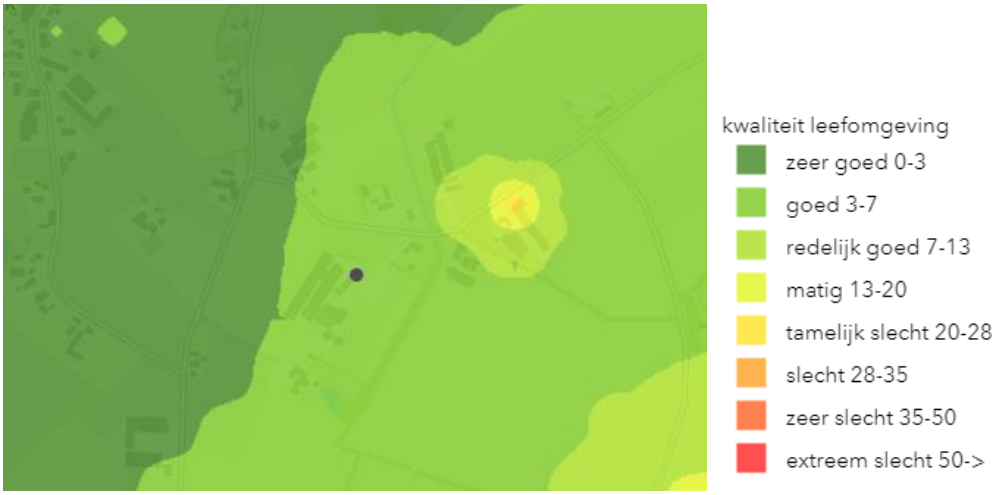
Bij een en ander moet worden uitgegaan van de cumulatie van geurhinder van alle veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is het niet automatisch zo dat wanneer geurnormen overschreden worden, er geen

sprake is van een goed woon en leefklimaat – en vice versa. Een gemeente zal per geval moeten beoordelen of er sprake is van een goed woon en leefklimaat.
In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om middels een eigen geurverordening af te wijken van de in de Wgv gestelde normen. De gemeente Meierijstad heeft echter geen eigen geurverordening. Daarom dient te worden uitgegaan van de normen als opgenomen in de Wgv.

4.5.2 Onderzoek

Er is onderzocht of er sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van veehouderijen op de planlocatie. Dat kan onder andere worden achterhaald aan de hand van de kaart ‘Achtergrondbelasting geur’ van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Uit deze kaart blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied wordt beoordeel als ‘zeer goed’ en ‘goed’. Een en ander is zichtbaar in de uitsnede van betreffende kaart weergegeven in figuur 10.



Figuur 10: Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB)

Daarnaast is door Agron de voorgrondbelasting berekend aan de Dieperskant 24. De resultaten hiervan zijn weergegeven in onderstaande tabel. De geurbelasting die gemeten is op vier verschillende plekken ligt ruim beneden de geurnorm waarmee aangetoond kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hoekpunt noordoost	169 452	399 387	14,0	1,3
3	hoekpunt zuidoost	169 382	399 274	14,0	1,0
4	Hoekpunt zuidwest	169 309	399 309	14,0	0,7
5	Hoekpunt noordwest	169 366	399 414	14,0	0,8

Figuur 11: Voorgrondbelasting Agron

In aanvulling op het voorgaande dient te worden aangetoond dat veehouderijen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. In onderhavig geval worden de veehouderijen in de omgeving van het plangebied niet onevenredig in hun belangen geschaad, omdat tussen deze veehouderijen en het plangebied al andere geurgevoelige objecten aanwezig zijn. Deze reeds aanwezige geurgevoelige objecten zijn daarom in dit geval maatgevend.

4.5.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect geur agrarisch.

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Onderzoek

Aan de hand van de 'Netkaart' van het RIVM kan achterhaald worden of het plangebied zich bevindt in een magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen. Uit deze kaart volgt dat ter plaatse van het besluitgebied geen planologisch gezien relevante kabels en leidingen aanwezig zijn.

Op een afstand van circa 4,3 kilometer van de plangebieden gelegen bevindt zich de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn. Gelet op de ruime afstand tussen deze hoogspanningslijn en de plangebieden zorgt de aanwezigheid van de betreffende hoogspanningslijn geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

In de omgeving van het plangebied liggen verder geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.6.2 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect kabels en leidingen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich,

redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Een woning is een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierdoor is het van noodzaak om te achterhalen in hoeverre er sprake is van externe veiligheidsrisico's. De locaties van de risicovolle inrichtingen en transportroutes zijn achterhaald door middel van de kaarten met betrekking tot de externe veiligheid die zijn opgenomen in de 'Atlas Leefomgeving'. De kaart met betrekking tot de externe veiligheid wordt hieronder weergegeven.



Figuur 14: Kaart externe veiligheid, plangebied is weergegeven met een blauwe stip (bron: atlasleefomgeving.nl)

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 2.300 meter, bevindt zich een aardgasleiding. Dit betreft een 'Aardgasleiding NEN 3650-leiding', deze aardgasleidingen hebben een maximaal invloedsgebied van 580 meter. Hierdoor kunnen deze aardgasleidingen buiten beschouwing worden gelaten. Het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van betreffende transportleidingen is hiermee ook niet aan de orde.

Op circa 6 kilometer afstand van het plangebied, bevindt zich de Rijksweg A50 (wegvak B132: A50: afrit 10 (Eerde) – A58 (Eindhoven). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd van de categorieën:

LF1, LF2, LT2 en GF3. Hiervoor is een maximaal invloedsgebied van toepassing van 730 meter. Aangezien het plangebied op circa 6 kilometer afstand van deze weg gelegen is, is de afstand dusdanig groot dan er ten aanzien hiervan geen verantwoording van het groepsrisico hoeft te volgen.

Het plangebied met de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op een afstand van circa 700 meter van de risicobron de N279. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied. Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie LT1 en LT2 vervoerd. LT1 heeft een invloedsgebied van 730 meter en LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter.

Ontwikkeling groepsrisico
Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheid niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico
De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron niet aan de orde. Zoals gesteld, heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden ter plaatse van de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het plan levert, gezien de grote afstand, geen belemmering op voor de bestrijdbaarheid van een calamiteit bij deze bron. Het aspect bestrijdbaarheid komt daarom niet aan de orde.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. via SMS alert en social media de aanwezigen vrij snel geïnformeerd en geïnstrueerd worden over hoe te handelen. Voor het scenario toxisch is het beste handelingsperspectief binnen blijven (schuilen).

Advies veiligheidsregio
De veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht op de ontwikkeling. Dit advies is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen:
- Informeer met name de BHV organisatie en eigenaar van de zorgboerderij en camping actief over het aanwezig risico en handelingsperspectief. Adviseer hen om het beschreven scenario in het noodplan op te nemen en te beoefenen.
- Zorg ervoor dat de bezoekers van de camping ten tijde van een incident veilig kunnen schuilen in één van de bouwwerken op het terrein nabij de camping.

De adviezen en eventuele maatregelen zullen bij de exploitatie van de zorgboerderij en –camping in acht worden genomen.

4.7.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden

en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Wettelijke gebiedsbescherming
Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, 'Strabrechtse Heide & Beuven', is op een afstand van circa 18 kilometer gelegen. De effecten die eventueel in Natura 2000-gebieden kunnen optreden betreffen externe effecten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht of stikstofdepositie. Gezien de afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied kunnen externe effecten worden uitgesloten. Er is een stikstofberekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase. Hieruit volgt dat er geen effecten op Natura2000-gebieden te verwachten zijn. De berekening is opgenomen als bijlage 4.

Planologische gebiedsbescherming
Op grond van artikel 1.12, tweede lid, Wet natuurbescherming, wijzen de gedeputeerde staten van de provincie in hun provincie gebieden aan die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De gedeputeerde staten va de provincie Noord-Brabant hebben in dat kader het Natuurnetwerk Brabant (NNB) aangewezen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening is in artikel 3.16 tevens geregeld dat er een externe werking uitgaat van het NNB. Dat betekent dat regelingen met betrekking tot NNB-gebieden niet alleen in acht genomen moeten worden bij ontwikkelingen in NNB-gebieden maar mogelijk ook bij ontwikkelingen buiten deze gebieden. Dat laatste is het geval wanneer er sprake is van een aantasting van ecologische waarden en kernmerken van NNB-gebied. In de onderstaande figuur is de ligging van het plangebied te zien uit de kaart 'Kaart 4: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden'.



Figuur 11: Omliggende Natuurnetwerken (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Uit de bovenstaande kaart volgt dat de plangebieden niet gelegen zijn binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied is circa 350 meter gelegen van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Brabant. Tussen het NNB-gebied en het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen. Op basis van de afstand en omliggende omgeving kan worden geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een verslechtering van omgevingscondities.

Soortenbescherming

Door BNL Advies is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor het volledige rapport wordt er verwezen naar de bijlagen. Op basis van de quickscan is er naar voren gekomen dat er geen aanleiding is voor een aanvullend flora- en faunaonderzoek. Op basis van de quickscan flora en fauna zijn de voormalige stallen gesloopt. Tijdens werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij en veranderende situatie dient ten alle tijden een ecoloog ingeschakeld te worden.

4.8.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen met betrekking tot het aspect ecologie.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Bij planologische functiewijzigingen dient te worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Hierdoor is er door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de

planlocatie. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. In het kader van de beëindiging van de varkenshouderij zijn, ter plaatse van de voormalige activiteiten die als bodembelastend worden beschouwd, geen verontreinigingen aangetoond in grond of grondwater die aanleiding vormen voor sanerende maatregelen. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering de beoogde bestemmingswijziging.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.9.3 Conclusie

Het aspect bodem leidt niet tot belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente (water)advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Provincie

De provincie Noord-Brabant heeft het ‘Regionaal Water- en Bodem programma (RWP), Provincie Noord-Brabant 2022 – 2027’ opgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. In dit document verwoordt de provincie hoe ze de komende jaren gaat werken aan voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie. Het RWP biedt waterschappen en gemeenten een kader voor hun eigen beleid. Het RWP staat niet op zichzelf, maar wordt in samenhang gezien met andere provinciale opgaven op het gebied van leefbaarheid, cultuur en vrije tijd, wonen en werken, leefbaarheid, energie, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, archeologie en cultuurhistorie, en duurzame circulaire economie. Op deze manier draagt het bij aan een integrale benadering van de duurzame (fysieke) leefomgeving. Het opgenomen beleid in dit RWP is een doorontwikkeling van het beleid zoals opgenomen in het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). De urgentie is echter afgelopen jaren sterk toegenomen.

Waterschap

Sinds maart 2015 is bestaat er een gezamenlijke Keur die opgesteld is door de Brabantse Waterschappen. Voor waterschap AA en Maas, waaronder Erp valt, zijn de regels uit deze gezamenlijke keur formeel ondergebracht in de ‘Keur Waterschap Aa en Maas 2015’ (Keur). Op grond van de Keur zijn algemene

regels (‘Algemene regels Waterschap Aa en Maas’; Algemene Regels) en een aantal beleidsdocumenten opgesteld. Relevant voor woningbouw is de kwestie van het afvoeren van hemelwater. In artikel 3.6 van de Keur is een verbod opgenomen om zonder vergunning over te gaan tot het tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen van regenwater. In artikel 15 van de Algemene Regels is vervolgens een bepaling opgenomen aan de hand waarvan in bepaalde gevallen vrijstelling kan worden verleend van het in artikel 3.6 van de Keur vastgelegde verbod. Een voorbeeld van wanneer vrijstelling kan worden verleend is wanneer de toegevoegde verharde oppervlakte maximaal 500 m² is.

Naast bovengenoemde is voor ruimtelijke ontwikkelingen relevant dat het uitgangspunt is dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Dit is als zodanig vastgelegd in de ‘Tweede partiële herziening Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater’ van Waterschap Aa en Maas. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. In dit kader wordt door waterschappen in zijn algemeenheid de volgende voorkeursvolgorde aangehouden met betrekking tot hemelwater dat op verharde oppervlakten, waarbij de eerste optie het meest en de vijfde optie het minst wenselijk wordt bevonden:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen en afvoeren;
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. afvoeren naar de riolering.

Waterschap Aa en Maas heeft tevens op 19 november 2021 een nieuw waterbeheerplan voor de periode 2022-2027 opgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft binnen deze periode en op welke manier zij die doelstellingen willen gaan behalen. Het plan is van kracht van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma’s:

1. Waterveiligheid; Het programma ‘Waterveiligheid’ draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma ‘Klimaatbestendig en gezond watersysteem’ draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma ‘Schoon Water’ speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico’s geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Gemeente Meierijstad

Op 21 september 2017 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 20172022 ('VGRP+') vastgesteld. Dit is een strategische beleidsnota waarin op hoofdlijnen de visie van het gemeentebestuur voor de komende planperiode is neergelegd met betrekking tot aanleg en beheer van het rioleringssysteem. Ingevolge artikel 4.22 van de Wet milieubeheer (Wm) dient iedere gemeente een dergelijk gemeentelijk rioleringsplan vast te stellen.

In het VGRP wordt ten aanzien van de strategie voor hoe om te gaan met hemelwater aangesloten bij het beleid van waterschap Aa en Maas. Er wordt expliciet benoemd dat het uitgangspunt bij ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkelen is. In de kern betekent dat dat hemelwater dat op daken en verhardingen valt in beginsel niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Perceeleigenaren moeten in nieuw en herbouwsituaties – wat zoveel inhoud als bij uit en inbreidingen – hun hemelwater altijd redelijkerwijs zelf kunnen verwerken. Bij een toename in afstromend verhard oppervlak van 0 m² tot en met 10.000 m² geldt een bergingseis van 60 mm/m²/24 uur

Op 30 juni 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad (VFL) vastgesteld. In hoofdstuk 6 van de VFL heeft de gemeenteregels omtrent de afvoer van hemelwater en omtrent grondwater. In artikel 6.4 van de VFL is een verbod opgenomen om vanaf een nieuw bouwwerk of nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of op openbaar terrein:

Artikel 6.4 Verbod op het lozen van hemelwater op de riolering

1. Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein.
2. De eigenaar van een perceel is verplicht het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Hij heeft daarbij de vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en), waarbij het volgende geldt:
   a. De te realiseren hemelwatervoorziening dient minimaal 60 mm (per m² verhard oppervlak) te kunnen verwerken.
   b. Voor het oppervlak aan groen dak (in m²) wordt geen (aanvullende) hemelwatervoorziening vereist.
   c. De benodigde voorziening(en) dienen uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand worden gehouden.
   d. Bij elke activiteit mag de reeds aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging op het perceel van de eigenaar niet afnemen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een gebied aanwijzen waarbinnen het verbod zoals genoemd in het eerste lid ook geldt voor alle reeds bestaande bouwwerken en verharde oppervlakken, en/of een andere dan de in het vorige lid onder a genoemde verwerkingseis geldt. Bij het vaststellen van een dergelijke gebiedsaanwijzing geldt het volgende:
   a. Burgemeester en wethouders houden rekening met het gemeentelijk rioleringsplan en eventuele geldende voorschriften uit vigerende (bestemmings)plannen.
   b. De gebiedsaanwijzing treedt in werking met ingang van de 3e dag na de dag waarop zij bekend is gemaakt en bevat een termijn waarop aan de aanwijzing moet worden voldaan. Deze termijn bedraagt tenminste 6 weken.

c. Op de voorbereiding van de gebiedsaanwijzing is afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod, bedoeld in het eerste lid, indien van de eigenaar van het nieuw bouwwerk of het nieuw verhard oppervlak redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel van het verbod.
5. De aanvraag van een ontheffing als bedoeld in het vierde lid wordt tegelijk met de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, ingediend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gebod, bedoeld in het tweede lid onder a, indien op het perceel om technische of praktische redenen een berging van 60 mm onhaalbaar is, mits dan een bergingscapaciteit wordt gerealiseerd van blijkens een overgelegde tekening en ontwerp ten minste 20 mm (per m² verhard oppervlak).

In artikel 6.2 van de VFL zijn de begrippen uit hoofdstuk 6 van de VFL gedefinieerd. Het gaat hierbij onder andere om de volgende begrippen en bijbehorende definities:

Artikel 6.2 Definities
In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

(…)

- groen dak: een doelbewust met planten begroeid dak;

(…)

- nieuw bouwwerk: bouwwerk dat wordt opgericht na inwerkingtreding van deze verordening, inclusief herbouw na sloop van een bestaand bouwwerk;

- nieuw verhard oppervlak: verhard oppervlak dat wordt aangelegd na inwerkingtreding van deze verordening, inclusief aanleg na verwijdering van bestaand verhard oppervlak;

(…)

- verhard oppervlak: alle oppervlakken die gemaakt zijn van steenachtig of ander materiaal, waaronder daken, tegels, bestratingen, asfaltoppervlakken, etc.;

(…)

4.10.2 Onderzoek

Oppervlaktewater

Op circa 800 meter afstand, ten zuiden van het plangebied, is de Zuid-Willemsvaart gelegen. De Zuid-Willemsvaart is een kanaal welke van Maastricht naar ’s-Hertogenbosch loopt. Ten oosten van het plangebied loopt tevens een A-watergang. Door het waterschap wordt onderscheid gemaakt tussen A- en B-watergangen. A-watergangen zijn de belangrijkste wateren met een afvoer van minimaal 30 liter per seconde of met een bijzondere functie. B-watergangen zijn minder belangrijke wateren met een afvoer tussen de 10 - 30 liter per seconde. Een A-watergang heeft een beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek waarbinnen geen obstakels of bepaalde werkzaamheden zonder vergunning plaats mogen vinden in verband met o.a. het onderhoud aan de watergang. Gelet op de afstand tot zowel het oppervlaktewater als

de A-watergang en de daarbij aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen, liggen (negatieve) effecten op betreffende oppervlaktewater niet voor de hand.

Afvalwater

Onderhavig bestemmingsplan voorziet de realisatie van een zorgboerderij en (zorg)camping binnen het plangebied. Gelet op het feit dat binnen het plangebied reeds bebouwing aanwezig is en in de directe omgeving van het plangebied ook bebouwing aanwezig is, is er reeds een rioleringsnetwerk aanwezig. In de gemeente Meierijstad is volgens het Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026, circa 40% aangesloten op een gescheiden stelsel. De gemeente werkt aan een volledig gescheiden stelsel. Gelet op het feit dat het plangebied is voorzien van bebouwing, kan gesteld worden dat de te realiseren gebouwen aangesloten kunnen worden op het bestaande rioleringsnetwerk. Het afvalwater afkomstig van de gerealiseerde gebouwen als de (zorg)camping, het theehuis en de zorgboerderij wordt via het rioleringsnetwerk afgevoerd.

Grondwater

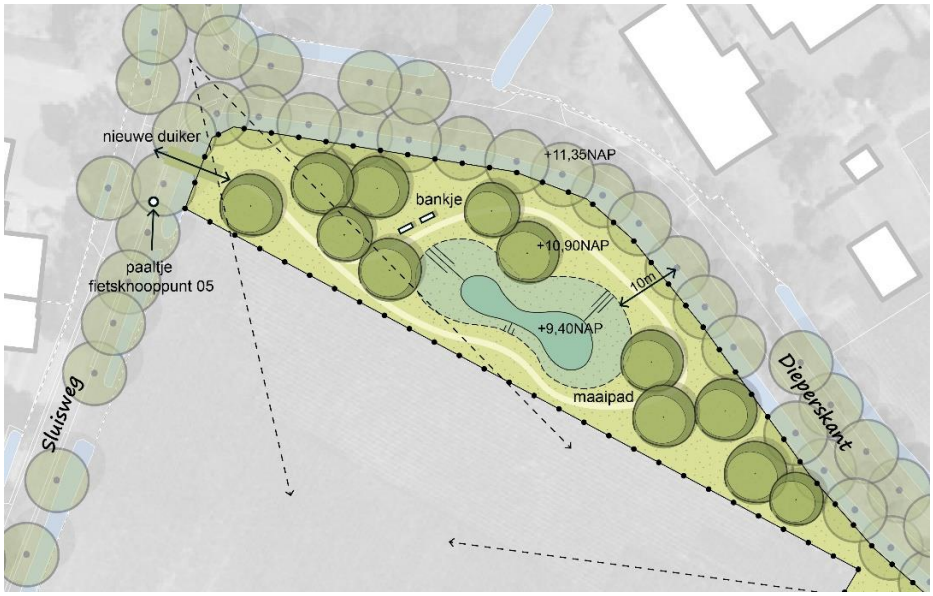
De plangebieden zijn niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingebied. De voorgenomen ontwikkelingen zullen zowel kwantitatief als kwalitatief gezien geen significante invloed hebben op het grondwater.

Hemelwater

Uitgangspunt met betrekking tot hemelwater is dat het in beginsel verboden is om vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. Daarom dient niet (enkel) te worden gekeken naar de toename in verharding ten opzichte van de huidige situatie maar naar de totale verharde oppervlakte in de toekomstige situatie. Onderhavig plan betreft de realisatie van een zorgboerderij en (zorg)camping. Op onderstaande figuur is de voormalige en de toekomstige bebouwing weergegeven. Hieruit blijkt dat er in het plangebied veel van de bebouwing op het perceel is gesaneerd. In de toekomstige situatie worden er enkele gebouwen toegevoegd. Tevens wordt er veel groen toegevoegd in het plangebied.



Figuur 11: Voormalige bebouwing (stippellijnen) en toekomstige bebouwing (wit)



Figuur 12: Impressie amfibieënpoel

Naast de ruime afname van verhard oppervlak wordt er een amfibieënpoel aangelegd. Dieperskant 6 is gelegen in een kleinschalig cultuurlandschap, tussen het beekdal van de Aa en de Zuid-Willemsvaart in. Het is laaggelegen en het grondwater zit hoog (zie AHN). Naast de juiste beplanting in en om het erf, zoals bomen, hagen, struweel en kruidrijk grasland, biedt een poel ook meerwaarde voor de biodiversiteit in het gebied.

Poelen zijn niet alleen belangrijk als voortplantingswater voor amfibieën. Poelen brengen variatie in een terrein. Meer variatie betekent altijd meer planten- en diersoorten. Poelen kunnen dienen als groeiplaats

voor water- en moerasplanten, als leefgebied voor insecten en andere ongewervelde, als drinkplaats voor vogels en zoogdieren.

In de buurt liggen nog een aantal poelen (bijv. in de poel ten zuiden van Keldonk is zelfs de kamsalamander waargenomen). Deze poel kan als stapsteen fungeren tussen de poelen. Een poel is geen groot landschappelijk element en past goed in een kleinschalig landschap

Aan de noordwestzijde van het perceel wordt dan ook een amfibieënpoel aangelegd. De poel wordt ten opzichte van huidig maaiveld 1,5 m diep en heeft circa een afmeting van 35 x 15m. Het talud is aan de noordzijde van de oever 1:3 en aan de zuidzijde 1:1. Met de voorkomende gemiddelde grondwaterstand (ca. 130 cm onder maaiveld) is de aanleg van de poel prima te verwezenlijken. Daarnaast wordt er bij de poel een duiker aangelegd t.b.v. een recreatieve verbinding voor wandelaars en fietsers. Deze duiker komt aan de Sluisweg te liggen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ geldt voor het plangebied de archeologische dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden. Voor de planlocatie zal de dubbelbestemming gehandhaafd blijven. Op basis van het bouwplan wordt er geen nader onderzoek verwacht, merendeel van de nieuw op te richten bebouwing wordt namelijk op de locaties van de voormalige bebouwing gebouwd. Hierdoor is er de verwachting dat archeologische waarden op deze gronden niet meer aanwezig zijn. Op onderstaande afbeelding is nogmaals de voormalige en de toekomstige bebouwing weergegeven. Hieruit blijkt dat vrijwel alle nieuw op te richten bouwwerken worden gerealiseerd op gronden waarop eerder bebouwing heeft gestaan.



Figuur 13: Voormalige bebouwing (stippellijnen) en toekomstige bebouwing (wit)

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen met betrekking voor de beoogde ontwikkeling. Naar inschatting is met de bouw en sloop van de bedrijfsbebouwing de bodem zodanig geroerd, dat geen archeologische resten meer aanwezig zijn in de bodem van het plangebied.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

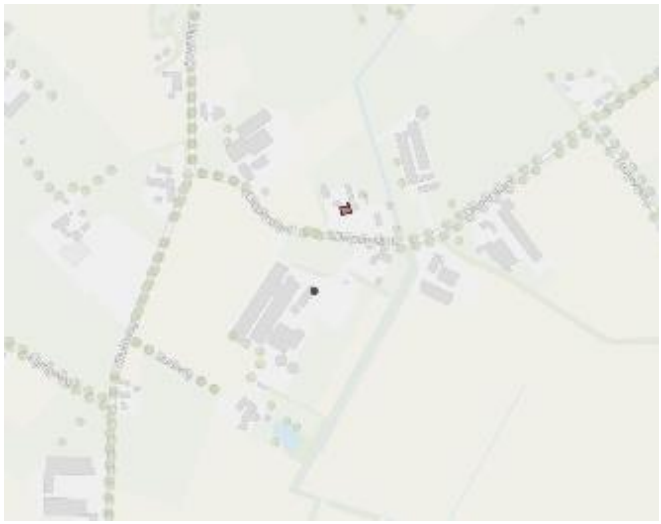
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Onderzoek

Aan de hand van Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in onderstaande figuur.

Uit de CHW kaart volgt dat binnen de plangebieden geen sprake is van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. De gemeente Meierijstad kent een eigen Welstandsnota[3], hierin staan Rijksmonumenten, Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische waardenvolle panden aangewezen. Hierbij hoort onderstaande kaart.



Figuur 12: Welstandsnota Meierijstad

Het pand aan de Dieperskant 9 is aangewezen als beeldbepalend pand in de Welstandsnota van de gemeente Meierijstad. Panden binnen het plangebied zijn niet opgenomen in deze nota. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van het beeldbepalend pand.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen.

4.13 Spuitzones

4.13.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook te worden ingegaan op de afstand van het plangebied tot de percelen die in gebruik zijn door de tuinbouwbedrijven en de daarbij behorende spuitzones. Voor afstanden tot locaties waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt gelden geen wettelijk vastgelegde eisen. In de jurisprudentie (rechterlijke uitspraken) wordt echter uitgegaan van een spuitzone van 50 meter. Binnen deze zone mag in beginsel geen gevoelige functie worden gerealiseerd.

4.13.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal akkers gelegen waarop akkerbouw plaatsvindt. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de overlast afnemen. De nabijgelegen akkers liggen binnen deze 50 meter van het plangebied.

[3] Wetstandsnota 2018 Meierijstad

Binnen het plangebied zijn enkele agrarische percelen meegenomen ten behoeve van het planologisch wijzigen van het bestaande bouwvlak. Op deze gronden zullen geen activiteiten plaatsvinden waarbij gebruik wordt gemaakt van chemische gewasbeschermingsmiddelen. Aanvullend is ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat opgenomen dat voor de agrarische gronden binnen het plangebied geen gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan.

Ten aanzien van de agrarische gronden rondom het plangebied ten westen en zuidwesten van het plangebied geldt dat ten opzichte van de huidige situatie er robuuste groenzone en houtsingel gerealiseerd wordt, waarvan mag worden aangenomen dat drift beperkend werkt, ten opzichte van de huidige situatie. Ook wordt de afstand van het bouwvlak/bestemmingsvlak waarin gevoelige functies/activiteiten met langdurig verblijf zijn toegestaan, vergroot ten opzichte van de huidige planologische situatie. Hierdoor vindt geen onevenredige verslechtering plaats van de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden. De afstand van de omliggende agrarische gronden tot de zone waar verblijfsrecreatie is toegestaan, bedraagt circa 20 meter. Deze afstand samen met de te realiseren robuuste groenzone en houtsingel, in combinatie met het tijdelijk karakter van verblijf, maakt dat geoordeeld wordt dat er sprake is van een aanvaardbare situatie.

4.13.3 Conclusie

Het aspect ‘spuitzones’ vormt geen belemmering voor onderhavige plan.

4.14 Gezondheid

Er is geen specifieke wet- en regelgeving voor het meenemen van het aspect volksgezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Met de komst van de Omgevingswet is gezondheid een belangrijker thema geworden. Op de website www.ggdomgevingsadvies.nl zijn aandachtspunten benoemd welke een rol spelen bij de afweging om te kunnen beoordelen of er sprake is van een gezonde leefomgeving. Voor dit plan is het GGD omgevingsadvies voor zorginstellingen doorgelopen. Aandachtspunten zijn hierbij:

- Luchtkwaliteit: in de toelichting is onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit;
- Veehouderij: zie hieronder. Er is een notitie gezondheid en veehouderij opgesteld door Agron;
- Akkerbouw/kwekerij: in paragraaf 4.13 is ingegaan op eventuele gebruik van gewasbeschermingsmiddelen;
- Geur: voor het plan is een geuronderzoek door Agron. Hieruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar geurniveau;
- Geluid en trillingen: gezien de ligging op grote afstand van drukke wegen kan redelijkerwijs worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau. Daarnaast zijn er in de nabijheid van het gebied ook geen activiteiten die onevenredige trillingshinder zullen veroorzaken;
- Bodem: ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek;
- Elektromagnetische velden: in de nabijheid zijn geen hoogspanningsverbindingen, transformatorstations e.d. aanwezig;
- Klimaat, groen & water: er is in het plan veel aandacht besteed aan de klimaatdoelstellingen en klimaatadaptatie. Er is een inpassingsplan opgesteld waarbij aandacht uitgaat van een groene omzoming van het terrein. Verder is een amfibieënpoel voorzien ter versterking van de ecologische waarden.

Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Vanuit Agron is er een notitie gezondheid en veehouderij opgesteld om de eventuele effecten van een toevoeging van een milieugevoelige functie in de buurt van een veehouderij in beeld te brengen. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Varkens- en pluimveehouderijen
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Er liggen binnen een afstand van 250 meter van het plangebied geen veehouderijbedrijven waar varkens of pluimvee wordt gehuisvest. De pluimveehouderij aan de Dieperskant 24 ligt op een afstand van 260 meter van de woning aan Dieperskant 6.

Geitenhouderijen
Uit het VGO-onderzoek is gebleken dat zich binnen een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er liggen geen geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied. Er is geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan heeft plaatsgevonden.

<u>Stap 1: endotoxine</u>
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De projectlocatie ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

De richtafstand voor de pluimveehouderij Dieperkant 24 bedraagt 153 meter.

<u>Stap 2: emissies</u>
De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

<u>Stap 3a: geur, toetsen aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader</u>
In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan. De volgende tabel geeft een weergave van de normen waaraan getoetst wordt:

% geur-gehinderden	Geurbelasting in concentratiegebied	
	Voorgrond	Achtergrond
12% (woonkern)	5 OU/m^3	10 OU/m^3
20% (buitengebied)	10 OU/m^3	20 OU/m^3

Aan de rand van het plangebied is de geurbelasting vanuit de veehouderij aan de Dieperskant 24 1,3 ouE/m^3 waarmee wordt voldaan aan de norm voor de voorgrondbelasting. De achtergrondbelasting bedraagt 3-7 ouE/m^3.

Stap 3b: geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde
In de beoogde situatie wordt voldaan de advieswaarde voor de voor- en achtergrondbelasting. De volgende tabel geeft een weergave van de normen waaraan getoetst wordt:

% geurgehinderden	Geurbelasting	
	Voorgrond*	Achtergrond
12% (woonkern)	2 OU/m^3	5 OU/m^3
20% (buitengebied)	5 OU/m^3	10 OU/m^3

Aan de rand van het plangebied is de geurbelasting vanuit de veehouderij aan de Dieperskant 24 1,3 ouE/m^3 waarmee wordt voldaan aan de norm voor de voorgrondbelasting. De achtergrondbelasting bedraagt 3-7 ouE/m^3.

Stap 4a: houden meerdere diersoorten binnen één veehouderij
Binnen het plangebied wordt een diversiteit aan dieren gehuisvest binnen de zorgboerderij. Het gaat hier zowel om groter vee zoals Belgische trekpaarden, alpaca's, geiten en Brandrode runderen, maar ook om kleinere (gezelschaps)dieren zoals honden en kippen. De dieren worden gehuisvest ondersteunend aan de zorgboerderij, deze worden niet gehuisvest ten behoeve van de productie van onder andere vlees. Het aantal te huisvesten vee is kleinschalig van karakter en niet bedrijfsmatig.

Stap 5: Afstand tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen
Binnen een afstand van 2,0 kilometer is geen geitenhouderij gelegen.
Binnen een afstand van 250 meter van het plangebied zijn geen varkens- en pluimveehouderijen gelegen.

Stap 6: mestbe- en -verwerking
Er is geen sprake van mestbe- of ververwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Stap 7: ongerustheid
Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Uit de beperkte toetsing op afstanden blijkt dat geen advies opgevraagd hoeft worden aan de GGD.

4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig.

In hoeverre een ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D11.2 te kwalificeren is, kan niet in algemene zin worden beantwoord. In de jurisprudentie zijn echter wel aanknopingspunten te vinden die kunnen worden gebruikt in de beoordeling of al dan niet sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze aanknopingspunten worden beschreven in de navolgende alinea's.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ('ABRvS'; 'Afdeling') heeft in haar uitspraak van 18 juli 2018 duidelijk gemaakt dat ook een behoorlijke wijziging niet gekwalificeerd hoeft te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2018:2414). Ook de ABRvS spreekt uit dat het begrip ruimte laat voor interpretatie en afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval. Volgens de ABRvS spelen onder andere de aard en omvang van een ontwikkeling een rol bij de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Bij de beantwoording van deze vraag is niet doorslaggevend of er sprake is van aanzienlijke negatieve milieugevolgen (zie ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694). De Afdeling bevestigt dit laatste nog eens in een uitspraak van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348).

In aanvulling op bovenstaande blijkt uit een uitspraak van de Rechtbank Oost Brabant echter wel dat het feit dat milieugevolgen van een project beperkt zijn kan worden meegenomen in een onderbouwing dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (zie Rechtbank Oost Brabant 6 november 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:5778). Daarnaast is het ook van belang in hoeverre er sprake is van een functiewijziging en een toename in de bebouwde oppervlakte (zie ABRvS 2 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348; ABRvS 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297; ABRvS 4 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3055). Ten aanzien van dit laatste kiest de Afdeling dus voor een planologische vergelijking van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude. Indien er sprake is van een toename in bebouwde oppervlakte, kan het niet of slechts beperkt optreden van milieugevolgen worden aangevoerd als grond waarom er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (zie ABRvS 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3055).

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een zorgboerderij en (zorg)camping. Hiervoor is er sprake van een functiewijziging. De milieugevolgen van de ontwikkelingen waarin wordt voorzien middels onderhavig bestemmingsplan zijn, gelet op hoofdstuk 4 van deze toelichting, beperkt. Op basis van de bestaande planologische mogelijkheden, namelijk een intensieve veehouderij zijn de milieueffecten beperkt in vergelijking tot de beoogde zorgboerderij en (zorg)camping. Uitgaande van de jurisprudentie of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' dient niet enkel uitgegaan te worden van de nieuwe (milieu)effecten, maar dient er ook sprake te zijn van een planologische vergelijking en de milieueffecten die hierdoor ontstaan. Daarbij geldt ook dat het bouwvlak (en de hierbij opgenomen bouwmogelijkheden) en bestemmingsvlak in vergelijking met de huidige planologische aanzienlijk wordt verkleind.

Het plan kent geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden in worden er geen negatieve effecten verwacht. Gezien de bevindingen als beschreven in voorgaande paragrafen en hiervoor beschreven aard en omvang en ligging van het plan, valt onderhavige ontwikkeling niet binnen de kaders van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd wordt dat met onderhavig plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

5 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Dit bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Er is gekozen voor een concreet bestemmingsplan, waarbij het beoogde gebruik rechtstreeks mogelijk is binnen de opgenomen bestemmingen. Het plan biedt een beperkte mate van flexibiliteit, omdat het een concreet bouwplan betreft. Voor wat betreft de systematiek en inhoud van de bestemmingen en overige regels is aangesloten bij recente bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom van de gemeente Meierijstad.

De regels van het plan bestaan conform de SVBP2012 uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en stolregels aan de orde komen. Hieronder worden de regels in de onderscheiden hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

Begrippen (Artikel 1):
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het plan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (Artikel 2):
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
In hoofdstuk 2 komen de verschillende bestemmingen aan de orde. In dit geval zijn binnen het plangebied de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden’, ‘Gemengd’, ‘Groen – Landschapselement’, ’Verkeer’ en ‘Waarde – Archeologie 2 en 3’(dubbelbestemmingen) opgenomen.in de volgende paragraaf worden de bestemmingen inhoudelijk toegelicht. De bestemmingen kunnen uit de volgende onderdelen (leden) bestaan, waarbij niet alle onderdelen in elke bestemming opgenomen behoeven te zijn:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan in onderhavig bestemmingsplan uit de volgende onderdelen:

- Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- Algemene bouwregels: hierin is geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan. Tevens is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen;
- Algemene gebruiksregels: in deze regels is allereerst bepaald welke vormen van gebruik worden aangemerkt als strijdig gebruik;
- Algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van het radarverstoringsgebied, waarin het plangebied ligt. Deze regels gelden voor de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – radar’ en stellen beperkingen aan de maximale bouwhoogte van bouwwerken;

- Algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van kleinschalig kamperen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
Hoofdstuk 4 bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch met waarden
Een deel van de gronden in het plangebied behoudt de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Er is geen bouwvlak opgenomen binnen deze bestemming. De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden, specifiek mede voor de waarden van het kleinschalig cultuurlandschap waartoe het plangebied behoort. Verder zijn de gronden bestemd voor extensief recreatief medegebruik en bijbehorende functies en voorzieningen (zoals water, wegen en paden, groenvoorzieningen). Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Gemengd
Het onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van enkele met elkaar verband houdende functies, namelijk een (zorg)camping, dagbesteding, ondersteunende horeca, hobbymatig agrarisch gebruik en (het behoud van) één woning. Gezien de combinatie van functies is gekozen voor de bestemming ‘Gemengd’. Hierbinnen zijn de benoemde functies toegestaan, waarbij voor de (zorg)camping een maximum van 10 kampeerplaatsen geldt. Tevens zijn bij de hoofdfunctie behorende voorzieningen en functies toegestaan (zoals tuinen, water, groen en parkeervoorzieningen).

Binnen de bestemming mag worden gebouwd, namelijk:
- Eén woning met bijbehorende bouwwerken in combinatie met het bedrijf;
- Recreatiewoningen (maximaal 3 stuks);
- Overige gebouwen (Maximaal 1.085 m² gezamenlijk);
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aan het oprichten van nieuwe gebouwen ten dienste van de (zorg)camping, dagbesteding, ondersteunende horeca en/of het wonen is een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van landschappelijke inpassing conform de randvoorwaarden uit de bijlage opgenomen.

Groen – Landschapselement
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden die worden ingericht ten behoeve van de voornoemde landschappelijke inpassing. De gronden zijn dan ook bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van waardevolle landschapselementen, alsmede voor extensief dagrecreatief medegebruik. Een en ander inclusief bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming mag slechts beperkt worden gebouwd in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een aantal categorieën van werkzaamheden.

Verkeer
De bestemming ‘Verkeer’ is opgenomen ter plaatse van de twee toegangswegen tot het perceel in de toekomstige situatie. De gronden zijn bestemd voor wegen, paden, extensief dagrecreatief medegebruik, water, parkeervoorzieningen, groen, e.d. Gebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan; bouwwerken, geen gebouwen zijnde wel.

Waarde – Archeologie 2 en 3
Deze archeologische dubbelbestemmingen zijn in het bestemmingsplan behouden en waarborgen het belang van eventueel aanwezige archeologische waarden. De bepalingen uit deze bestemming gaan voor op de overige opgenomen bestemmingen. Bij overschrijdingen van de drempelwaarden, geldt een omgevingsvergunning- en onderzoeksplicht voor het bebouwen van de gronden en/of het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden.

6 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, eerste lid, Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:
- omgevingsdialoog;
- vooroverleg;
- vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Voor onderhavig plan heeft er reeds een omgevingsdialoog plaatsgevonden met direct omwonenden van het plangebied. Initiatiefnemers vinden het van belang om directe omwonenden in een vroegtijdig stadium te betrekken in de planvorming en hen te informeren over de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom hebben zij een omgevingsdialoog georganiseerd in de vorm een informatiebrief. Middels deze brief zijn de

omwonenden geïnformeerd over de ontwikkeling van Dieperskant 6, ook de situatieschets is hierbij bijgevoegd. Naar aanleiding van de brief hebben de directe omwonenden verklaart geïnformeerd te zijn over de voorgenomen ontwikkeling. Voor de getekende informatiebrieven wordt er verwezen naar de bijlagen.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties worden in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen (van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024). Er is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van de zienswijze is het plan op de volgende punten aangepast:

- Toevoegen regels over bedrijfsmatig beheer en permanente bewoning van de recreatiebungalows;
- Toevoegen definitie over het hobbymatig houden van dieren;
- Berekening kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing en aanpassing van de verbeelding daarop;
- Paragraaf 3.2.2 is aangevuld n.a.v. bovenstaande punten.

Daarnaast zijn er enkele milieuonderzoeken en kwalitatieve onderbouwingen geactualiseerd. Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

- Externe veiligheid;
- Waterparagraaf;
- Spuitzones;
- Gezondheid.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing en sfeerimpressie

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quickscan flora en fauna

Bijlage 4: Stikstofberekening

Bijlage 5: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 6: Notitie gezondheid en veehouderij

Bijlage 7: Berekening voorgrondbelasting Dieperskant 24

Bijlage 8: Onderbouwing zorgconcept

Bijlage 9: Advies Omgevingsveiligheid

REGELS

BRO

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	13
Artikel 4	Gemengd	15
Artikel 5	Groen - Landschapselement	20
Artikel 6	Verkeer	22
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	23
Artikel 8	Waarde - Archeologie 3	25
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 10	Algemene bouwregels	28
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	31
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**32**
Artikel 14	Overgangsrecht	32
Artikel 15	Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Buitengebied Veghel, herziening Dieperskant 6 met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGV001BP0012023P-VG01 van de gemeente Meierijstad.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch grondgebruik
gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of door middel van het houden van dieren;

1.6 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.7 archeologisch onderzoek
onderzoek, verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.8 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bed & breakfast
een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.10 beroep of bedrijf aan huis
het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.11 bestaand
- bij bebouwing: bebouwing zoals legaal aanwezig conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan wel en onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen op het

tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel bebouwing die mag worden gebouwd krachtens of bij de Woningwet;
- bij gebruik: gebruik zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen conform het voorheen geldende bestemmingsplan, dan wel op basis van een verleende onherroepelijke omgevingsvergunning;

1.12 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, daaronder begrepen:
- aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
- vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- overkapping: een bouwwerk bestaande uit een gesloten dakconstructie, zonder eigen wanden of met maximaal 1 eigen wand, dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent;

1.15 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwlaag
een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, welke grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag, welke grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend;

1.17 bouwperceel
aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

1.18 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 dak
elke bovenbeïndiging van een gebouw;

1.22 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.23 erker
een aan nader bepaalde maatvoeringseisen verbonden ondergeschikt aangebouwd gedeelte van een woning aan een gevel;

1.24 extensief dagrecreatief medegebruik
extensieve vormen van dagrecreatie gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en kanoën die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is;

1.25 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 hobbymatig houden van dieren
het houden van enkele dieren voor educatieve of recreatieve doeleinden of als liefhebberij, zonder winstoogmerk;

1.27 horeca
bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie, bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar;

1.28 huishouden
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:
- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden';

1.29 kampeermiddel
tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

1.30 kleinschalig kamperen
recreatief (nacht)verblijf op gronden met deen andere hoofdfunctie, met gebruikmaking van kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal kampeermiddelen;

1.31 ondergeschikt bouwdeel
a. een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of;
b. ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die onzichtbaar zijn boven peil;

1.32 ondergronds bouwwerk
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

1.33 ondersteunende horeca
een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten dienste van c.q. ter ondersteuning van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.34 peil
a. voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
b. voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
c. in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.35 perceelsgrens
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.36 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.37 recreatiewoning
een gebouw dat geschikt en bestemd is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

1.38 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 schuilgelegenheid
een bouwwerk dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij dieren in en uit kunnen lopen;

1.40 stacaravan
een recreatief verblijfsmiddel, dat als een gebouw valt aan te merken;

1.41 standplaats
een perceel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.42 teeltondersteunende voorzieningen
(teelt)ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik;

1.43 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen
teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, voor een aaneengesloten periode van maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten en dergelijke;

1.44 tuin
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.45 verblijfsrecreatie
recreatief gebruik van gronden voor een aaneengesloten periode langer dan een dag, waarbij uitsluitend recreatieve bewoning is toegestaan;

1.46 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.47 voorgevellijn
een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.48 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.49 weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.50 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.51 (zorg)camping
terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen, al dan niet in combinatie met het verlenen van zorg.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de bouwperceelsgrens
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 de afstand tussen gebouwen
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.9 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. agrarisch grondgebruik;
b. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden;
c. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor het kleinschalig cultuurlandschap, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kleinschalig cultuurlandschap';
d. extensief dagrecreatief medegebruik;
e. landschappelijke inpassing;

met de daarbij behorende:
f. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. wegen, paden en verkeersvoorzieningen waarbij de erfontsluiting ten behoeve van de bestemming 'Gemengd' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mag worden gerealiseerd;
i. tuinen, erven en terreinen;
j. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen
Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:
a. op of in de in 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief dagrecreatief medegebruik (banken, informatiepanelen, e.d.), tijdelijke teeltondersteundende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen mogen gebouwd worden;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 3.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kleinschalig cultuurlandschap':
    1. het wijzigen van de perceelsindeling, zoals die tot uiting komt in greppels, kavelsloten, steilranden, beplanting, kavelpaden, onverharde wegen, e.d.
    2. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien er is aangetoond dat de werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het spuiten van chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bedrijf bestaande uit, al dan niet een combinatie van:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - kampeerplaatsen en recreatiebungalows' een (zorg)camping met maximaal 10 kampeerplaatsen en maximaal 3 recreatiebungalows;
   2. ondersteunende horeca;
   3. dagbesteding;
   4. het hobbymatig houden van dieren;
   5. met dien verstande dat voor de onderdelen als genoemd onder 1 t/m 4 de bedrijfsactiviteiten in maximaal één bedrijf zijn ondergebracht en het terrein en recreatiebungalows bedrijfsmatig worden beheerd;
b. in combinatie met het bedrijf als bedoeld in sub a tevens voor wonen in een woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen', in de vorm van maximaal één woning, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een beroep aan huis, waarbij er sprake moet zijn van functionele binding tussen de bewoner en het bedrijf als bedoeld in sub a;

met de daarbij behorende:

c. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. voorzieningen van algemeen nut.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluiten;
b. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
e. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 12º;
f. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60º;
g. ondergronds bouwen is toegestaan conform het bepaalde in 4.3. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor bijbehorende bouwwerken bij een woning bestaande uit aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwperceel opgericht te worden;

b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 150 m²;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 m;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

4.2.3 Recreatiebungalows

Voor het bouwen van recreatiebungalows gelden de volgende regels:
a. binnen de bestemming zijn maximaal 3 recreatiebungalows toegestaan;
b. de oppervlakte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 55 m²;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
f. de afstand tot andere gebouwen mag niet minder bedragen dan 5 m.

4.2.4 Overige bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, anders dan bedoeld in lid 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3 ten dienste van de bestemming gelden de volgende regels:
a. de maximale gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.085 m²;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
d. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 12º;
e. de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
f. de afstand tot andere gebouwen mag niet minder bedragen dan 5 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn van de woning niet meer bedraagt dan 1 m;
b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m. met uitzondering van:
    1. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen, mits geplaatst achter de achtergevellijn van de woning;
    2. nestgelegenheden voor vogels, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
d. voor het bouwen van een overkapping gelden de volgende bepalingen:
    1. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 m;
    2. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben 30 m²;
e. voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een woning gelden de volgende bepalingen:
    1. onoverdekte zwembaden dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd.
    2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
f. de afstand tot (bedrijfs)woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m;
g. de bouwhoogte van antennes voor zendamateurs mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien

verstande dat:

1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning.

4.2.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het oprichten van bebouwing ten behoeve van de in lid 4.1 a tot en met e bedoelde doeleinden is verboden zonder de aanleg en duurzame instandhouding van de landschapsmaatregelen overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat als Bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.3 Ondergronds bouwen

4.3.1 Algemeen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

4.3.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt niet meer dan 4 meter onder peil, et dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

4.3.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.2 sub a voor het bouwen van bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte tot maximaal 10 meter onder peil, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de waterhuishouding wordt niet verstoord;
b. er wordt geen afbreuk gedaan aan archeologische waaden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Herbouw woning buiten bestaande fundamenenten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, sub a, voor het herbouwen van een bestaande woning buiten de bestaande fundamenten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bestemmingsvlak;
b. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;

c. de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
d. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
e. de maatvoering en situering van de woning sluit aan op het bepaalde in lid 4.2.1.

4.4.2 Grotere inhoud van een woning in het kader van verduurzaming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1, sub b, c en/of d, en een grotere inhoud en/of goot- of bouwhoogte voor een woning toestaan, indien dit het gevolg is van verduurzaming van een bestaande woning, door bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie in of op de wanden of het dak.

4.4.3 Grotere afstand tussen woning en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2.2, sub f, en bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 meter van de woning toestaan als er redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard.

4.4.4 Kleinere afstand bouwwerken tot perceelsgrens of andere gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3, sub e en/of f, dan wel lid 4.2.4, sub e en/of f, voor het bouwen van gebouwen op kortere afstand van de bestemmingsgrens dan wel op kortere afstand van andere gebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
b. de belangen van derden (omwonenden) worden niet onevenredig geschaad;
c. de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
d. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:
a. voor zelfstandige bewoning van bijgebouwen;
b. permanente bewoning van recreatiebungalows en/of kampeerplaatsen.

4.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in de aan-/uitbouwen en/of bijgebouwen bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de woning en/of de aan-/uitbouwen en/of bijgebouwen;
b. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de woning en/of de aan-/uitbouwen en/of bijgebouwen is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
c. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het

beroep of bedrijf aan huis in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
d. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, voor reclame-uitingen gelden de regels van de welstandsnota;
g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
l. beroepen of bedrijven aan huis in de vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom) of horeca zijn niet toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.1, sub b, voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:
a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
f. permanente bewoning is niet toegestaan;
g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Artikel 5 Groen - Landschapselement

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen;
b. extensief dagrecreatief medegebruik;
c. landschappelijke inpassing;

met de daarbij behorende:

d. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. (onverharde) wegen en paden.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvoor de volgende regels gelden:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de in lid 5.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
b. het ophogen, verlagen, afgraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
c. het vellen en/of rooien van waardevolle beplanting en/of bomen;
d. het aanleggen, vergraven of dempen van waterlopen en andere waterpartijen;
e. het mengen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het aanbrengen van onderbemaling of anderszins wijzigen van de grondwaterstand.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
d. de uitvoering van het inrichtingsplan als bedoeld in Bijlage 1 betreffen.

5.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien er is aangetoond dat de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. fiets- en wandelpaden;
c. extensief dagrecreatief medegebruik;
d. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden;

met de daarbij behorende:

e. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. verkeersvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. voorzieningen van algemeen nut.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

a. op of in de in 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 8 meter;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Hogere bouwhoogte van palen, masten en portalen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2, sub a, voor het bouwen van palen, masten en portalen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer met een hogere bouwhoogte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 meter;
b. de hogere bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatige geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
c. de hogere bouw- en/of goothoogte is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op of in de in lid 7.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
b. de bouw van een bouwwerk tot maximaal 100 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 100 m²;
c. de bouw van een bouwwerk, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er is door technische maatregelen of een archeologische opgraving gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 7.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
d. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;

f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
h. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
i. het aanbrengen van onderbemaling of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. een oppervlakte hebben die niet meer bedraagt dan 100 m²;
c. een diepte hebben die niet meer bedraagt dan 0,3 meter;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
a. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er door technische maatregelen of een archeologische opgraving is gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat te plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op of in de in lid 8.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
b. de bouw van een bouwwerk tot maximaal 250 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 250 m²;
c. de bouw van een bouwwerk, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er is door technische maatregelen of een archeologische opgraving gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 8.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
d. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;

f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
h. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
i. het aanbrengen van onderbemaling of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. een oppervlakte hebben die niet meer bedraagt dan 250 m²;
c. een diepte hebben die niet meer bedraagt dan 0,3 meter;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
a. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er door technische maatregelen of een archeologische opgraving is gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoeptreden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
e. het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
f. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - radar

De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (voor Volkel 49 meter ten opzichte van N.A.P.), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.

12.2 overige zone - kleinschalig cultuurlandschap

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kleinschalig cultuurlandschap' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor het kleinschalig cultuurlandschap, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kleinschalig cultuurlandschap';
b. Het is verboden op of in de in sub a genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kleinschalig cultuurlandschap':
    1. het wijzigen van de perceelsindeling, zoals die tot uiting komt in greppels, kavelsloten, steilranden, beplanting, kavelpaden, onverharde wegen, e.d.
    2. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. Het in sub b vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
    1. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
    2. binnen het bouwvlak plaats vinden;
    3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
d. De in sub b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien er is aangetoond dat de werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het toestaan van kleinschalig kamperen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5.000 m²;
b. het kleinschalig kamperen wordt gesitueerd op en/of direct grenzend aan het bestemmingsvlak 'Gemengd' en/of 'Agrarisch met waarden'.
c. het kleinschalig kamperen mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
d. sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moeten binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd' worden gerealiseerd;
e. de oppervlakte van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moet passen binnen de maximale oppervlakte van gebouwen uit artikel 4.2.4.
f. er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
g. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Dieperskant 6'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan **6**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Dieperskant 6

Keldonk, gemeente Meierijstad

Landschappelijke inpassing

BRO

colofon

projectnaam
Dieperskant 6
Keldonk, gemeente Meierijstad

datum
April 2024

projectnummer
P03876

opdrachtgever
Particulier

BRO
projectleider
JR

projectteam
RT, IB, IV

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding en initiatief 4

1.2 Kaders en uitgangspunten 4

Projectgebied 4

Planvoornemen 4

Bestemmingsplan 6

Structuurvisie Veghel 2030 6

1.3 Historische kenschets 7

Landschapskenmerken 7

Geschiedenis 7

1.4 Huidige situatie 8

2 Inpassingsplan 9

2.1 Inpassingsmaatregelen 10

2.2 Kwaliteitsbijdrage 11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer is voornemens een zorgboerderij en -camping te realiseren, alsmede de herbestemming van een bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Dieperskant 6 te Keldonk, gemeente Meierijstad. Op deze locatie staat momenteel een agrarisch bedrijf met meerdere grote stallen, silo's en bijgebouwen. Het aldaar gesitueerde varkensbedrijf zal worden gesaneerd.

De zorgboerderij betreft een gebouw, waarin cliënten, bezoekers en medewerkers zicht thuis voelen en er activiteiten worden georganiseerd (dagbesteding). Daarnaast is er ruimte voor een belevingstuin, een groenten- en fruittuin en worden er dierenweides ingepast.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Veghel, is het niet mogelijk om deze gronden te ontwikkelen t.b.v. de omzetting naar een burgerwoning en een zorgboerderij/ camping. Daarom zal het geldende bestemmingsplan deels moeten worden gewijzigd (partiële bestemmingsplanherziening).

BRO is gevraagd om in het kader van deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing op te stellen. Voor deze ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Projectgebied

Het plangebied ligt aan Dieperskant 6 te Erp, gemeente Meierijstad. Kadastraal staat de locatie bekend als Erp sectie P, nummers 1872, 1876, 1955 en 1956 en heeft een totale oppervlakte van 47.400 m2 (zie figuur 1). Het plangebied ligt ten zuidoosten van het dorpje Keldonk en ten zuiden van Erp. Het gebied wordt gekenmerkt door agrarische bedrijven met erfbeplantingen en bomenrijen langs wegen.

Planvoornemen

De initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en om een zorgboerderij en -camping te realiseren.

De bestaande loods zal ook in de toekomstige situatie dienst gaan doen als opslaggebouw voor materieel en opslag van tenten gedurende het winterseizoen. Het oostelijke deel van deze loods zal worden geamoveerd, zodat een bomenrij het erf kan begeleiden en begrenzen. Aan de westkant van de bestaande loods zal een zelfde deel dat geamoveerd wordt, worden teruggebouwd. Daarnaast komen er twee nieuwe gebouwen die rond een intiem erfje gebouwd worden. Een daarvan is een halfopen kleinvee stal (225 m2) en in een ander gebouw (ca. 473 m2) zal ruimte zijn voor de dagbesteding, het sanitair t.b.v. de zorgcamping en een theeschenkerij.

Op de zorgboerderij kunnen de cliënten hun dag zinvol besteden. Ze verrichten nuttige en noodzakelijke werkzaamheden zoals het voeren van dieren, het schoon maken van de verblijven en het zaaien en oogsten van planten in de bloemen- en groentetuin.

De zorgcamping biedt aan mensen met een zorgvraag (van alle leeftijden) de kans om zorgeloos te kunnen genieten van een vakantie. De camping zal bestaan uit een aantal kampeerplaatsen (9 à 10) en een drietal vaste recreatiebungalows (max. 55 m2 per unit).

Tot slot wordt er een theeschenkerij gerealiseerd. Hier kunnen niet alleen cliënten en bezoekers van de zorgcamping komen, maar ook voorbijgaande wandelaars en fietsers.

Het geheel zal landschappelijk worden ingepast, waarbij de aandacht uitgaat naar het versterken van historische lijnen, door onder anderen het toevoegen van bomenrijen. Ook worden er op het terrein fruit- en erfbomen aangeplant. Als tegenprestatie van de omzetting van de agrarische bestemming naar wonen wordt er aan de noordwestzijde een poel aangelegd. Zie op de volgende pagina het planvoornemen.



Figuur 1: Ligging plangebied, bron: Google Earth


Dieperskant
5- 10 meter inpassing van campingplaatsen
permanente verblijfsaccommodatie ca. 50 - 70 m2
dierenweide
oude weg/ zichtas
ca. 10 kampeerplaatsen
fruitbomen
aan te planten bomenrij
belevingstuin
versterken oude weg met nieuwe bomenrij
zorggebouw & sanitair en theeschenkerij
erf
kleinvee
machine berging/opslag
5m
dierenweide
intrekken bestaande vergunning loods (ca. 729 m2)
lagen hagen kaderen het erf

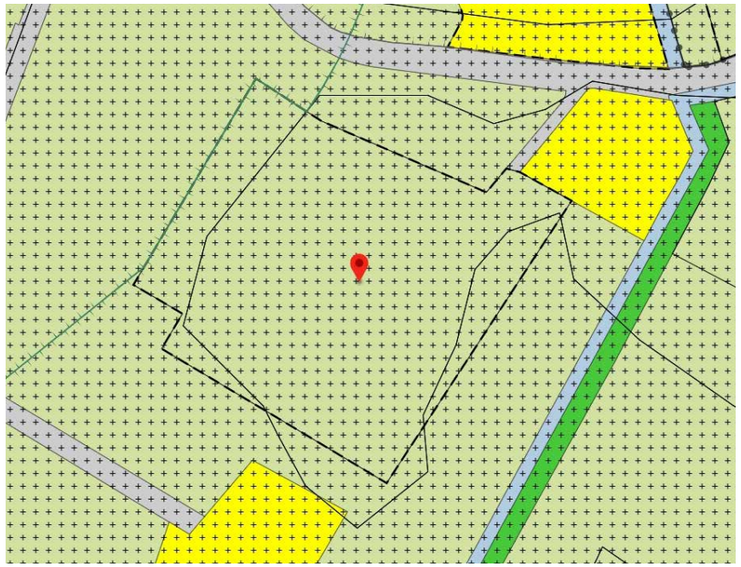
Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’, vastgesteld door de voormalige gemeente Veghel op 22 oktober 2015, heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Daarnaast is er sprake van een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’. Verder komen enkele gebiedsaanduiding voor op het perceel, waaronder ‘kleinschalig cultuurlandschap’. Op basis van dit vigerend bestemmingsplan is het planvoornemen niet mogelijk, hiervoor is een bestemmingsplanherziening opgesteld.

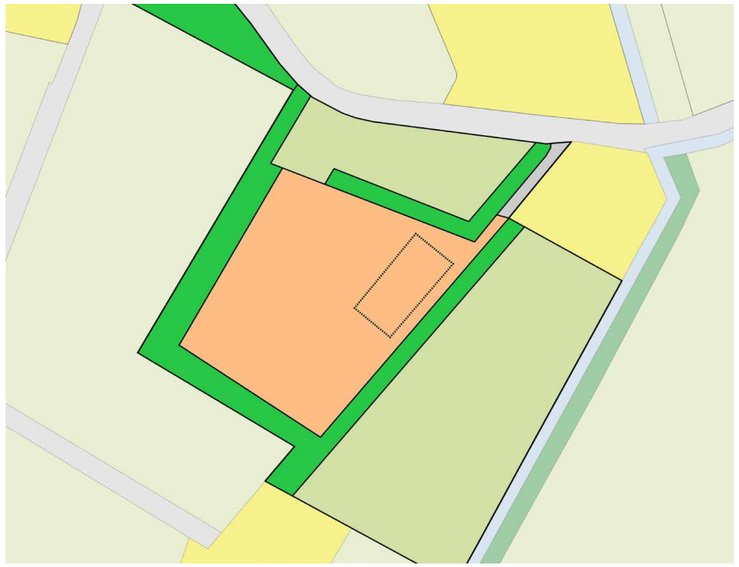
De toekomstige bestemming zijn in figuur 3 weergegeven. Aan de noord - en oostzijde van het gebied is de agrarische bestemming behouden, hierop zijn de dierenweides gelokaliseerd. Een groot deel van het terrein wordt als ‘maatschappelijk’ bestemd. Tot slot wordt het geheel ingekaderd met de bestemming groen- landschapselement. Binnen deze zones zijn de nieuw aan te planten bomenrijen opgenomen en de te realiseren amfibieënpoel. De huidige verskeersbestemming is behouden en wordt doorgetrokken tot op het erf.

Structuurvisie Veghel 2030

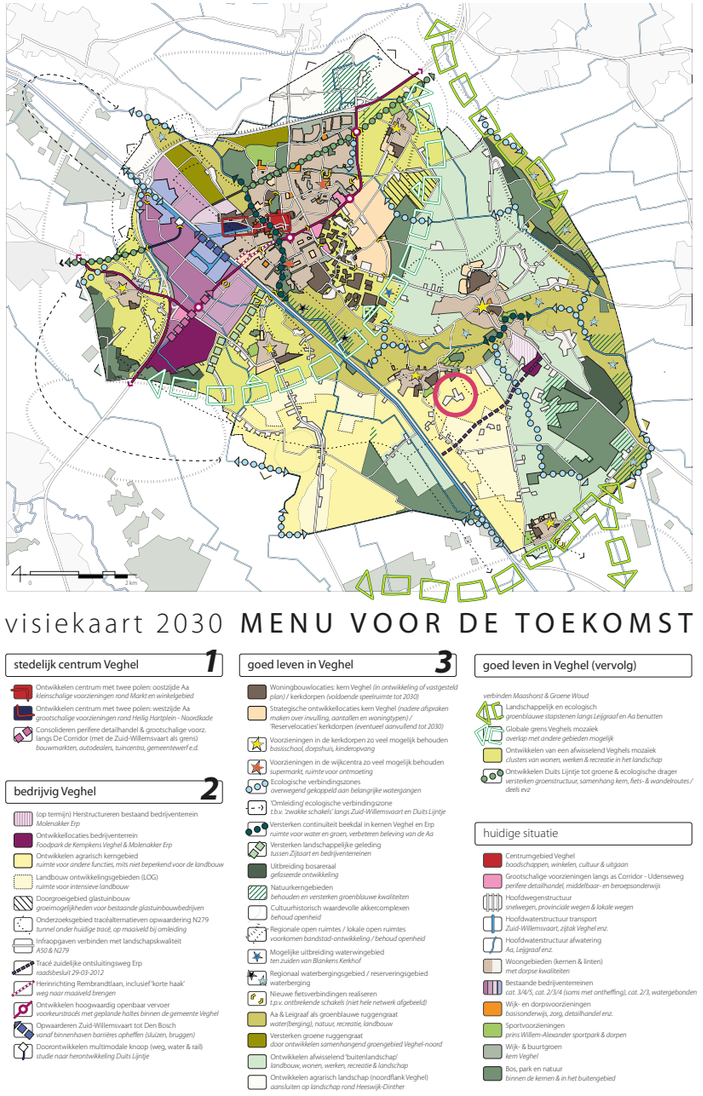
De gemeente Veghel heeft in 2013 een structuurvisie opgesteld. Het plangebied behoort in de structuurvisie tot het agrarische kerngebied, hierin wordt ruimte geboden voor andere functies, mits deze niet beperkend zijn voor de landbouwsector. Daarnaast staat het behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden voorop. Binnen het plan wordt hier rekening mee gehouden door oude doorzichten en verbindingen te benadrukken met een bomenrij. Zie in figuur 4 de visiekaart van de voormalige gemeente Veghel.



Figuur 2: Bestemmingsplan ‘Buitengebied’ 2015, bron: Ruimtelijke plannen



Figuur 3: Bestemmingsplan Toekomistige situatie, bron: BRO



Figuur 4: Visiekaart 2030, 2013 bron: Gemeente Veghel

1.3 Historische kenschets

Het plangebied behoort tot het landschapstype ‘oude ontginningen’. Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerdgronden). Deze karakteristieke akkers worden ook wel essen genoemd. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap. Door de aanwezigheid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevarieerd. Het contrast tussen meer besloten delen en de open ruimten maken dit landschap waardevol. Grote begrenzingen en structuren in dit landschap ontbreken. De overgangen in dit gebied zijn dan ook subtiel van aard.

Landschapskenmerken

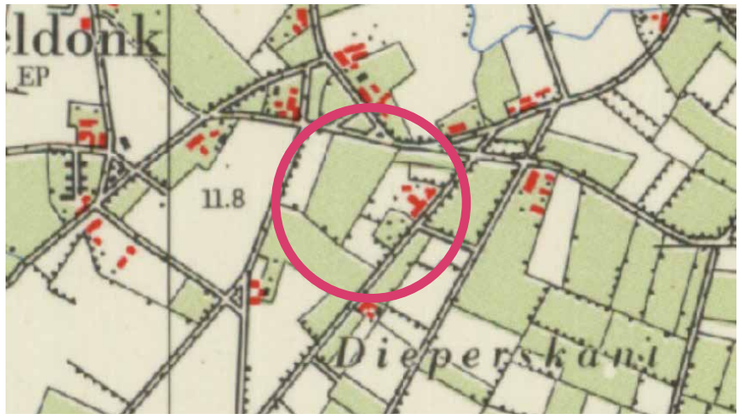
- Een oud agrarisch kampenlandschap met oude graslanden;
- Een kleinschalig en afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- Enkeerdgronden (humeuze toplaag;
- Het wegenpatroon is kronkelig en loopt om de essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eiken en beuken;
- Karakteristiek zijn de kavelbeplantingen in de vorm van houtsingels en wallen;
- Het is halfopen tot besloten ruimten door opgaande landschapselementen;
- Verspreid liggende bebouwing aan linten of in clusters;
- Harde begrenzingen ontbreken, veelal zachte overgangen in het gebied.

Geschiedenis

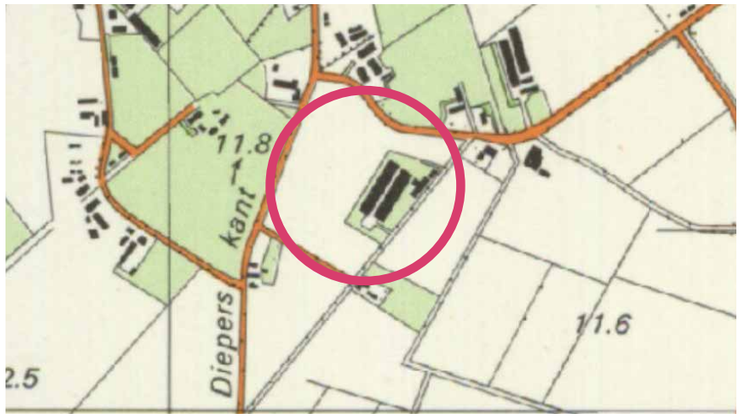
Het gebied bestond vroeger uit woeste gronden. Met de komst van het potstalsyteem werd het mogelijk landbouw te bedrijven en een vruchtbare grond te creëren. Door deze ontwikkeling is er een kleinschalig karakter ontstaan (zie figuur 5). Deze percelen werden met beplantingen/ hagen omheind voor het binnen houden van het vee. De verkaveling is lang hetzelfde gebleven tot de ruilverkaveling. Door de toename van de landbouwsector en het op grotere schaal verbouwen van voedsel, zijn de percelen groter en efficiënter geworden. Dit is op het figuur uit 1965 en 1985 goed te zien. De stallen binnen het plangebied zijn in 1981 geplaatst en hebben zich uitgebreid tot in het jaar 2022.



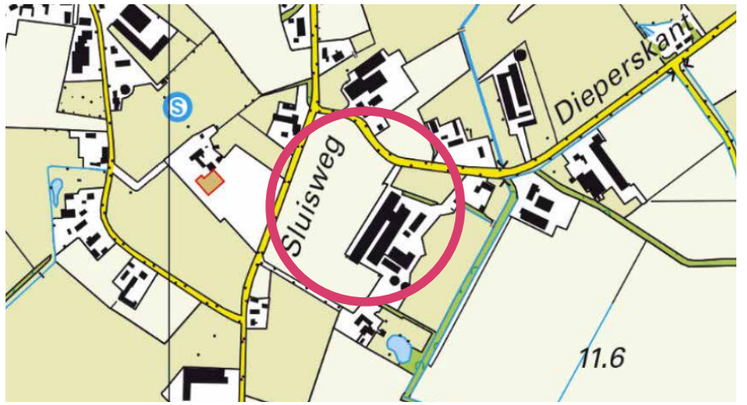
Figuur 5: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis



Figuur 6: Historische kaart 1965, bron: topotijdreis



Figuur 7: Historische kaart 1985, bron: topotijdreis



Figuur 8: Historische kaart 2022, bron: topotijdreis

1.4 Huidige situatie

Het plangebied betreft een perceel aan Dieperskant 6 en ligt in het buitengebied van Erp. Reeds zijn de agrarische opstallen gesloopt. De bedrijfswoning is te zien op figuur 11 en zal met de ontwikkeling worden omgezet naar een burgerwoning. Ook blijven alle bomen die reeds binnen de percelen staan behouden. De laanbomen die langs Dieperskant staan, betreffen eikenbomen.

Het perceel is bereikbaar via twee inritten, een aan de noordwestzijde en de andere ligt aan de noordoostzijde. De westelijke inrit werd gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering. De oostelijke entree betreft de ingang naar het erf waaraan de bedrijfswoning is gesitueerd. Daarnaast is een groot deel van de kavel ingericht als akker/ weide. Vanaf de Sluisweg is de achterzijde van het perceel te zien. Vanaf deze weg is het zicht op het landschap zeer open.

Zie in figuur 9-12 enkele afbeeldingen die de huidige situatie weergeven.



Figuur 9: Verharding naar het perceel, zicht op de stallen en de bomenrij, bron: Google maps



Figuur 10: Doodlopende straat naar bedrijfswoning, bron: Google maps



Figuur 11: Achterzijde perceel, open zicht, bron: Google maps



Figuur 12: Weide aan de straat liggend tussen twee bomenrijen

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Het inpassingsplan draagt bij aan het versterken van de cultuurhistorie in het gebied. Dit wordt gedaan door de aanplant van twee bomenrijen, hiermee worden de zichtrelaties naar het achterland versterkt. De zorgboerderij en - camping worden middels fruit- en erfbomen ingepast. Het erf zal worden afgekaderd met een lage knip- en scheerhaag. Ter compensatie van de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt er een amfibieënpoel aangelegd, hier staan de ecologische waarden voorop. Voor cliënten en bezoekers van de zorgboerderij en - camping wordt het terrein ingericht met een belevingstuin, groenten- en fruittuin en een dierenweide. Ten behoeve van het hemelwater worden er twee greppels gerealiseerd.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant bomenrijen ter versterking van cultuurhistorische lijnen (i)
2. Aanplanten fruitbomen (i)
3. Aanplant lage knip- en scheerhagen(i)
4. Aanplant solitaire (erf)bomen (i)
5. Aanplant solitaire bomen rondom poel (k)
6. Aanleggen amfibieënpoel (k)
7. Inzaaien bloem- en kruidenrijk grasland (k)

i= inpassing
k= kwaliteitsverbetering



Figuur 13: Schetsontwerp Dieperskant 6

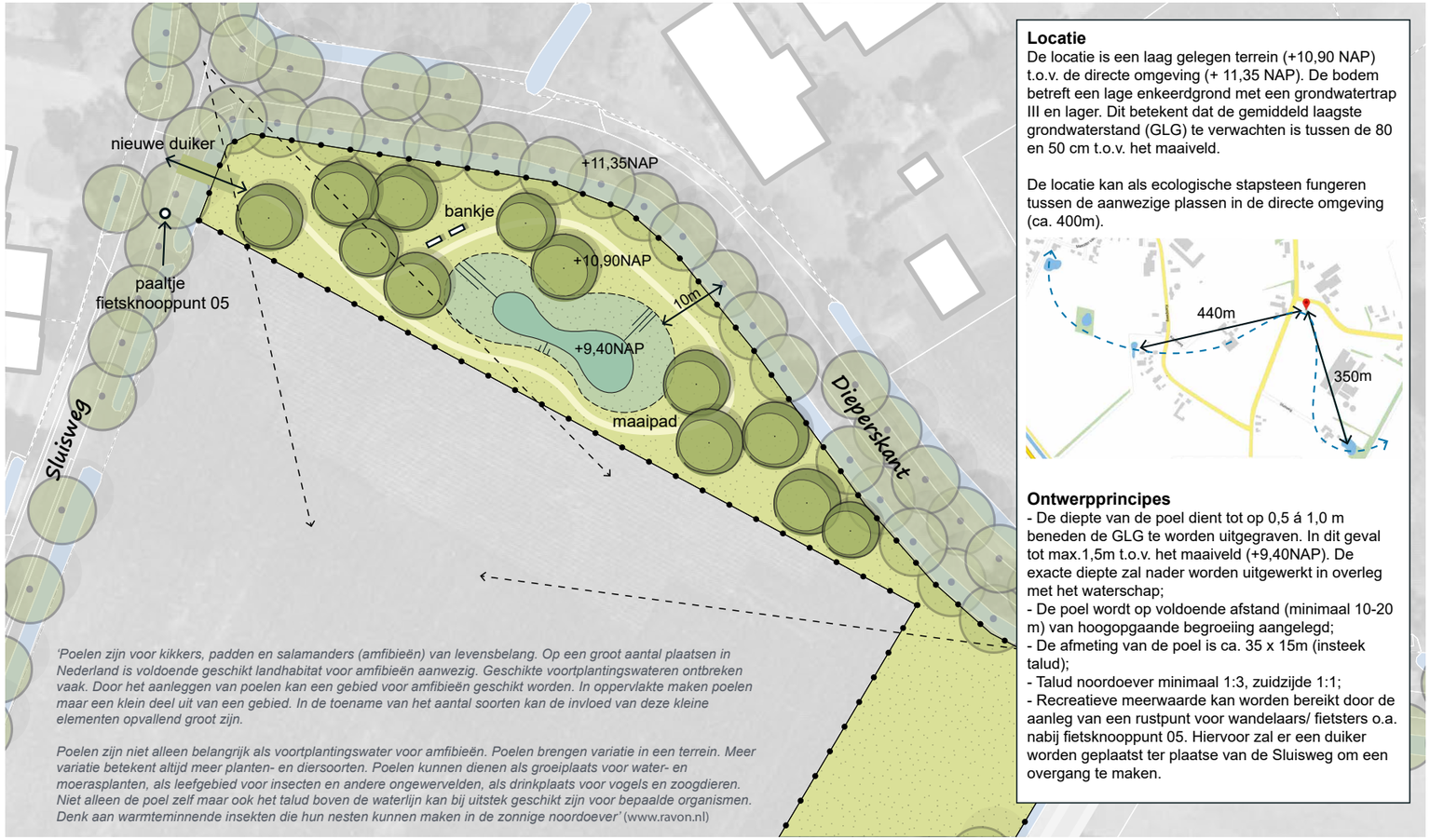
2.1 Inpassingsmaatregelen

Aanplant bomenrijen ter versterking van historische lijnen (i)
Aan de west- en oostzijde van het plangebied wordt een bomenrij aangeplant. Deze bomenrijen zorgen voor een sterke afkadering van het terrein. Doordat er onder de boomkronen gekeken kan worden blijft het open karakter naar het achterland gewaarborgd. Bovendien worden oude historische structuren door de aanplant van deze bomenrijen geaccentueerd. Om de bomenrijen te laten passen in het huidige straatbeeld van Dieperskant, is er gekozen voor het aanplanten van eikenbomen-Quercus robur.

Aanplant fruitbomen bij zorgcamping (i)
Er worden fruitbomen aangeplant rond de zorgcamping en tussen de verblijfsaccommodaties en de camperplaatsen. Hiermee wordt er een natuurlijke uitstraling gecreëerd. Daarnaast zullen cliënten/ mensen met een zorgbehoefte deze zone gebruiken als pluktuin. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn: Malus x domestica, Pyrus communis en Prunus avium.

Aanplant knip- en scheerhaag (i)
De lage haag dient als afkadering voor het erf. De haag wordt langs de parkeerplaatsen, belevingstuin en de verblijfsaccommodaties aangeplant. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn: Acer campestre, Carpinus betulus en Fagus sylvatica.

Aanplant solitaire boom (i)
De solitaire bomen worden aangeplant in de dierenweides, belevingstuin en nabij de woning. Solitaire bomen ten midden weides zijn typerend voor het landschap, waarin het plangebied is gelegen. Soorten die hiervoor gebuikt kunnen worden zijn: Tilia cordata, Aesculus hippocastanum, Fagus sylvatica, Juglans regia en Quercus robur



Figuur 14: Schetsontwerp amfibieënpoel t.b.v. kwaliteitsverbetering

Aanplant solitaire bomen rond poel (k)
Rondom de aan te leggen amfibieënpoel worden er eveneens bomen aangeplant. Deze soorten dienen te passen bij nattere omstandigheden. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn: Fraxinus excelsior, Salix alba en Alnus glutinosa

Aanleg amfibieënpoel (k)
Dieperskant 6 is gelegen in een kleinschalig cultuurlandschap, tussen het beekdal van de Aa en de Zuid-Willemsvaart in. Het is laaggelegen en het grondwater zit hoog (zie AHN). Naast de juiste beplanting in en om het erf, zoals bomen, hagen, struweel en kruidrijk grasland, biedt een poel ook meerwaarde voor de biodiversiteit in het gebied.

Poelen zijn niet alleen belangrijk als voortplantingswater voor amfibieën. Poelen brengen variatie in een terrein. Meer variatie betekent altijd meer planten- en diersoorten. Poelen kunnen dienen als groeiplaats voor water- en moerasplanten, als leefgebied voor insecten en andere ongewervelde, als drinkplaats voor vogels en zoogdieren.

In de buurt liggen nog een aantal poelen (bijv. in de poel ten zuiden van Keldonk is zelfs de kamsalamander waargenomen). Deze poel kan als stapsteen fungeren tussen de poelen. Een poel is geen groot landschappelijk element en past goed in een kleinschalig landschap

Aan de noordwestzijde van het perceel wordt dan ook een amfibieënpoel aangelegd. De poel wordt ten opzichte van huidig maaiveld 1,5 m diep en heeft circa een afmeting van 35 x 15m. Het talud is aan de noordzijde van de oever 1:3 en aan de zuidzijde 1:1. Met de voorkomende gemiddelde grondwaterstand (ca. 130 cm onder maaiveld) is de aanleg van de poel prima te verwezenlijken. Daarnaast wordt er bij de poel een duiker aangelegd t.b.v. een recreatieve verbinding voor wandelaars en fietsers. Deze duiker komt aan de Sluisweg te liggen.

Aanplant bloem- en kruidenrijk grasland (k)
Rondom de amfibieënpoel wordt bloem- en kruidenrijk grasland ingezaaid, hiermee wordt de biodiversiteit ter plaatse versterkt. Daarnaast is het een ecologische en aantrekkelijke plaats voor mens en dier. Door de aanwezigheid van een looppad dient de poel tevens als tussenstop voor recreanten. Daarnaast worden er langs het looppad zitbanken geplaatst.

2.2 Kwaliteitsbijdrage

Het voornemen is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie (niet zijnde de inpassing). De landschappelijke inpassing maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed.
Op het moment dat door omzetting van functie de grond meer waard wordt, wordt objectief bepaald aan de hand van eenheidsprijzen welke investering gedaan moet worden in het landschap. Hierbij wordt eerst de waarde berekend van de bestaande situatie. Daarna wordt de waarde berekend van de toekomstige situatie. Vervolgens wordt, op basis van 20% van de berekende waardevermeerdering, de investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald.

Een aanvullende kwaliteitsprestatie op locatie heeft de voorkeur, maar als het niet mogelijk is om op het eigen terrein of de directe omgeving te investeren, kan er elders binnen gemeenten geïnvesteerd worden, of zal er een betaling aan het Fonds Omgevingskwaliteit plaatsvinden.

Voor de beoogde ontwikkeling dient er €22.463,- te worden gecompenseerd. Met de nodige inrichtingsmaatregelen kan er een bedrag van €23.377,68 worden gecompenseerd.

Dit betekent dat er met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen geheel kan worden voldaan aan de compensatieopgave. Als tegenprestatie zijn de volgende onderdelen meegenomen:
- Aanleg amfibieënpoel;
- Ontwikkelen bloem- en kruidenrijk grasland rondom poel;
- Het plaatsen van zitbanken bij de poel;
- De aanplant van solitaire landschapsbomen rondom poel.

Naast de aanleg is het beheer over 6 jaar meegenomen als tegenprestatie. Zie bijlage 2 voor de kwaliteitsberekening.

Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Richtlijnen aanleg

Aanplanten bomen

B1 Aanplant bomen bij poel: met een stamomtrek van 20/25 cm met een eindhoogte van 20 meter, locatie nader te bepalen.

B2 Aanplant bomenrij: met een stamomtrek van 14/16 cm met een eindhoogte van 20 meter, plantafstand 10-12 meter hart op hart

B3 Aanplanten fruitbomen: met een stamomtrek van 10/12 cm met een onderlinge plantafstand van min. 8-10 meter.

B4 Aanplanten solitaire landschapsbomen/erfbomen met een stamomtrek van 14/16 cm met een eindhoogte van 20 meter.

Omvang bij aanplant		**20/25**	**14/16**	**14/16**	**14/16**	**60/80 cm**
Code		B1	B2	B3	B4	H1
Plantverband		nvt	10-12 m hart op hart	nvt	nvt	7st./m1
Omvang element		12 st.	38 st.	21 st.	14 st.	2835st./405m1
Aesculus hippocastanum	Paarden kastanje			x		
Acer campestre	Veldesdoorn					x
Alnus glutinosa	Zwarte els	x				
Carpinus betulus	Haagbeuk					x
Fagus sylvatica	Beuk			x		x
Fraxinus excelsior	Es	x				
Juglans regia	Walnoot			x		
Malus domestica	Appel				x	
Prunus avium	Kers				x	
Pyrus communis	Peer				x	
Salix Alba	Schietwilg	x				
Quercus robur	Zomereik		x	x		
Tilia cordata	Winterlinde			x		

Aanplanten knip- en scheerhagen

H1 Aanplant dubbele haag 60-80 cm, in driehoeksverband, 7 stuks/ m1, eindhoogte 1.20 meter.

Kruidenrijke vegetatie

Zone rondom poel inzaaien met geschikt mengsel, passend bij de bodem. Samenstelling nader te bepalen ca. 2.000 m2.

Beheer en onderhoud

Solitarie boom/ bomenrij

Gedurende de contractperiode worden de bomen minimaal éénmaal gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom.

Fruitbomen

Jaarlijks snoeien en eerste jaren de eventuele vruchten niet laten volgroeien, maar eruit halen (plukken). De twijgen zijn vaak nog niet sterk genoeg en in de eerste jaren is het belangrijk dat de energie naar de groei gaat en niet naar de bloei.

Poel

Minimaal de helft van het natte oppervlakte van de poel bestaat in de periode 15 maart tot 15 juni uit open water. De waterdiepte van de diepste delen van de poel is minimaal 0,5 m in de periode tussen 1 oktober en 1 april. Een incidentele droogval is toegestaan in de periode 15 juni tot 15 november. Maximaal 20% van de oeverlengte bestaat uit opslag van bomen of struiken. Het teveel aan opslag wordt verwijderd.

Bloem- en kruidenrijk grasland

Het gewas wordt jaarlijks 1 keer gemaaid en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd. De eerste maaibeurt is tussen 1 juli en 1 augustus en bij deze maaibeurt wordt 50% van de beheereenheid niet gemaaid en blijft overstaan. De tweede maaibeurt is tussen 15 september en 15 november en dan wordt het deel dat nog niet gemaaid is gemaaid. Het overige deel blijft staan.

Knip- en scheerhagen

De hagen minimaal 1x per jaar snoeien in het najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing



Schetsontwerp
Dieperskant 6 te Erp

Gemeente Meierijstad

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

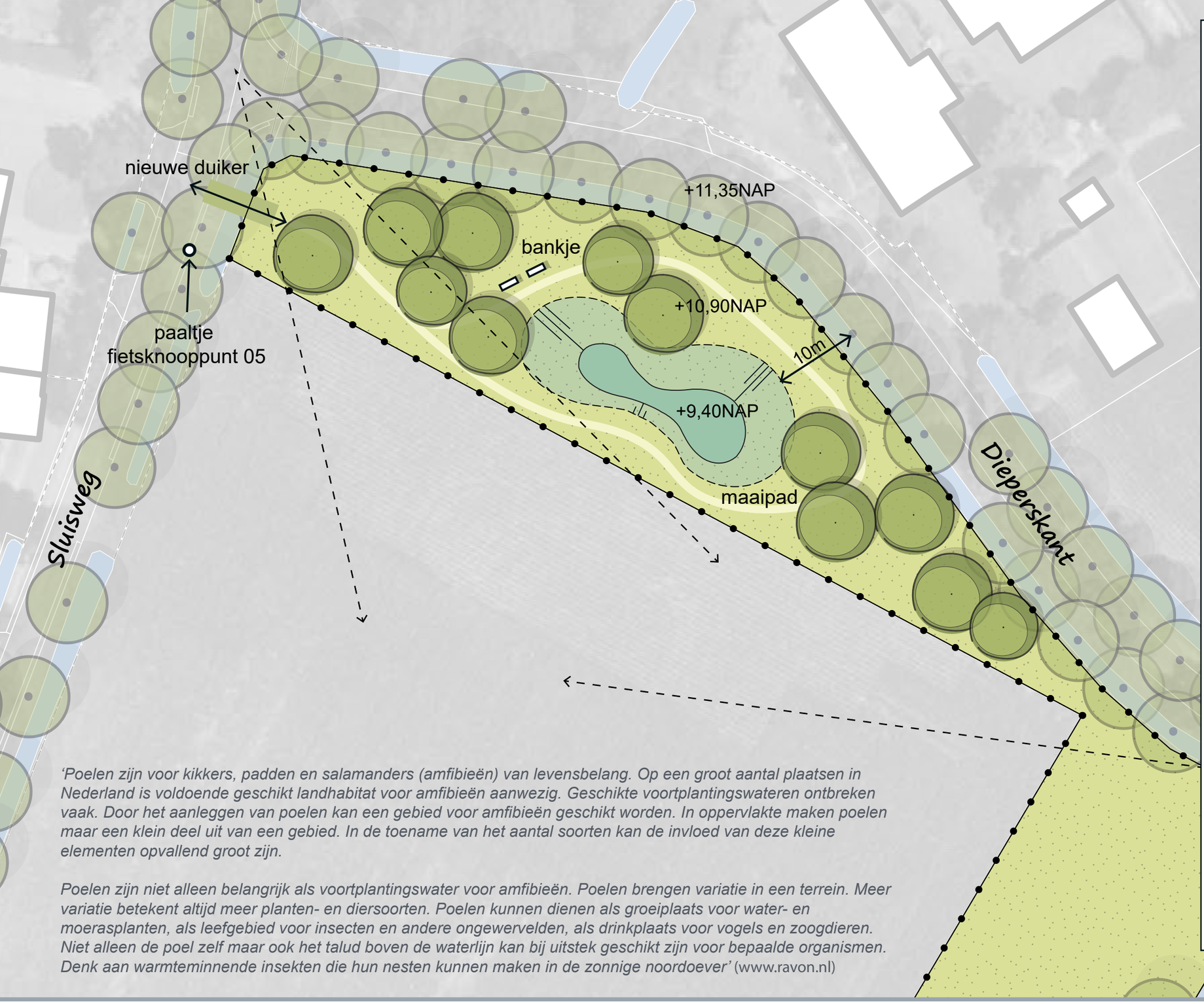
datum:
Maart 2024

tekening nr.:
-

schaal:
1:1.000

formaat:
A2

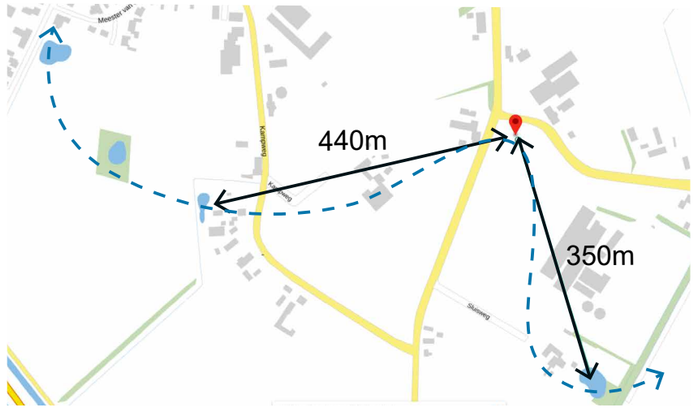
project nr.:
P03876



Locatie

De locatie is een laag gelegen terrein (+10,90 NAP) t.o.v. de directe omgeving (+ 11,35 NAP). De bodem betreft een lage enkeerdgrond met een grondwatertrap III en lager. Dit betekent dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) te verwachten is tussen de 80 en 50 cm t.o.v. het maaiveld.

De locatie kan als ecologische stapsteen fungeren tussen de aanwezige plassen in de directe omgeving (ca. 400m).



Ontwerpprincipes

- De diepte van de poel dient tot op 0,5 á 1,0 m beneden de GLG te worden uitgegraven. In dit geval tot max.1,5m t.o.v. het maaiveld (+9,40NAP). De exacte diepte zal nader worden uitgewerkt in overleg met het waterschap;
- De poel wordt op voldoende afstand (minimaal 10-20 m) van hoogopgaande begroeiing aangelegd;
- De afmeting van de poel is ca. 35 x 15m (insteek talud);
- Talud noordoever minimaal 1:3, zuidzijde 1:1;
- Recreatieve meerwaarde kan worden bereikt door de aanleg van een rustpunt voor wandelaars/ fietsters o.a. nabij fietsknooppunt 05. Hiervoor zal er een duiker worden geplaatst ter plaatse van de Sluisweg om een overgang te maken.

'Poelen zijn voor kikkers, padden en salamanders (amfibieën) van levensbelang. Op een groot aantal plaatsen in Nederland is voldoende geschikt landhabitat voor amfibieën aanwezig. Geschikte voortplantingswateren ontbreken vaak. Door het aanleggen van poelen kan een gebied voor amfibieën geschikt worden. In oppervlakte maken poelen maar een klein deel uit van een gebied. In de toename van het aantal soorten kan de invloed van deze kleine elementen opvallend groot zijn.

Poelen zijn niet alleen belangrijk als voortplantingswater voor amfibieën. Poelen brengen variatie in een terrein. Meer variatie betekent altijd meer planten- en diersoorten. Poelen kunnen dienen als groeiplaats voor water- en moerasplanten, als leefgebied voor insecten en andere ongewervelden, als drinkplaats voor vogels en zoogdieren. Niet alleen de poel zelf maar ook het talud boven de waterlijn kan bij uitstek geschikt zijn voor bepaalde organismen. Denk aan warmteminnende insekten die hun nesten kunnen maken in de zonnige noordoever' (www.ravon.nl)

Schetsontwerp amfibieënpoel Dieperskant - Sluisstraat te Erp

Gemeente Meierijstad

B|RO Ruimte om *in* te leven

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum: Maart 2024

tekening nr.: -

schaal: 1:500

formaat: A3

project nr.: P03876

N

Bijlage 2 - Kwaliteitsbalans

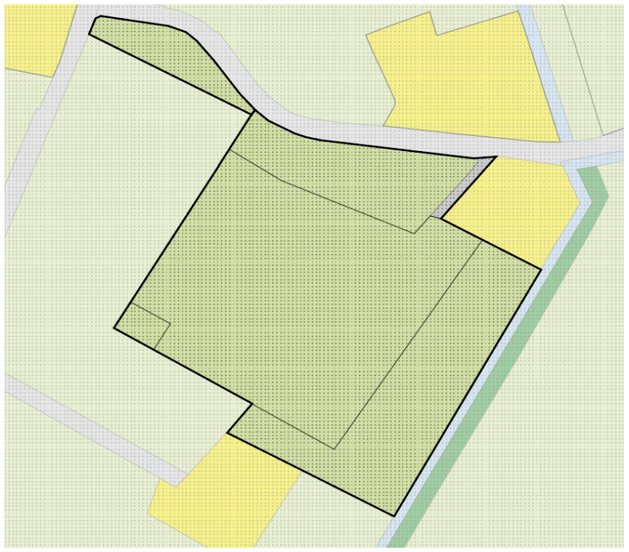
Bijdrage kwaliteitsverbetering Dieperskant 6 te Erp

Huidige situatie	**omvang**	**norm**	**totaal**
Agrarische bedrijfswoning met tuin	1500	€ 125.000,00	€ 125.000
Agrarisch bouwvlak	24462	€ 25,00	€ 611.550
Agrarisch onbebouwd	21147	€ 7,00	€ 148.029
Verkeer	360	€ 10,00	€ 3.600
totaal	*47469*		*€ 888.179*

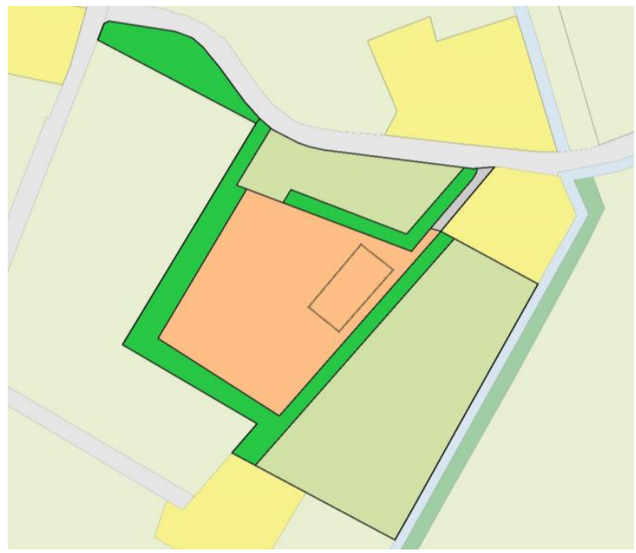
Toekomstige situatie	**omvang**	**norm**	**totaal**
Agrarisch onbebouwd	22274	7	€ 155.918
Groen/ landschapselement	10475	1	€ 10.475
Bedrijfswoning met tuin	1500	125000	€ 125.000
Gemengd bebouwd max. 1250 excl. bijgebouw (bedrijfs)woning	1250	100	€ 125.000
Gemengd onbebouwd	11610	50	€ 580.500
Verkeer	360	10	€ 3.600
totaal	*47469*		*€ 1.000.493*

Waardevermeerdering	€ 112.314
Kwaliteitsbijdrage (20%)	€ 22.463

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



Tegenprestatie	**omvang**	**norm**	**totaal**
Aanleg/ aanplant			
Aanleg poel	275	€ 10,53	€ 2.895,75
Aanplant bomen bij poel*	12	€ 350,00	€ 4.200,00
Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland rondom poel	0,2108	€ 1.533,07	€ 323,17
Realisatie zitbank	2	€ 473,42	€ 946,84
Totaal aanleg/aanplant			**€ 8.365,76**
Beheer poel (natuurontwikkeling) - cyclisch beheer	1	€ 1.903,34	€ 1.903,34
Beheer solitaire boom	12	€ 31,86	€ 382,32
Beheer bloem- en kruidenrijk grasland	0,2108	€ 1.026,22	€ 216,33
Totaal beheer over 1 jaar			**€ 2.501,99**
Totaal beheer over 6 jaar			**€ 15.011,92**
Totaal tegenprestatie			**€ 23.377,68**
			-€ 914,88

* richtprijs aanschaf, levering en plaatsing bomen planmaat 20-25

Ruimte. Mensen.
Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO