

**Bestemmingsplan
“Landelijk Gebied
Herziening Hackerom”**

Documentatiepagina

Opdrachtgever: de heer M.G.P.J. van Berlo

Titel rapport: Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, herziening Hackerom
gemeente Veghel

Rapporttype: Toelichting, regels en verbeelding

Rapportnummer: 211x02759.048235_1_3
IMRO-IDN: NL.IMRO.LG01aa520000BP2010-VG01

:Datum: 16 maart 2011

Concept januari 2009, juli 2009, december 2009

Ontwerp: 15 maart 2011

Vaststelling: 15 september 2011

Projectleider/BRO: Jochem Rietbergen, Wiebe Smid, Joost van Kippersluis

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Landelijk Gebied, herziening, Hackerom,
Keldonk, Gemeente Veghel

Beknopte inhoud: -

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Achtergrond en doel van het plan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	7
2.3 Stedenbouwkundige inpassing	8
2.4 Landschappelijke inpassing	11
3. BELEIDSKADER	15
4. BELEIDSREGELS RUIMTE VOOR RUIMTE	21
5. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN EN GEBIEDSWAARDEN	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Flora en Fauna	25
5.2.1 Natuurwetgeving & Planologie	25
5.2.2 Methode	26
5.2.3 Natuurwaarden in het projectgebied	27
5.2.4 Resultaten gebiedsbescherming	27
5.2.5 Resultaten soortenbescherming	27
5.3 Bodem	28
5.4 Bedrijven en milieuzonering	29
5.5 Externe veiligheid	31
5.6 Kabels en leidingen	33
5.7 Luchtkwaliteit	33
5.8 Geluid	34
5.9 Waterhuishouding	35
5.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden	40
6. UITVOERBAARHEID	45

7. JURIDISCHE PLANOPZET	47
7.1 Inleiding	47
7.2 Opbouw van de bestemmingsregeling	47
7.2.1 Inleidende regels	47
7.2.2 Bestemmingen	48
7.2.3 Algemene regels	49
7.2.4 Overgangs- en slotregels	50
7.3 Specifieke bestemmingsregels	51

8. PROCEDURE	53
8.1 Inspraak	53
8.2 Overleg	53

BIJLAGE

Bijlage 1: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Op 20 december 2005 heeft de provincie Noord-Brabant de beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte' vastgesteld (gedeeltelijk herzien in 2006). Deze regeling houdt in dat de ruimtelijke kwaliteit van Brabant te verbeteren valt door in ruil voor de beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in het reconstructiegebied, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.

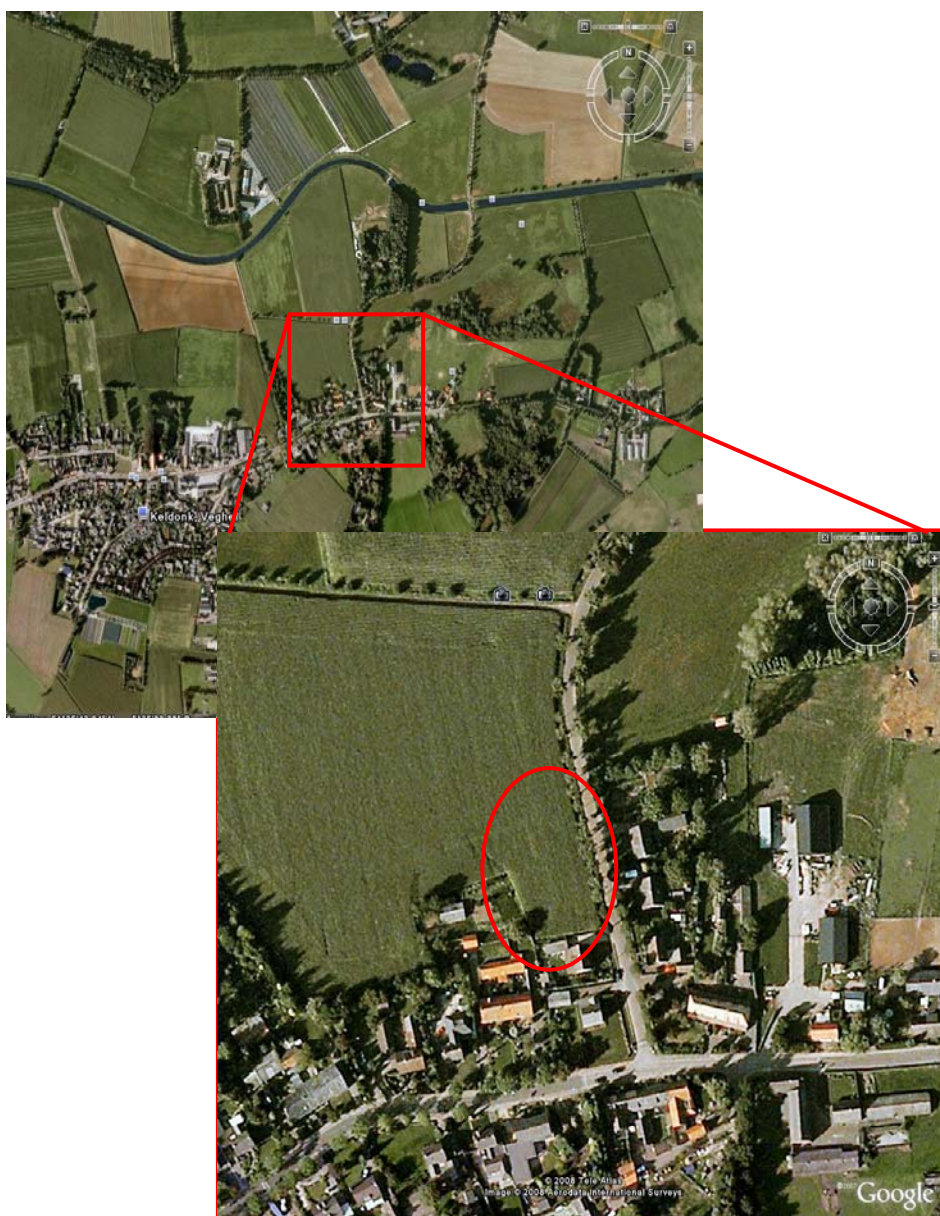
De heer Van Berlo is voornemens een tweetal ruimte-voor-ruimte woningen op te richten op het perceel Hackerom ong. en is kadastraal bekend als Erp, sectie P, nummer 1990 (gedeeltelijk). Het betreft de locatie tegenover Hackerom 5 en 7. De heer Van Berlo sloopt zelf op de betreffende locatie geen stallen, maar wil de woningbouw koppelen aan de sloop van stallen elders en betaalt in dat verband de financiering van deze sloop.

Bij de gemeente Veghel is door de heer Van Berlo een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling aan de Hackerom (ong.) te Keldonk. Om deze woningen te realiseren dient per woning in totaal 3.500 kg fosfaat in de vorm van dier- en mestrechten doorgehaald te worden bij Bureau Heffingen te Asten. Daarnaast dient ten minste 1.000 m² stalruimte gesloopt te worden. De heer Van Berlo is in onderhandeling met een erkende makelaar die ervaring heeft met het samenstellen van 'Ruimte-voor-Ruimte-dossiers'. Het reconstructiegebied bevindt zich elders in Noord-Brabant.

Middels de voorliggende partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch bekrachtigd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel, waar de Ruimte-voor-Ruimte woningen worden gerealiseerd, is gelegen aan de Hackerom te Keldonk, tegenover Hackerom 5 en 7. In onderstaande figuur is de initiatieflocatie aangegeven. Op de luchtfoto is te zien dat het plangebied net buiten het bebouwingslint van het buurtschap Keldonk is gelegen.



Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” van de gemeente Veghel (vastgesteld door de gemeenteraad 12 maart 2002). De provincie Noord-Brabant heeft aan delen van dit plan goedkeuring onthouden. De gemeente heeft derhalve een aanvulling opgesteld voor het bestemmingsplan. Deze aanvulling (“Landelijk Gebied, aanvulling”) is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 augustus 2004.

Op het perceel waar het initiatief gerealiseerd moet worden, ligt de gebiedsbestemming ‘Agrarisch gebied’. De bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden’ is bedoeld voor agrarische bedrijfsuitvoering, instandhouding van waarden in combinatie met agrarische bedrijfsuitvoering of extensief dagrecreatief medegebruik. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden.

Op het perceel is tevens de bijzonder waarde “oude akkers” van toepassing. Het perceel ligt binnen de AHS, binnen de zone rond de woonkern Keldonk, net buiten de molenbiotop van de Keldonkse molen. Het oprichten van de woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Om de realisatie van 2 woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een partiële herzieningen van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plank kaart met voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting.

De toelichting gaat in op de stedenbouwkundige en juridische opzet van het plan. Verder omvat het de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. De toelichting gaat tevens in op de inventarisatie en onderzoeks- en analyseresultaten. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken (bijvoorbeeld akoestisch onderzoek, bodemonderzoek en flora en fauna-onderzoek) zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Keldonk is een jong kerkdorp van nog geen eeuw oud. Het dorp is ontstaan op de hoger gelegen oeverwallen langs laaglandbeek de Aa. Grote delen van het gebied waren tot ongeveer 1900 niet ontgonnen. Vanaf de stichting van het dorp is het landschap in de omgeving ervan aan grote veranderingen onderhevig geweest. In eerste instantie ging het daarbij naast de aanleg van de Zuid-Willemsvaart en het kanaliseren van de Aa om de ontginning van de heidevelden en moerassen, waarbij deze werden omgezet in agrarisch cultuurgrond. Zo kwam rond 1875 de ontginning in het Lijnt op gang. De toenmalige gemeente Erp speelde daarin een belangrijke rol. In 1939 stichtte de gemeente hier vier boerderijen, die werden verpacht. Na de tweede wereldoorlog veranderde de omgeving van Keldonk vooral door ruilverkaveling. Vanaf 1975 wordt de eerste dorpsuitbreiding gebouwd aan het Kluiven. De bebouwing van in het buitengebied neemt vanaf die tijd erg toe. In 2000 is te zien dat de bebouwing in Keldonk flink gegroeid is. De ruilverkaveling en de kanalisering van de Aa hebben gezorgd voor betere agrarische productieomstandigheden. Hierdoor neemt de bebouwing van het landelijk gebied sterk toe door de bouw van grote schuren, onder andere voor de intensieve veehouderij.

De initiatieflocatie is gelegen aan de Hackerom te Keldonk. De Hackerom/ Achterdijk is een hoofdlandbouwweg vanaf de 'Anthoniusstraat', de hoofdstraat van het dorp, richting Erp. Het plangebied is gelegen net buiten de bebouwde kom van Keldonk. In de huidige situatie bestaat het gebied uit een agrarisch perceel, bestaande uit grasland.

De directe omgeving van de initiatieflocatie kent een beperkt aantal functies. Westen, oosten en zuiden van het plangebied bevindt zich bestaande (woon)bebouwing van de kern Keldonk. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan op landelijk gebied. Net ten noorden van het plangebied gaat het landschap geleidelijk over in het beekdallandschap van de rivier de Aa.

2.2 Nieuwe situatie

De ontwikkeling, die door deze planherziening mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een wijziging van de bestemming van het perceel. Op het perceel worden twee ruimte-voor-ruimte woningen gecreëerd.

De woningen worden gerealiseerd aan de westzijde van de Hackerom, tegenover Hackerom 5 en 7.

De ontsluiting van de 2 woonpercelen zal geschieden vanaf de voorzijde van het perceel (Hackerom). De inrit sluit aan op de bestaande weg aan de voorzijde van het plangebied, de Hackerom. Parkeren vindt in zijn geheel plaats op eigen terrein. Daarvoor is op de woonpercelen ruim voldoende ruimte beschikbaar.

2.3 Stedenbouwkundige inpassing

Nieuwe bebouwing dient georiënteerd te zijn op de Hackerom. De woningen worden vanaf deze weg ontsloten. Ze worden (in beeld) een onderdeel van de Hackerom, en daarmee onderdeel van de bebouwde omgeving van Keldonk. Dit houdt ook in dat de woningen zowel qua ligging als qua beeldkwaliteit dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing die gelegen is aan de Hackerom.

Begrenzing perceel en bouwkavels

Inpassing van twee woningen aan de Hackerom volgt de logica en vorm van de bestaande bebouwing. De nieuwe perceelsgrenzen worden gevormd door de bestaande kadastrale grenzen. De noordgrens van het perceel ligt in het verlengde van de kadastrale perceelsgrens van Hackerom 7. Deze ligt circa 63 meter ten noorden van de kavelgrens van Hackerom 2.

De groene erfafscheiding van de kavelgrens van Hackerom 7, zal samen met de nieuwe perceelsgrens, de entree van de kern Keldonk vormen. Daarom is er extra aandacht voor de beeldkwaliteit van deze grens, in de paragraaf landschappelijke inpassing.

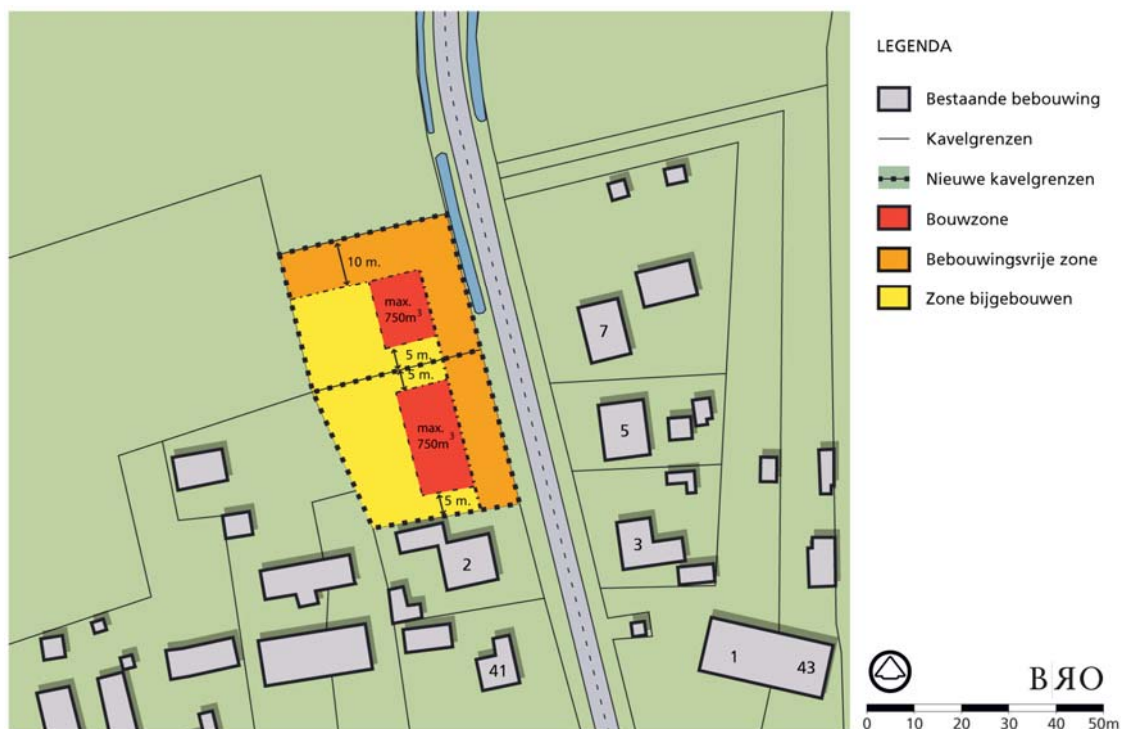
Het perceel is opgedeeld in twee kavels van circa 1.090 m². De kavelgrens ligt op circa 33 meter van de zuidelijke perceelsgrens en staat loodrecht op de voorkavelgrens.



Stedenbouwkundige inpassing

Bebouwingsenvelop

De voorgevelrooilijn van de nieuwbouw ligt in lijn met de bestaande bebouwing aan de Hackerom (2). Deze rooilijn ligt circa 16 meter uit de weg-as, zodat voldaan kan worden aan de geluidskwaliteitsnormen. De hoofdbouwmassa's liggen minimaal 5 meter van de perceelsgrenzen. De afstand van de meest noordelijk gelegen hoofdbouwmassa tot de noordelijke kavelgrens dient minimaal 10 meter zijn, teneinde zoveel mogelijk vrije ruimte en zicht te houden naar het achterliggend land. Eventuele vrijstaande bijgebouwen mogen slechts aan één zijde van de hoofdbouwmassa en achter de achtergevelrooilijn worden geplaatst.



Bebouwingsenvelop

Beeldkwaliteit

De bouwstijl van de nieuwe woning is traditioneel en moet aansluiten bij de bebouwing aan de Hackerom (zie foto's volgende bladzijde). Nieuwbouw op het perceel bestaat uit één tot anderhalve laag met kap. De kap is een zadeldak, waarbij de kaprichting evenwijdig ligt aan de Hackerom. De kaprichting van de meest noordelijk gelegen woning kan ook haaks op de Hackerom gelegen zijn. Dit om een verbijzondering en duidelijke eindmarkering in het bebouwingslint te creëren. De maximale inhoud is vastgesteld op 750m³, volgens de regels van ruimte voor ruimte-woningen.

Materiaal is een lichtbruine of rode baksteen voor de gevels (met een horizontale rustige gevelindeling) en matte ongeglazuurde grijze pannen voor het dak. De maximale goothoogte is 4 meter, de maximale nokhoogte is 9 meter. Een dakkapel is aan de voorzijde toegestaan, bij voorkeur uitgevoerd met een schuine kap (zie voorbeelden Hackerom 2 en 7).



Hackerom 2



Hackerom 3



Hackerom 5

Bestaande bebouwing aan de Hackerom



Hackerom 7

2.4 Landschappelijke inpassing

Net buiten de perceelsgrens staat aan de Hackerom een laan van Berken. Deze laan loopt van de Antoniusstraat naar de Aa en zijn van grote landschappelijke waarde. Bij bouw en toekomstig gebruik van de woningen mogen deze niet worden gerooid en/of worden beschadigd. Inritten tot de kavels dienen tussen de bomen worden geconstrueerd.



Te behouden bomenlaan aan de Hackerom

Erfafscheiding

De groene erfafscheiding van de perceelsgrens van Hackerom 7, zal met de nieuwe perceelsgrens de entree van de kern Keldonk vormen. De noordelijke perceelsgrens moet een groene erfafscheiding krijgen. Hieronder wordt lage beplanting verstaan. Deze erfafscheiding is minstens één meter breed en bestaat uit gebiedseigen beplanting; bijvoorbeeld beukenhagen of meidoornhagen. Deze groene erfafscheiding zal visueel één geheel met de kavelafscheiding aan de Hackerom 7 vormen.



Huidig aanzicht van Keldonk benaderd vanuit het noorden



Bestaande erfafscheiding Hackerom 7

De andere erfafscheidingen worden bij voorkeur ook groen uitgevoerd; lage beuken of meidoornhagen. Het perceel dient een groen karakter te krijgen met een minimale verharding, in verband met het landelijke karakter van de plek en voor de waterhuishouding.

De nieuwe ontwikkeling betekent dat de bebouwde kom visueel begint op de noordelijke perceelsgrens van de Hackerom 7. De huidige bebouwde kom begint officieel ter hoogte van Hackerom 2. (zie ook foto vorige bladzijde). Bij ontwikkeling van het perceel is het verstandig de grens van de bebouwde kom naar de noordelijke grens van Hackerom 7 te verplaatsen.

3. BELEIDSKADER

Rijksbeleid: Nota Ruimte

De Nota Ruimte¹ geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- Borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

In haar volkshuisvestingsbeleid stimuleert de rijksoverheid initiatieven die een bijdrage leveren aan een verbetering van de woonkwaliteit en het woongenot. In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'² heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw heeft neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

De ontwikkeling van de woning aan de Hackarom past binnen de kaders van beide nota's. Het betreft hier een project dat bijdraagt aan het verbeteren van het individuele woongenot waarbij de zeggenschap van het individu over wonen en woonkwaliteit voorop

¹ Deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, VROM, april 2004

² Nota 'Mensen, wensen, wonen, wonen in de 21^{ste} eeuw', VROM, mei 2004.

staat. Daarbij wordt de ruimtelijke structuur niet uit het oog verloren en is in onderhavige ruimtelijke onderbouwing een afwegingskader opgenomen waarbij het initiatief aan de basiskwaliteit getoetst wordt.

Het projectgebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen in gebieden buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur samen met de provincie de gewenste ruimtelijk invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stedelijke gebieden.

Provinciaal Beleid: Structuurvisie Ruimtelijke ordening en Verordening Ruimte

De provincie Noord-Brabant vernieuwt momenteel de provinciale beleiddocumenten. Tot 1 juni 2010 was al het ruimtelijke beleid van de provincie verwoord in de interimstructuurvisie en de paraplunota (inclusief onderliggende beleidsdocumenten zoals de reconstructieplannen en uitwerkingsplannen).

De paraplunota, met de onderliggende beleidsdocumenten, is vanaf 1 juni 2010 komen te vervallen en is deels vervangen door de 'Verordening ruimte fase 1'. Fase twee zal in de nabije toekomst inwerkingtreding. De interimstructuurvisie is per 1 oktober 2010 vervangen door de (nieuwe) Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Formeel vigeert momenteel uitsluitend de (nieuwe) 'Verordening ruimte fase 1' en de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Omdat 'fase 2' van de 'Verordening ruimte' nog niet inwerking is getreden en de paraplunota in zijn geheel is komen te vervallen 'ontbreekt' een deel van het toetsingskader. Ondanks het ontbreken van een sluitend vigerend toetsingskader zal dit ruimtelijk plan getoetst worden aan het vigerende beleid aangevuld met fase 2 van de Verordening ruimte.

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant van Kracht geworden. Op basis van de Structurenkaart is het plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel is slechts globaal begrensd. Daarom is ook het beleid voor het direct aangrenzende gemengd agrarisch gebied van belang.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het

kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Binnen de *groenblauwe mantel* is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen zoals het verschijnsel wijst dat aan het oppervlak kan treden op de Peelrandbreuk in Oost Brabant. Herstel van kwelstromen speelt ook in de beekdalen en op de overgangen van zand/ veen naar klei in de zone Roosendaal – 's-Hertogenbosch, in de zogenaamde Naad van Brabant.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodemen watersysteem in het gebied. Het beleid is er op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

De kaart behorende bij de (ontwerp) Verordening Ruimte fase 2 geeft weer dat het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel. Direct grenzend aan het bestaand stedelijk gebied van Keldonk. De (ontwerp)Verordening Ruimte fase 2 stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of het agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied, een vestigingsgebied of een gebied teeltondersteunende kassen toegestaan, voorzien in één of meer ruimte-voor-ruimte kavels, indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Daarnaast stelt de Verordening ruimte fase 2 ten aanzien van ruimte-voor-ruimte aanvullend dat de gemeente er bij de ontwikkelingen van ruimte-voor-ruimte woningen in het buitengebied geen aanzet mag worden gegeven tot stedelijke ontwikkeling. Onderhavig initiatief vormt echter de opvulling een groene inham in het bestaande stedelijke gebied van Keldonk. Een nadere aanzet tot verstedelijking is hierbij niet aan de orde.

Ten aanzien van ruimte-voor-ruimte woningen wordt in de Verordening ruimte het volgende gesteld:

- a. de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden in de nabijheid van de te bouwen woning worden behouden dan wel versterkt;
- b. de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de nabijheid van de te bouwen woning niet wordt beperkt;

- c. een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de te bouwen woning is verzekerd door een beeldkwaliteitsplan of daarmee vergelijkbaar instrument;
- d. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 3.5.3 gestelde nadere regels.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan, aangezien het stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing zekerstelt dat de bestaande landschappelijke en ecologische waarden op zijn minst worden behouden en zelfs worden versterkt. Naburige (agrarische bedrijven worden niet gehinderd door dit initiatief. Via een aparte onderbouwing zal worden aangegeven dat wordt voldaan aan de gestelde nadere regels in artikel 3.5.2 van de Verordening Ruimte. Deze regels zijn nog niet vastgesteld, waardoor de Beleidsregels ruimte-voor-ruimte (2006) van toepassing zijn. Deze zijn in hoofdstuk 4 van deze toelichting weergegeven.

Doorwerking provinciaal beleid

Het provinciaal beleid stelt in beginsel dat woningbouwontwikkeling in het buitengebied niet is toegestaan. Een belangrijke uitzondering hierop zijn woningen die worden gerealiseerd met behulp van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Gemeentelijk Beleid: StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus (2001) is een intergemeentelijke structuurvisie, die tevens heeft gediend als bouwsteen voor het provinciale Streekplan. De StructuurvisiePlus bestaat uit een programma voor de korte en middellange termijn en een duurzame component, het ruimtelijk structuurbeeld. Het ruimtelijk structuurbeeld vormt het skelet, het afwegingskader, van de StructuurvisiePlus: de voorgestelde concrete maatregelen uit het programma passen binnen dit kader. Het programma is gericht op een periode van 10 tot 15 jaar en wordt zowel kwalitatief als kwantitatief benaderd. Met name de dooradering van 'groen' en 'rood' en inzet op een kwalitatief goede woon- en werkomgeving staan centraal. Leidende principes vormen hierbij de cultuurhistorisch bepaalde structuren en differentiatie in woningbouwtypes. Inbreidingslocaties voor woningbouw is daarnaast één van de uitgangspunten. In de StructuurvisiePlus worden voornamelijk uitspraken gedaan over de twee hoofdkernen in de regio. De uitspraken die over de kerkdorpen gedaan worden, zijn erg summier. Vandaar dat de gemeente Veghel de afgelopen jaren voor al haar kerkdorpen aparte structuurvisies heeft opgesteld. Deze visies moeten gezien worden als een uitwerking van de StructuurvisiePlus van de regio.

Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Keldonk

In de structuurvisie van Keldonk is een uitgebreide sterkte-zwakte analyse opgenomen. Op een groot aantal thema's is een analyse gemaakt. Het betreft hier zowel sociaal-maatschappelijke thema's als ruimtelijke thema's. Sommige aspecten liggen op het raakvlak van beiden. Wat duidelijk uit de structuurvisie naar voren komt, is de vraag hoe Keldonk leefbaar gehouden kan worden. Om een dorp in stand te houden is een levende gemeenschap met gevarieerde bevolkingssamenstelling nodig. Een gevarieerde bevolkingssamenstelling vraagt ook om een gevarieerd huizenaanbod. Op dit moment ont-

breekt het aan voldoende woningen voor jongeren aan het begin van hun wooncarrière en voor ouderen aan het einde van hun wooncarrière. Er zijn sowieso weinig huurwoningen. Het gevaar bestaat dat de jongeren Keldonk zullen verlaten, waardoor de vergrijzing alleen maar toeneemt.

De woningvoorraad in Keldonk is tamelijk eenzijdig en bestaat voor het overgrote deel uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Er zijn nauwelijks (sociale) huurwoningen. De beperkte bouwruimte moet, zo staat in de Structuurvisie vermeldt, vooral benut worden voor differentiatie van de woningvoorraad. Voor de toekomst van Keldonk moet worden ingezet op een mix van kleine en grote bouwkvavels en een mix van woningtypen met ten opzichte van de huidige situatie een zwaardere accent op appartementen en op levensbestendige woningen. Verder spreekt de structuurvisie vooral van beheer van de huidige situatie en behoud van het voorzieningenaanbod.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het behoud van het dorpse karakter door een zogenaamde 'groene inham' in de bestaande bebouwingsconcentratie op te vullen. Het plangebied is in de huidige situatie nog open en groen van karakter, echter aan drie zijden omsloten door bebouwing. Door de bebouwingsconcentratie van Keldonk hier aan te vullen wordt geen inbreuk gedaan aan de openheid van het aangrenzende landelijk gebied. De ontwikkeling die plaats vindt, verbetert het woongenot van het individu.

4. BELEIDSREGELS RUIMTE VOOR RUIMTE

In het kader van de ruimte voor ruimte regeling is in 2000 een partiële herziening van het streekplan opgesteld om de sloop van overtollige stalruimte te stimuleren. In december 2005 hebben Gedeputeerde Staten de 'Beleidsregel Ruimte voor ruimte 2006' vastgesteld. De regeling uit 2002 moest worden aangepast vanwege onbedoelde neveneffecten in relatie tot het realiseren van de doelstellingen van de reconstructie en het was gewenst om duidelijkheid te verschaffen over enkele punten waarover in de praktijk vragen zijn gerezen. De voorwaarden zoals die zijn opgenomen in het streekplan blijven in stand. Om voor de regeling in aanmerking te komen heeft de provincie een aantal voorwaarden opgenomen.

1. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw.
Dit blijkt uit documenten als opgenomen in een separate bijlage waarin is aangetoond dat aan de zekerstellingen van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt voldaan.
2. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden- en Oost-Brabant.
Dit blijkt uit documenten als opgenomen in een separate bijlage waarin is aangetoond dat aan de zekerstellingen van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt voldaan.
3. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten "Pact van Brakkenstein".
De toevoeging van de twee woningen leidt niet tot een overschrijding van dit aantal.
4. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een Structuurvisie Plus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.
De locatie is gelegen net buiten een bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" en in de "(concept) Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling". Toch is de gemeente Veghel, gezien de ligging nabij de kern Keldonk, van mening dat er argumenten zijn om Ruimte voor Ruimte toe te staan. De gemeente heeft hiertoe overleg gevoerd met de provincie. De provincie heeft aangegeven in principe akkoord te gaan met deze locatie, mits de aanvrager dit goed onderbouwt. Onderhavige bestemmingsplantoelichting voorziet hierin.

5. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
Zie punt 4.
6. Bouw van de woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
Het plangebied is gelegen buiten de GHS.
7. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden alsmede de effecten op de waterhuishouding en bedrijven in de omgeving zijn in hoofdstuk 5 aan de orde gesteld.
8. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.
Uit de geurtoets (paragraaf 5.4) blijkt dat de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beperkt.
9. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
De goede landschappelijke inpassing blijkt uit het in hoofdstuk 2 opgenomen stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, waarbij aandacht is besteed aan cultuurhistorie, het open landschap en waterberging.
10. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.
Op de bouwlocatie is dit niet aan de orde. Voor wat betreft de slooplocaties wordt verwezen naar de separate overeenkomst met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte
11. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst (min. 3.500 kg fosfaatrechten doorhalen per 1000 m² te slopen agrarisch bedrijfsgebouw, waarvan min. 700 kg per 1000 m² te slopen agrarisch bedrijfsgebouw op de locatie zelf) op de desbetreffende locatie is bereikt.
Dit blijkt uit documenten als opgenomen in een separate bijlage waarin is aangetoond dat aan de zekerstellingen van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt voldaan.
12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende ander bestemming moet worden toegekend.
Dit blijkt uit documenten als opgenomen in een separate bijlage waarin is aangetoond dat aan de zekerstellingen van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt voldaan.
13. Planologische medewerking kan niet worden verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.
Dit blijkt uit documenten als opgenomen in een separate bijlage waarin is aangetoond dat aan de zekerstellingen van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt voldaan.

14. Gedeputeerde staten kunnen de hierboven vermelde regels in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken.

Voor zover de bovenstaande beleidsregels van toepassing zijn op het plangebied aan de Hackerom (ong), voldoet het initiatief aan de beleidsregels.

5. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN EN GEBIEDSWAARDEN

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening.

De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: flora en fauna, bodem, bedrijven en milieuzoening, externe veiligheid, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, geluid, waterhuishouding en archeologie.

5.2 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, die Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld en de beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling die in dit bestemmingsplan planologisch-juridisch vastgelegd wordt, is een quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten en gebieden. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in een rapport, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

5.2.1 Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntrodu-

ceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector is in ontwikkeling en daardoor nog niet toepasbaar.

De EHS en de provinciale groenstructuur is ruimtelijk vastgelegd in het streekplan. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn vastgelegd in meerdere natuurgebiedsplannen en een beheersgebiedsplan.

5.2.2 Methode

Op woensdag 10 december 2008 is de projectlocatie bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen de projectlocatie. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 is afgeleid of het plangebied in de buurt van Habitat- of Vogelrichtlijngebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur is bekeken of het plangebied binnen de EHS/ GHS valt.

Het Natuurloket is geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Natuurloket geeft per km² weer welke soortgroepen waar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen. Er zijn geen gegevens aangekocht omdat deze niet relevant waren voor de onderzoekslocatie.

Uit de Bodemkaart van Nederland is informatie gewonnen over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie is mede afgeleid voor welke beschermde plantensoorten het gebied geschikt is.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen *et al.* 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).

5.2.3 Natuurwaarden in het projectgebied

Het projectgebied bestaat uit een akker aan de Hackerom. Aan de wegzijde staat een rij berken (uitheemse variëteit). De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door een redelijke kleinschaligheid en is daarmee geschikt voor soorten zoals de Steenuil. Foeragerende vleermuizen kunnen de rij berken gebruiken als lineair element waarlangs gejaagd wordt.

5.2.4 Resultaten gebiedsbescherming

Het projectgebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing. In het bestemmingsplan worden vanuit natuur geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan. Als er bomen worden gekapt, dan moet een kapvergunning worden aangevraagd bij de gemeente.

5.2.5 Resultaten soortenbescherming

In het onderstaande wordt een inschatting gegeven van de aanwezige beschermde soorten. Dit is gedaan op basis van de waargenomen omstandigheden in het plangebied en de verspreidingsgegevens van planten en dieren, zoals hierboven omschreven.

Algemene soorten

Op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat er in het plangebied geen potentiële leefmilieus aanwezig zijn voor beschermde vogels, zoogdieren, planten, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelde diersoorten. De verwachting is dat er enkel zeer algemene soorten planten en dieren in het plangebied voorkomen. Voor deze algemene soorten geldt dat ze niet of slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft worden aangevraagd. Er zijn tijdens het veldbezoek geen nestplaatsen aangetroffen. Voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren wordt geen ontheffing verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd, wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden in of bij de groene randen van het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus.

Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden, mits broedende vogels niet worden verstoord door werkzaamheden gelieerd aan het plan. Ook moeten de bomen aan de oostelijke rand van het plangebied gehandhaafd blijven, om negatieve effecten op vleermuizen te voorkomen.

5.3 Bodem

In het kader van de planherziening vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek³ plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Op zintuiglijke wijze zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bijzonderheden aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- In de grond (MB2) 0-50 cm-mv cadmium verhoogd is aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. Verder worden er geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentratie ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen;
- In het grondwater (PB100) een overschrijding van de streefwaarde voor barium is aangetroffen.

De hypothese 'De gehele locatie is onverdacht' dient hierdoor verworpen te worden. Op basis van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging in de grond aan cadmium en barium in het grondwater echter geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

³ Verkennend bodemonderzoek aan Hackerom ong. te Keldonk, rapport nr. CV09025vbo, uitgevoerd door van Vleuten Consult bv, 6 februari 2009.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen belemmering voor het toekomstig gebruik van het terrein.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Hindercirkels bedrijven

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten⁴. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Het plangebied valt niet binnen een bestaande milieuhindercirkels. Daarnaast belemmert de voorgenomen ontwikkeling geen omliggende bedrijven. Het initiatief wordt daardoor niet belemmerd door bedrijven en de betreffende milieuzoneringen.

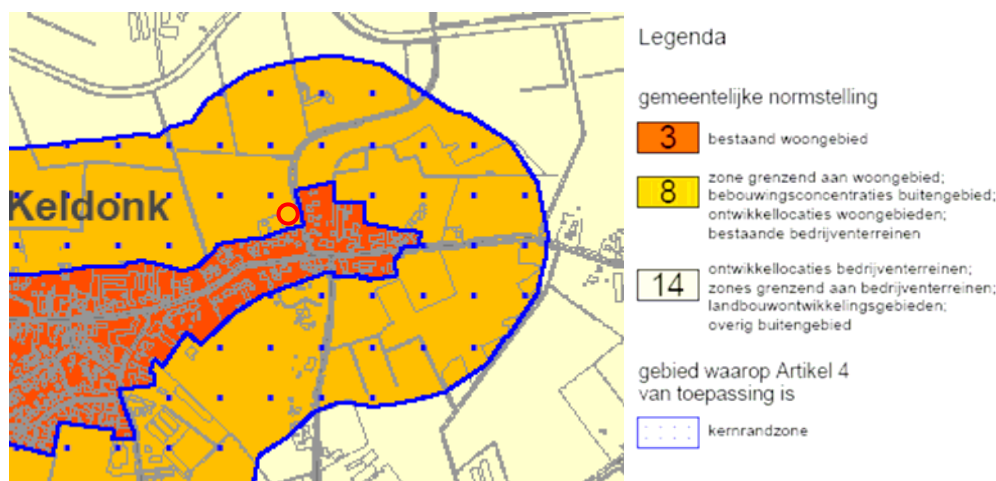
Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Een goed woon-, leef en werkklimaat is een voorwaarde voor het ontwikkelen van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. Anderzijds is beleid vastgesteld om de agrarische sector ook op de langere termijn in de gelegenheid te stellen de bedrijfsvoering te continueren en uit te breiden. Beide aspecten hebben wel meegewogen bij het totstandkomen van de 'gebiedsvisie geurverordening', zoals deze op 21 februari 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld.

⁴ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

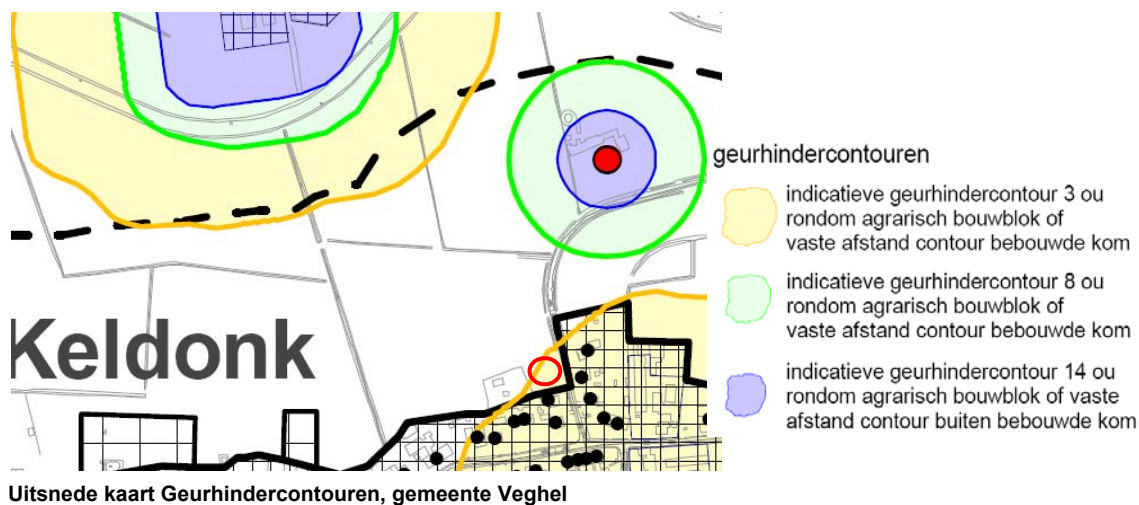
De gemeente heeft daarbij tot uitgangspunt genomen dat zowel in bestaande als nieuw te ontwikkelen gebieden zo veel mogelijk een balans dient te worden gevonden tussen ontwikkelingen in de agrarische sector (reconstructie) enerzijds, en de situatie in bestaande en nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden. De Geurverordening vormt naast het bestemmingsplan een belangrijk instrument om deze balans te vinden.



Uitsnede kaart Geurverordening gemeente Veghel

Zoals blijkt uit de kaart behorende bij de 'gebiedsvisie geurverordening' ligt de initiatieflocatie voor de woning binnen het gebiedstype 'zone grenzend aan woongebied'. Binnen deze zone geldt de 8 ou/m³ contour als aan te houden afstand van een eventuele woningbouw tot een agrarisch bedrijf. Het gaat hier om een zogenaamde kernrandzone.

Het plangebied waar de Ruimte voor Ruimte woningen zijn geprojecteerd is niet gelegen binnen de 8 ou/m³ contour van een nabijgelegen agrarisch bedrijf. Wel ligt de locatie binnen een 3 ou/m³ contour (zie onderstaande figuur), echter vormt deze contour binnen kernrandzone niet het toetsingskader. Dit betekent dat de toevoeging van twee woningen met het oog op een goed woon- en leefklimaat en tevens vanuit de bedrijfstechnische mogelijkheden van de agrarische bedrijvigheid in de omgeving, inpasbaar is.



5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen⁵ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen⁶ (REVI), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁷ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁸. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen⁹ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁰.

⁵ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250.

⁶ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183.

⁷ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004.

⁸ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004.

⁹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

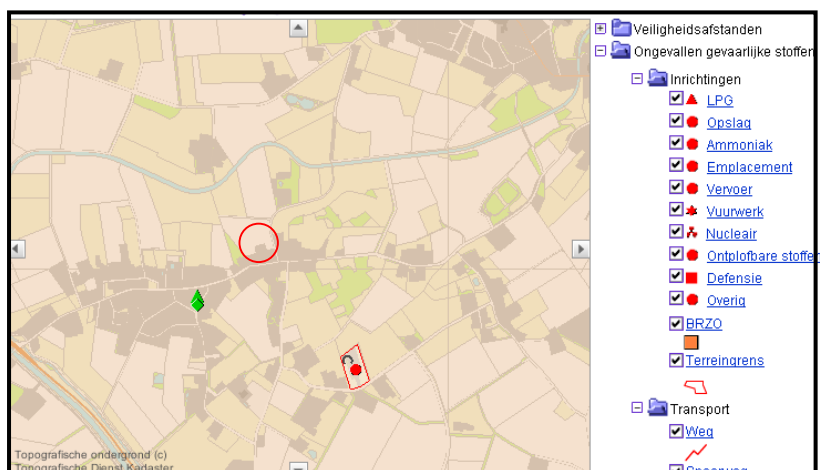
¹⁰ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, preventie en preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Zie de onderstaande afbeelding voor de risicokaart voor de omgeving van de initiatieflocatie.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant, kader globale ligging initiatieflocatie (rood omcirkeld)

Conclusie

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen (potentiële) risicobronnen aanwezig. De afstanden tot transportmodaliteiten waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd (spoor, water, weg) zijn zodanig, dat deze geen invloed uitoefenen op de mogelijkheden in het gebied. Ook inrichtingen die vallen onder het BEVI zijn niet in de omgeving van het gebied gelegen. In het plangebied liggen geen ondergrondse leidingen (gas). Vanuit externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend geen andere kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling. Alvorens de bouwwerkzaamheden te starten dient er een Klic-melding te worden gedaan.

5.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

5.8 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen de initiatieflocatie valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van dit initiatief¹¹De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze toelichting.

Conclusies/ aanbevelingen akoestisch onderzoek

In waarneempunt 1 en 5 zijn optredende gevelbelastingen bepaald hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. De gevelbelasting bedraagt namelijk maximaal 57 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt daarmee overschreden met 4 dB.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuit op landschappelijke en financiële bezwaren. Ook het vervangen van de bestaande wegverharding door geluidsstille wegverharding stuit op financiële bezwaren.

Gezien de hoogte van de optredende gevelbelasting kan het initiatief alleen worden gerealiseerd als de woningen aan de straatzijde worden voorzien van 'dove' gevels. Dit betekent dat er aan de straatzijde geen te openen delen mogen worden toegepast.

Gezien het karakter van de beoogde bebouwing en de landelijke omgeving stuit het toepassen van 'dove' gevels op stedenbouwkundige bezwaren.

¹¹ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Hackerom te Keldonk, gemeente Veghel, K+ adviesgroep d.d.18 februari 2009, projectnr.M9 051.401

Gezien dit feit wordt voorgesteld om de bestaande grens van de bebouwde kom te verplaatsen in noordelijke richting. De nieuwe grens zal dan kom en te liggen ter hoogte van de noordelijke plangrens van onderhavige partiële herziening.

Ook voor deze situatie zijn geluidsberekeningen gedaan. Na verschuiving van de grens van de bebouwde kom wordt nog steeds de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale gevelbelasting bedraagt 55 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde (maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw binnen de bebouwde kom) van 63 dB wordt echter niet overschreden. Bij de gemeente Veghel kan in dit geval een verzoek worden ingediend voor de vaststelling van een Hogere Toelaatbare Waarde. Hierbij kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de betreffende woningen een open plaats opvullen tussen de bestaande gebouwen, een en ander ter verbetering van de bestaande stedelijke structuur.

Alvorens over te kunnen gaan tot ontheffing dient de gemeente Veghel een verkeerbesluit te nemen ter verplaatsing van de grens van de bebouwde kom van Keldonk.

5.9 Waterhuishouding

Algemeen

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

De initiatieflocatie ligt in het beheersgebied van waterschap Aa & Maas. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen de initiatieflocatie dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het waterschap Aa en Maas.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met hemelwater. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Waterplan gemeente Veghel

In 2002 heeft de gemeente Veghel het gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is het beleid verwoord dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van het gemeentelijk waterbeheer. Het waterplan is gebaseerd op onder andere:

- het waterbeleid van het Rijk, de provincie en het waterschap;
- alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water.

In het waterplan heeft de gemeente streefbeelden verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijk omgeving.

Op basis van de streefbeelden in het waterplan van de gemeente zijn de volgende uitgangspunten te benoemen voor de gewenste waterhuishouding in het plangebied:

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, oftewel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd;
- afgekoppeld regenwater moet in eerste instantie geïnfiltreerd worden; indien dit niet mogelijk is worden bergingsvijvers gebruikt. Pas in de laatste plaats wordt het water afgevoerd, het overtollige water dient dan wel uitgebufferd te worden tot een vergelijkbare afvoerfactor als het omliggende gebied;
- er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- water vormt een aantrekkelijk element.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van waterschap Aa en Maas

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.

- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Kenmerken watersysteem

Het plangebied is gelegen aan de rand van het bebouwd gebied van de kern Keldonk. De kern Keldonk is gelegen op een hoger gelegen zandrug.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit enkeerdgronden. Dit zijn zandgronden met een humushoudend dek van meer dan 50 centimeter.

Grondwaterstanden zijn van belang voor ruimtelijke ontwikkelingen te hoge grondwaterstanden zijn met name voor woondoeleinden niet gewenst. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in het plangebied ligt 60 tot 80 centimeter onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt 160 tot 180 cm beneden maaiveld. Dit komt overeen met Grondwatertrap VI.

In het plangebied treedt soms kwel op. Dichterbij de rivier de Aa treedt vaker kwel op, soms in de vorm van maaiveldkwel. Gezien dit feit is infiltratie van afvloeiend hemelwater in de bodem niet zondermeer haalbaar.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van het plangebied is de rivier de Aa gelegen. Aan weersijden van de Aa voorziet het waterschap dat zij in de komende decennia ruimte nodig heeft voor beek- en kreekherstel en/ of waterberging. Op het plangebied zijn dergelijke claims niet van toepassing.

Riolering

Bestaande woningen aan de Hackerom zijn aangesloten op een conventioneel gemengd rioleringsysteem. De nieuw te bouwen woningen zullen voor wat betreft de droogweerafvoer (huishoudelijk afvalwater) worden aangesloten op de bestaande riolering. Voor nieuwe ruimtelijke initiatieven is, het met het oog op een duurzame waterhuishouding, niet toegestaan hemelwater via de riolering af te voeren. Hemelwaterafvoer dient te worden afgekoppeld. Slechts als afkoppelen niet haalbaar is, dan kan in goed overleg met gemeente en waterschap toch worden afgevoerd via de riolering.

Wateroverlast

Voor zover bekend is er in het recente verleden binnen het plangebied geen sprake geweest van (grond)wateroverlast.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals deze zijn aangegeven in de Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen

Het plangebied is in de huidige situatie een onbebouwd agrarisch perceel. In het plangebied zullen twee ruimte-voor-ruimte woning worden gecreëerd. De woningen krijgen een maximale inhoud van circa 750 m³, de exact te bebouwen oppervlakken zijn in dit stadium nog niet bekend.

Het waterschap Aa & Maas heeft als uitgangspunt dat bij ontwikkelingen, waarbij toename van verhard oppervlak plaatsvindt, hydrologisch neutraal worden gerealiseerd. Dit betekent in concreto dat een hoeveelheid hemelwater dat valt bij een T=10 + 10% bui tijdelijk dient te worden geborgen en/of geïnfiltreerd binnen de grenzen van het plangebied.

Binnen het plangebied bestaan mogelijkheden om afvloeiend hemelwater te bergen. Hiertoe kan langs de randen van het perceel een ondiepe watergang worden aangelegd (greppel/ zakslootje). Hierin kan water tijdelijk worden geborgen, alvorens af te voeren naar de bestaande watergang aan de voorzijde van de percelen.

Voor het bepalen van de inhoud van bergingsvoorzieningen wordt uitgegaan van de volgende verharde oppervlakken (schattingen):

- dakoppervlak; circa 200 m² (100 m² per woning);
- opritten, terras e.d. circa 200 m² (100 m² per woning).

Geschat wordt dat door de onderhavige ontwikkeling het verharde oppervlak in zijn totaliteit met circa 400 m² toeneemt. Voor de bepaling van de hoeveelheid (tijdelijk) te bergen hemelwater is de HNO-rekentool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van het waterschap Aa & Maas gehanteerd. De uitkomsten¹² zijn door het waterschap aangeleverd. Hieruit komt naar voren dat:

- In de T= 10 + 10% situatie **19 m³** dient te worden geborgen;
- In de T= 100 + 10% situatie **25 m³** dient te worden geborgen.

De benodigde berging van 19 m³ wordt door het waterschap gezien als een minimum vereiste berging, geldend bij een toename van het verharde oppervlak met 400 m². Als wordt uitgegaan van berging in een open voorziening (greppels/zakslootjes) dan dient de gehele voorziening boven de GHG te worden aangelegd. De voorziening moet derhalve 60 cm diep zijn. Bij een dergelijke diepte dient uit te worden gegaan van een ruimteclaim van circa 31 m².

In deze opzet wordt er vanuit gegaan dat al het water op eigen terrein, of op de grens van het eigen terrein, wordt verwerkt. Bij eventuele afvoer uit het plangebied mag de geldende afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha niet worden overschrijden.

¹² De wateropgave is berekend voor een geschat verhard oppervlak van 400 m². Binnen de kaders van het bestemmingsplan is een groter of kleiner verhard oppervlak mogelijk. Indien bij de realisatie van het plan een ander verhard oppervlak ontstaat, verandert de benodigde omvang van bergingsvoorzieningen.

De hoeveelheid hemelwater die in de $T=10 + 10\%$ situatie bepaalt de capaciteit van de aan te leggen bergingsvoorzieningen. De hierboven aangegeven 19 m^2 kan worden geborgen in greppels/zakslootjes aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Uitgangspunt is hierbij dat minimaal 19 m^2 water kan worden geborgen in deze voorzieningen. Ook dienen de dakafvoeren te worden aangesloten op deze greppels/ zakslootjes. Elke perceelseigenaar is verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op het eigen terrein. Hemelwater mag in de toekomstige situatie niet worden afgevoerd via de riole-ring. Het aanleggen van voldoende bergingsvoorzieningen is een randvoorwaarde voor het nog te realiseren bebouwing. Om bij de planuitvoering enige flexibiliteit te bieden zijn 'water- en waterhuishoudkundige' voorzieningen integraal mogelijk gemaakt in de bestemming 'Wonen'.

Daarnaast dient te worden aangegeven wat er gebeurt met de extra hoeveelheid water dat valt in de $T = 100 + 10\%$ situatie. De te kiezen bergingsvoorziening dient een goede voorziening te hebben om deze extra hoeveelheid hemelwater tijdelijk te kunnen bergen. Deze hoeveelheid extra hemelwater kan tijdelijk worden geborgen tot aan maaiveld. Eventueel is tijdelijk water in de tuin toegelaten, zolang dit geen overlast oplevert op openbaar terrein. Door de ruime opzet van de percelen is dit zeer goed mogelijk. Hierbij wordt er van uit gegaan dat het drempelpeil van de woningen voldoende ver boven het maaiveld zal komen te liggen.

Samenwerking met de waterbeheerder

De benodigde compenserende waterberging is berekend met behulp van de 'HNO-rekentool' van het waterschap Aa & Maas. Het bestemmingsplan is ambtelijk voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft daarop per mail aangegeven akkoord te kunnen gaan met de waterparagraaf met daarbij de volgende aandachtspunten:

- De vereiste berging van 19m^3 bij een $T=10+10\%$ neerslagsituatie is geen richtlijn, maar een minimum vereiste.
- Eventuele afvoer op bestaand oppervlaktewater mag de geldende afvoercoëfficiënt van $0,67\text{ l/s/ha}$ niet overschrijden.
- Goede noodvoorziening bij een neerslagsituatie groter dan de $T=10+10\%$ situatie.
- Inschatting maken van de dimensionering zaksloten/ ruimteclaim waterberging: waterbergingsvoorziening dient boven GHG te worden gerealiseerd; maximaal 60cm diep. Wat neerkomt op een minimale ruimteclaim van 31m^2 .
- Aanvullend op de verankering van de wateropgave in het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan, zouden wij graag in de regels terug zien dat de ontwikkeling op een hydrologisch neutrale wijze dient plaats te vinden.

De aandachtspunten zijn verwerkt in de waterparagraaf, met uitzondering van het laatste punt. Op basis van jurisprudentie mag iets wat direct mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan geen beperking worden verbonden. De gemeente kiest ervoor om het hydrologisch neutrale karakter van de ontwikkeling te borgen door dit net als de landschappelijke inpassing te privaatrechtelijk vast te leggen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van het waterbeheer stuit het initiatief niet op bezwaren. Het plangebied ligt dichtbij de rivier de Aa, echter vanuit het waterbeheer liggen geen claims op het plangebied die woningbouw onmogelijk maakt. De ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld. Afvloeiend hemelwater kan hiertoe worden geborgen in nieuw aan te leggen greppels langs de perceelsgrens. Hierin kan hemelwater tijdelijk worden geborgen alvorens deze wordt afgevoerd naar de bestaande (droogvallende) watergang aan de straat.

5.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden

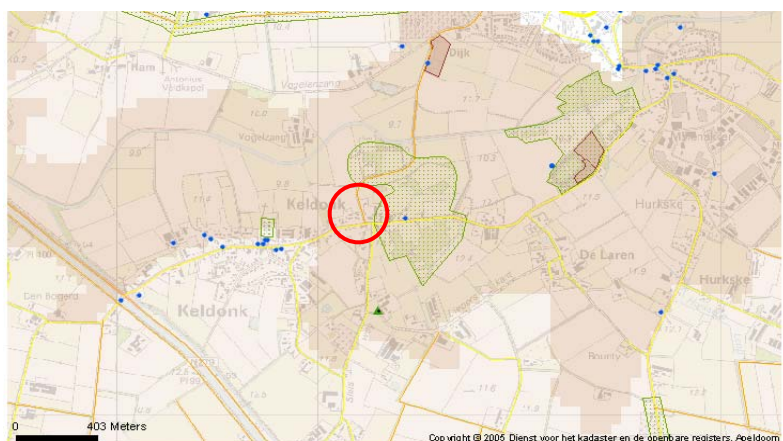
Archeologische waarden

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologische erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In gebieden die op de Indicatieve Cultuurhistorische Waardenkaart zijn aangemerkt als gebieden met een hoge kans op archeologische sporen dient bij het voorbereiden van verstorende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de conclusies en de eventuele ruimtelijke consequenties van het verkennend onderzoek.

Zoals blijkt uit de Indicatieve Cultuurhistorische Waardenkaart bestaat er een lage kans op het vinden van archeologische sporen in het plangebied. Ook op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied een lage indicatieve verwachtingswaarde. Derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

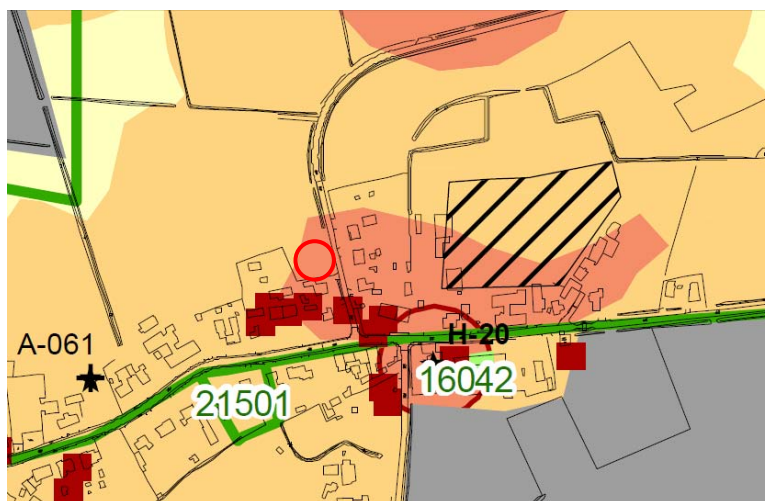
Op de indicatieve kaart van de provincie Noord-Brabant is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het plangebied heeft op deze kaart een middelhoge tot hoge indicatieve archeologische waarde. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk.



Uitsnede CHW-kaart Provincie Noord-Brabant, omcirkeld ligging plangebied

Er heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden¹³. Dit onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan. Hieronder volgen slechts de conclusies. Bij dit archeologisch onderzoek geen gemaakt van de archeologische verwachtingswaardenkaart van de gemeente Veghel. Deze kaart geeft eveneens aan dat de er in het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit heeft zowel voor uitgevoerde archeologisch onderzoek als voor het bestemmingsplan, geen noemenswaardige invloed op de uitkomst en conclusie.

¹³ Bureauonderzoek en verkennend velonderzoek d.m.v. boringen, Hackerom te Keldonk, Aeres Milieu d.d. 05-03-2009, projectnr. TDE/UIT/S090058



Uitsnede archeologische verwachtingswaardenkaart gemeente Veghel

Uit dit bodemonderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit zeer fijn, matig siltig dekzand dat behoort tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel. Onder de Ap-horizont is een verploegde laag aangetroffen. Deze laag bestaat uit insluitsels van de bovenliggende Ap- en de onderliggende C-horizont. In boringen 2 en 4 zijn er daarnaast ook insluitsels van een BC-horizont waargenomen. De C-horizont is aangetroffen op een diepte van 50 cm beneden maaiveld. Er is geen enkeerdgrond aangetroffen.

Gezien het feit dat er bij de oppervlaktekartering geen vondsten zijn aangetroffen die duiden op een vindplaats ter plekke kunnen er ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum als nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Er zijn geen indicaties die erop wijzen dat binnen het plangebied een vindplaats gelegen is. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk wordt erop gewezen de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van het archeologisch onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Veghel), die vervolgens een selectiebesluit dient te nemen.

Cultuurhistorische waarden

Ten oosten van het plangebied ligt een zone die wordt aangegeven als historisch groen. Het betreft hier het gebied De Laren, een oud elzenhakhoutbroekbos met wilgenstruweel, verder zwarte els, zomereik, berk, vogelkers, schietwilg, Duitse dot, Canadapopulier, grauwe wilg en andere struikvormige wilgen, daterend van omstreeks 1850 en jonger. Het initiatief doet geen inbreuk aan deze cultuurhistorische waarde.

Daarnaast is de Hackerom een historische lijn van hoge waarde. Deze lijnelementen in het landschap dienen zoveel mogelijk in ere te worden gelaten en waar mogelijk te worden benadrukt. Door de bij dit plan behorende landschappelijke inpassing wordt dit lijnelement optimaal benadrukt/ versterkt.

Ook is het plangebied gelegen buiten de Molenbiotoop van de Keldonkse molen. Bij de realisatie gelden daarom geen beperkingen qua bouwhoogte.

Conclusie

Het initiatief schaadt geen archeologische en/of cultuurhistorische waarden in, of nabij het plangebied. Vanuit de optiek van deze waarden kan het initiatief daarom onbelemmerd doorgang vinden.

6. UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling van de twee Ruimte voor Ruimte woningen juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico een herziening van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” (inclusief benodigde onderzoeken op het gebied van milieuhygiëne: met name geluid en erfinrichting) opgesteld.

Afspraken over de planherziening zijn in een samenwerkingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veghel vastgelegd. In een overeenkomst zullen afspraken met betrekking tot eventuele planschadeclaims worden vastgelegd. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een planschaderisicoanalyse opgesteld en de eventuele planschade komt voor rekening voor de initiatiefnemer.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingen, de algemene regels, het overgangsrecht en de slotregels aan de orde komen. In de tweede paragraaf van dit hoofdstuk worden de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Hackerom te Keldonk' is conform de eisen van de Wro en de Wabo opgesteld. Naast de wettelijke eisen van de Wro en de Wabo is in dit bestemmingsplan aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan en het 'concept - handboek bestemmingsplannen' van de gemeente Veghel. De bestemmingen zijn voor zover mogelijk overgenomen en aangepast aan de specifieke situatie.

7.2 Opbouw van de bestemmingsregeling

7.2.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

7.2.2 Bestemmingen

(Enkel)bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Opbouw van elke bestemming

De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit¹⁴:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (facultatief);
- afwijken van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- afwijken van de gebruiksregels (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (facultatief);
- wijzigingsbevoegdheid (facultatief).

Hieronder volgt per toegepast (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, (bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca) etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

¹⁴ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid bestaat de mogelijkheid om door het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bepaling dient niet opgenomen te worden voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om bevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Afwijken van de gebruiksregels

Het afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een omgevingsvergunning kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

7.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

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 opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat maximaal 4 meter beneden peil gebouwd mag worden.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings- of een wijzigingsbevoegdheid en het stellen van nadere eisen. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wabo.

7.2.4 Overgangs- en slotregels**Overgangsrecht**

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

7.3 Specifieke bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent één bestemming. Deze wordt hieronder kort toegelicht.

De bestemming 'Wonen'

De voor Wonen bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen met de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en werken, geen bouwwerken zijnde. Tevens zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een beroep aan huis door de hoofdbewoners in het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen.

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt tussen gronden binnen en buiten het bouwvlak. Een hoofdgebouw – een woning i.c. – kan uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is een vrijstaande woning toegestaan, overeenkomstig de bouwwijze zoals op de verbeelding en in de regels is aangegeven.

De bijgebouwen ten behoeve van de bestemming Wonen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de in de regels gestelde voorwaarden. De maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en de toegestane grootte en bouwhoogte staan tevens in de regels vermeld.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele perceel toegestaan. De maatvoeringseisen die gesteld worden aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels opgenomen.

Ten aanzien van de bouwregels is binnen de bestemming Wonen een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen ten behoeve de oppervlaktemaat van bijgebouwen voor mindervaliden en de herbouw van woningen op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak.

Binnen de bestemming Wonen is ten aanzien van de gebruiksregels tevens een afwijkingssmogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen ten behoeve van een bedrijf aan huis en mantelzorg.

8. PROCEDURE

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien het karakter van dit bestemmingsplan is geen inspraakprocedure gevolgd.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren 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. Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, aan het Waterschap Aa en Maas en aan de Inspectie VROM. De VROM-inspectie heeft niet gereageerd op het plan, beide andere instanties wel. De reactie van de provincie Noord-Brabant is in bijlage 1 opgenomen. De ambtelijke reactie van het Waterschap is verwerkt in de waterparagraaf.

BIJLAGE

bij de toelichting

Bijlage 1:

Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Het college van burgemeester
en wethouders van Veghel
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

10511

Ingekomen	
Nr.	Afd.
2016/27157	1360
15 DEC 2010	
Beslissing B. en W. d.d. _____	

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

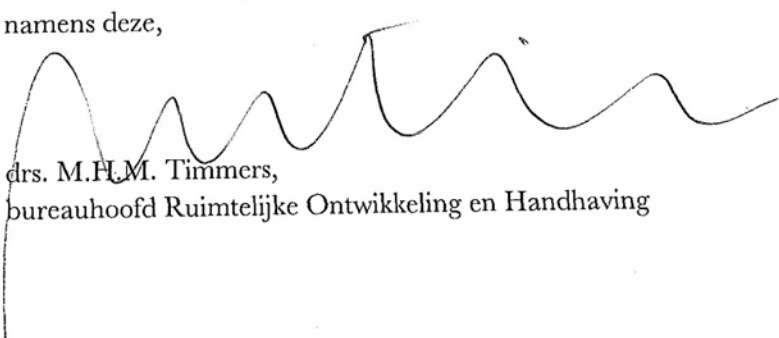
Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied,
herziening Hackerom'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Hackerom'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt
tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid
relevant zijn. Uw voorontwerp bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot
het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,


drs. M.F.M. Timmers,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

VERZONDEN 14 DEC. 2010

Datum

13 december 2010

Ons kenmerk

C2002354/ 2374424

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

H.M.J. van Oudheusden-
Geeraets

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en
Handhaving

Telefoon

(073) 680 86 96

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

HvOudheusden@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Regels

