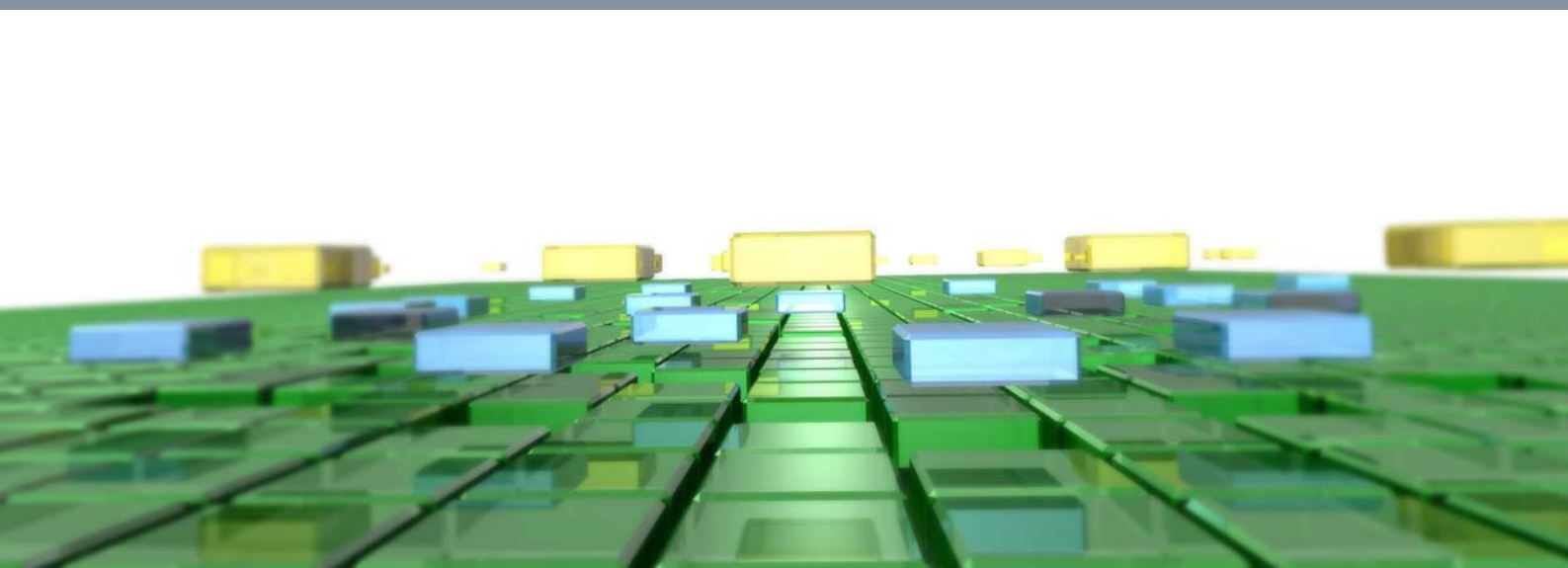


Kom Mariaheide, herziening Kregelshofstraat 1a  
te Mariaheide

Gemeente Veghel

Vastgesteld





# Kom Mariaheide, herziening Krekelshofstraat 1a te Mariaheide

**Gemeente Veghel**

**Vastgesteld**

Rapportnummer:	211X06628.077153_1
IMRO-code:	NL.IMRO.0860.MA01aa020000BP2013-VG01
Datum:	30 juni 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H.W.J.M. van de Wetering
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Jochem Visser
Concept:	september 2013
Voorontwerp:	oktober 2013
Ontwerp:	februari 2014, maart 2014
Vaststelling:	4 september 2014
Trefwoorden:	--
Bron foto kافت:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl



**Toelichting**



Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>4</b>
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
2.3 Bestemmingen	8
<b>3. BESTAAND BELEID</b>	<b>9</b>
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	12
<b>4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING</b>	<b>15</b>
4.1 Flora en fauna	15
4.2 Archeologie	18
4.3 Cultuurhistorie	18
4.4 Waterparagraaf	20
4.5 Bodem	25
4.6 Bedrijven en milieuzonering	26
4.7 Geurhinder	29
4.8 Akoestiek	31
4.9 Luchtkwaliteit	31
4.10 Externe veiligheid	32
4.11 Verkeer en parkeren	33
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>35</b>
5.1 Inleiding	35
5.2 Systematiek van de regels	35
5.2.1 Inleidende regels	36
5.2.2 Bestemmingsregels	36
5.2.3 Algemene regels	37
5.2.4 Overgangs- en slotregels	37
5.3 Toelichting op de bestemmingen	38

<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>39</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	40

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Natuurtoets Kregelshofstraat 1a Mariaheide

Bijlage 3: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Bijlage 4: Bodemformulier

Bijlage 5: Vigerende vergunning Past. van Haarenstraat 85-87



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op de hoek Pastoor van Haarenstraat 69 en Kregelshofstraat 1 een nieuwe woning te realiseren. De gemeente Veghel heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen mits er kwaliteitswinst wordt behaald in de vorm van de te amoveren bedrijfsbestemming en de, op het perceel aanwezige, te slopen bedrijfsbebouwing. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Mariaheide' van de gemeente Veghel bestemd als 'Wonen' met als aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijvigheid'.

Het realiseren van de gewenste woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om die reden moet dan ook worden afgeweken van het geldende juridisch – planologische regime. Ten behoeve van de juridisch-planologische verankering is voorliggend bestemmingsplan 'Kom Mariaheide, herziening Kregelshofstraat 1a' opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplangebied van het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide, herziening Kregelshofstraat 1a' is gelegen in het noorden van de kern Mariaheide (zie figuur 1.1). Het bestemmingsplangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel Pastoor van Haarenstraat 67. Aan de oostzijde wordt het bestemmingsplangebied begrensd door het perceel Kregelshofstraat 1. Aan de zuidzijde vormt de Kregelshofstraat de plangrens. Aan de westzijde wordt de plangrens gevormd door de Pastoor van Haarenstraat. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Veghel sectie N, nr. 950.

Voor de duidelijkheid, het bestemmingsplangebied is groter van omvang dan de locatie waar de nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Dit vanwege de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijvigheid' die verwijderd wordt en omdat de 'aanduiding' 'tuin' iets moet worden verruimd ter plaatse van de nieuwe woning.



Figuur 1.1. Ligging plangebied

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich in het bestemmingsplangebied bedrijfsbebouwing met in totaal een omvang van circa 156 m<sup>2</sup> plus circa 185 m<sup>2</sup>, (half)verhardingen in de vorm van een op- en afrit, parkeerruimte, manoeuvreerruimte en groenvoorzieningen. De bedrijfsbebouwing is aansluitend aan de woning Kregelshofstraat 1 gebouwd.



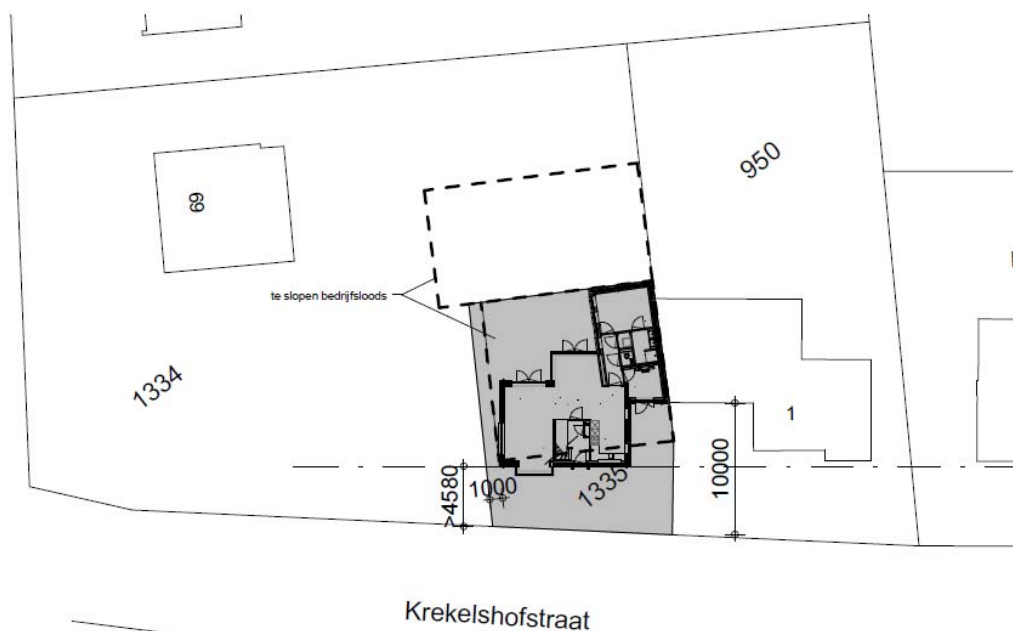
Figuur 2.1 Plangebied in de huidige situatie

### 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens binnen het plangebied een woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing gesloopt en de bestemming geamoveerd.

De nieuwe woning wordt strak langs het bijgebouw van de woning Kregelshofstraat 1 gebouwd. Hiermee 'vervangt' de nieuwe woning in feite de te slopen bebouwing. Doordat de nieuwe woning kleiner van omvang is dan de te slopen bebouwing krijgt het perceel een meer open karakter. Het pand bestaat uit twee 'delen'. Het voorhuis en een daaraan

gebouwd bijgebouw. Door deze bouwwijze te kiezen wordt er voldoende gebruiksruimte gecreëerd waarbij de woning tegelijkertijd een relatief klein aanzicht heeft. Dit komt de openheid van het perceel ten goede.



Figuur 2.2 situatietekening toekomstige situatie

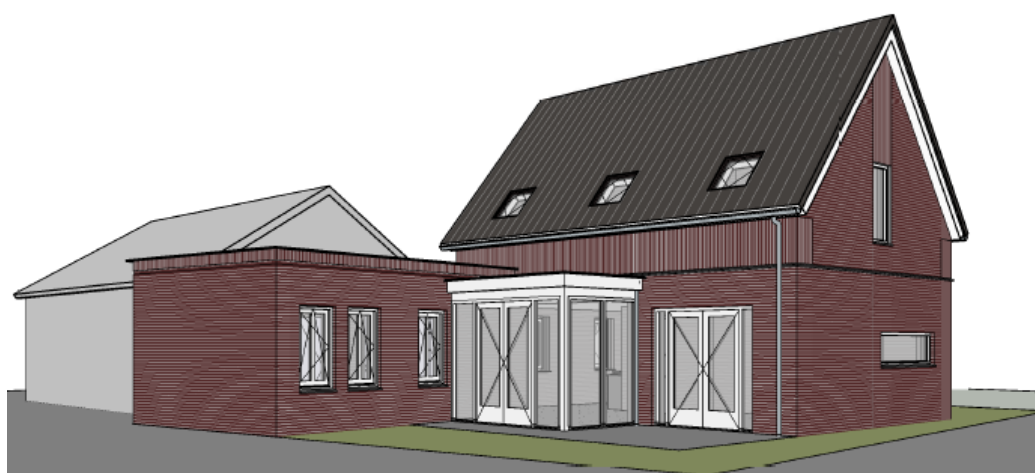
De oppervlakte (footprint) van de woning is circa 115 m<sup>2</sup>. De goothoogte ligt op circa 3,5 meter en de nokhoogte op circa 7,5 meter, dit betreft het voorhuis. Het bijgebouw heeft een plat dak waarvan de dakrand op circa 3 meter ligt. Ter hoogte van de entree bevindt zich een accent, de hoogte hiervan bedraagt 5,7 meter.

De ontwikkeling voorziet ook in de sloop van de loods die achter Pastoor van Haarenstraat 69 ligt. Deze loods heeft een oppervlakte van circa 185 m<sup>2</sup>. Als compensatie voor de sloop is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om een bijgebouw van 50 m<sup>2</sup> op te richten.

De hoogtes van de omliggende woning mogen volgens het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide' 6,5 meter (goothoogte) en 10 meter (nokhoogte) bedragen. Om binnen de systematiek van het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide' te blijven worden deze hoogte ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het perceel wordt op dezelfde manier ontsloten als in de huidige situatie. Op het terrein is voldoende parkeerruimte aanwezig. Dit betekent dat het parkeren op eigen terrein (2 parkeerplaatsen) wordt opgelost.

Als compensatie voor de sloop van een overmaat aan bijgebouwen en amovering van de aanduiding met betrekking tot de uitoefening van bedrijvigheid, mag maximaal 25% (50 m<sup>2</sup>) van de te slopen bedrijfsbebouwing als extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning Pastoor van Haarenstraat 69 worden opgericht.



Figuur 2.3 3-d impressie van de nieuwe woning

## 2.3 Bestemmingen

Voor onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide'. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'.

### Artikel 11 'Wonen'

*(relevante) Doeleinden*

De gronden die zijn aangewezen voor 'Wonen' bestemd voor:

1. Wonen in een woning.

Relevante bouwvoorschriften:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Indien een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat het bouwvlak maximaal tot het aangeduide bebouwingspercentage mag worden bebouwd;
- c. als hoogte van het hoofdgebouw gelden de als maximale goot- en bouwhoogte opgenomen maten, met dien verstande dat de maximale goothoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw 2 m<sup>1</sup> meer bedraagt dan de op de verbeelding opgenomen maat.

### Conclusie

In het bestemmingsplan is het plangebied gekoppeld aan de bestemming Wonen. Omdat de woning op de volgende onderdelen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Kom Mariaheide:

- 1) er is geen bouwvlak opgenomen ter plaatse van de nieuwe woning;
- 2) er is geen maatvoering opgenomen voor wat betreft hoogtes, deze zijn immers gekoppeld aan het bouwvlak.

Er zal moeten worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken.

## 3. BESTAAND BELEID

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### *Conclusie*

Het onderhavig plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een woning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### **Structuurvisie**

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied is aangeduid als 'mozaïeklandschap' en 'geledingszone' (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1: uitsnede structuurvisie provincie Noord-Brabant

### *Mozaïeklandschap*

De structuurvisie Noord-Brabant geeft aan dat het mozaïeklandschap van het Brabantse land versterkt moet worden door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. Dit betekent dat de stad en het land zich in balans met elkaar dienen te ontwikkelen.

### *Geledingszone*

In het stedelijke kralensnoer op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot Oss) en in het verstedelijkte gebied van Tilburg, Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel zet de provincie in op behoud en ontwikkeling van groene geledingszones tussen de grote stedelijke kernen. De geledingszones hebben als doel de openheid tussen de stedelijke gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden. Dit draagt bij aan een gezond, schoon en aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

### **Verordening ruimte**

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verorde-



ning bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Bestaand Stedelijk gebied – Kernen in het landelijk gebied' (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2: uitsnede Verordening ruimte

De volgende artikelen uit de verordening zijn van belang:

#### *Artikel 3.2 Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied*

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

#### *Artikel 3.5 Regels voor nieuwbouw van woningen*

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
  - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
  - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
  - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
  - b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

### **Conclusie**

De nieuwe woning wordt ontwikkeld in bestaand stedelijk gebied, er wordt voldaan aan artikel 3.2.

De totale capaciteit van woningen, uitgedrukt in plannen, binnen de gemeente Veghel bedraagt 2.410 woningen. Hiervan vormen 1.080 woningen 'harde capaciteit'<sup>1</sup>. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. Binnen de plancapaciteit is ruimte voor de ontwikkeling van de voorliggende woning.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Mariaheide**

In de structuurvisie van Mariaheide is op een groot aantal thema's 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 het feit dat Mariaheide het gevaar loopt om een vergrijsd kerkdorp te worden. Daar komt bij dat het woningaanbod in de kern te eenzijdig is. Er zijn in ieder geval weinig huurwoningen en van de aanwezige huurwoningen zijn er weer een beperkt aantal geschikt voor starters. Het gevaar bestaat dat de jongeren Mariaheide zullen verlaten, waardoor de vergrijzing alleen maar toeneemt.

Het programma voor Mariaheide laat een woningtoename toe van 7 per jaar. Verder spreekt de structuurvisie vooral van beheer van de huidige situatie en behoud van het voorzieningenaanbod. Tot slot wordt het van belang geacht dat, ook na de herstructurering, de Pastoor van Haarenstraat gekenmerkt wordt door een functiemenging waarbij kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen worden gecombineerd met woningen.

### **Woonvisie 2012 - 2015**

De gemeenteraad van Veghel heeft op 31 mei 2012 de Woonvisie 2012-2015 vastgesteld. In de Woonvisie 2012-2015 is een splitsing gemaakt tussen de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbouwopgave. Voor Mariaheide is berekend hoeveel woningen er jaarlijks gebouwd zouden kunnen worden, uitgaande van een migratienuit scenario. Voor Mariaheide zou dit gemiddeld 7 woningen per jaar bedragen.

---

<sup>1</sup> Regionale Agenda Wonen 2012, Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant

Voor de kwalitatieve opgave wordt ingezet op 2 the ma's: ruimte creëren voor alle doelgroepen en vergroten van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. De woonvisie bevat samenhangende maatregelen voor diverse bijzondere doelgroepen (onder andere lage inkomens, starters, senioren, mensen met een beperking). De vergroting van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad wordt gezocht in maatregelen gericht op kwaliteitsverbetering, vergroting van de diversiteit en versterking van de leefbaarheid

### **Conclusie**

Met de ontwikkeling van één woning wordt invulling gegeven aan gemeentelijk beleid. Immers, de structuurvisie laat de ontwikkeling van 7 woningen per jaar toe. Ditzelfde aantal woningen wordt in de gemeentelijke woonvisie aangegeven. Met de realisatie van een nieuwe woning wordt er een moderne woning gerealiseerd die toekomstbestendig is. Daarnaast draag de woning ook bij aan de leefbaarheid omdat er een bedrijfspand wordt gesloopt. Dit leidt tot een grotere kwaliteit van de woonomgeving.



## 4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

### 4.1 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

#### **Natuurbescherming**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Verordening Ruimte (2012) is vastgelegd.

Een nadere beschrijving van de natuurbeschermingswetten is terug te vinden in bijlage 2.

#### **Beschrijving van het plangebied**

De locatie van de te realiseren woning is gelegen in het noorden van de kern Mariaheide (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel Pastoor van Haarenstraat 67. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de woning/ het perceel Kregelshofstraat 1. Aan de zuidzijde vormt de Kregelshofstraat de plangrens. Aan de westzijde wordt de plangrens gevormd door de Pastoor van Haarenstraat.

Het plangebied van het bestemmingsplan is ruimer dan waar de feitelijke ontwikkeling plaats vindt. In de huidige situatie staat er een bedrijfspand op de plek van de geprojecteerde woning. Verder is de locatie verhard.

#### **Resultaten natuuronderzoek**

Er heeft een flora- en fauna onderzoek inclusief veldbezoek plaats gevonden. Het volledige onderzoek is terug te vinden in de bijlage 2. In het navolgende kort de resultaten en conclusie.

#### Vaatplanten

Het voorkomen van beschermde of bedreigde plantensoorten is op basis van het veldbezoek geheel uit te sluiten.

### Grondgebonden zoogdieren

De aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdieren (zoals de steenmarter) in de loods is op basis van het veldbezoek en algemene verspreidingsgegevens met voldoende zekerheid uit te sluiten.

### Vleermuizen

Het gebouw is beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. In stedelijke gebieden in de gemeente Veghel komen diverse gebouwbewonende vleermuissoorten voor, zoals de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Alle in heemse vleermuissoorten zijn streng beschermd (beschermingsniveau 3).

De loods is voorzien van luchtsponwen. Er zijn echter aan de buitenzijde geen openingen aanwezig (kieren of open stootvoegen) waardoor vleermuizen in de spouw kunnen komen. De houten plaat aan de voorgevel zit deels los, tijdens het veldbezoek zijn hierachter geen vleermuizen aangetroffen. De daklijst is grotendeels afgesloten, maar is aan de noordwestzijde deels ingerot.

Via de nok en de ruimte onder de golfplaten is de binnenzijde toegankelijk.

Aan de binnenzijde van het pand zijn enkele kieren en spleten aanwezig achter betimmeringen en plaatmateriaal. Hier zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen aangetroffen. Ook zijn er geen sporen aangetroffen. Doordat de loods redelijk licht is, is de loods niet erg geschikt voor vrij hangende vleermuizen. In de loods zijn geen sporen zoals uitwerpselen of prooiresten van vleermuizen waargenomen.

### Vogels

In de omgeving van het plangebied is een kauw waargenomen. In het gebouw zijn geen nesten of sporen van andere gebouwbewonende vogels aangetroffen, zoals zwaluwen, huismussen, uilen etc. Het gebouw heeft geen gevelbegroeiingen waarin vogels tot broeden kunnen komen.

### *Effectenbeoordeling*

Nesten van de kauw zijn volgens de Flora- en faunawet uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door de bebouwing te slopen of ongeschikt te maken buiten de broed- en nestperiode is overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Deze broed- en nestperiode loopt globaal van half maart tot half augustus.

### Vissen, amfibieën en reptielen

De bebouwing is ongeschikt als habitat voor vissen, amfibieën en reptielensoorten. Het voorkomen van dieren uit deze soortgroepen is redelijkerwijs uit te sluiten.

#### Beschermde ongewervelde diersoorten

De bebouwing is onge schikt als habita t voor besch ermd e ongewervelde diersoorten. Dergelijke soorten stellen zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving, waaraan het plangebied niet voldoet.

#### Toetsing Natuurbeschermingswet

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van wettelijk beschermde natuurgebieden. In een straal van 5 kilometer rondom het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten. Gezien deze afstand en de zeer beperkte omvang van de ingreep zijn negatieve effecten vanuit de Natuurbeschermingswet op voorhand uit te sluiten.

#### Toetsing provinciaal natuurbeleid

Het plangebied ligt buiten de EHS of Groenblauwe Mantel zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte. Door de ontwikkeling wordt de provinciale groenstructuur niet aangetast.

### **Conclusie en aanbevelingen**

In de lood s worden in d e huidige situatie geen va ste verblijfplaatsen van v leermuizen verwacht. Omdat het niet uit te sluiten is dat zich in de toekomst vleermuizen zullen vestigen in het gebouw, wordt geadviseerd om hier in het kader van d e wettelijke zorgplicht bij de sloop rekening mee te houden. Om rekening te houden met de zorgplicht dient men:

- De gevelbetimmering voorzichtig te verwijderen voorafgaand aan de sloop.
- Het gebouw aan de binnenzijde te strippen voorafgaand aan de sloop.
- Wanneer men hierbij vlee rmuizen aantreft, direct de werkzaamheden stil te leggen en contact op te nemen met een ter zake deskundige ecoloog en moet alsnog ontheffing aangevraagd worden.
- Tevens is het aan te bevelen om in of tegen de ni euwbouw nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen te creëren in de vo rm van kasten, in te metselen voo rzieningen o.i.d.

Onder de nok van het gebouw is een nest van een kauw aanwezig. Dit nest is uitsluitend beschermd gedurende de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk ni et mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door de bebouwing te slopen of ongeschikt te maken buiten de broed- en nestperiode is overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Deze broed- en nestperiode loopt globaal van half maart tot half augustus.

## 4.2 Archeologie

Archeologische waarden mogen, conform wet- en regelgeving, niet geschaad worden door ingrepen in de grond. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden, dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken en zo ja, hoe en waar. In de eerste plaats dient bekeken te worden of de bij de ruimtelijke ontwikkeling ingrepen in de bodem plaats vinden. In de tweede plaats dient de archeologische verwachtingswaarde te worden beoordeeld aan de hand van de Veggelse 'archeologische verwachtingskaart'. Het plangebied ligt in een gebied dat op de Veggelse archeologische verwachtingskaart is aangeduid als een gebied met 'middelhoge verwachting'. In dergelijke gebieden dient een onderzoek te worden uitgevoerd bij bodemverstoringen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter.

De grond binnen het plangebied is in het verleden, ten behoeve van de bouw van het bedrijfspand, reeds geroerd. Daardoor bestaat de mogelijkheid dat er geen archeologische waarden meer binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit kan echter niet geheel worden uitgesloten. De huidige omstandigheden ter plaatse; zijnde een middelhoge verwachting, reeds aanwezige bebouwing en de beperkte footprint vormen onvoldoende aanleiding om een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Omdat echter de mate van verstoring ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing onvoldoende duidelijk is, is het advies om de archeologische werkgroep van de heemkundekring 'Vehchele' in de gelegenheid te stellen om archeologische waarneming te doen.

Onverwachte vondsten die men doet tijdens de uitvoer van de grondwerkzaamheden, dienen (conform Monumentenwet 1988) onverwijld te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

## 4.3 Cultuurhistorie

### Wetgeving en beleid

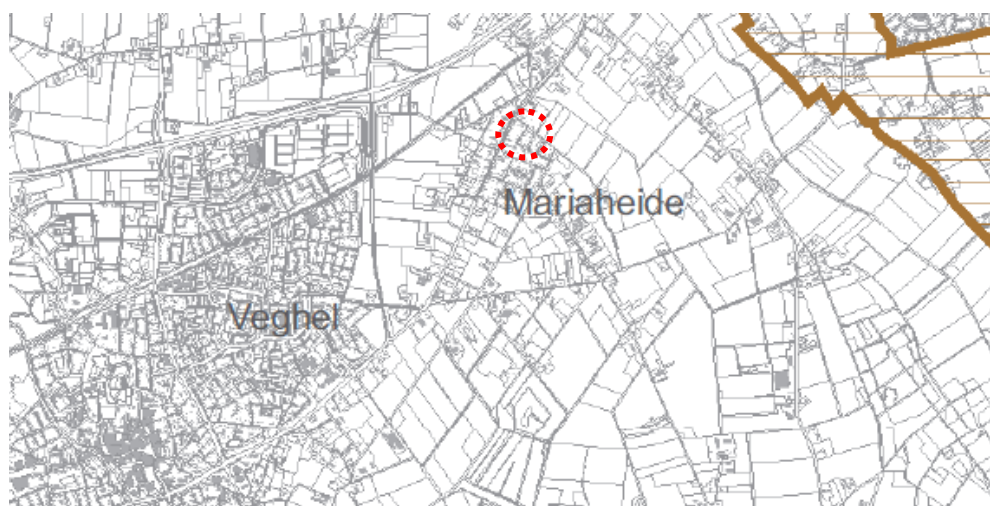
Het monumentenbeleid wordt in Nederland de komende jaren aangepast. De monumentenzorg wordt gemoderniseerd zodat de cultuurhistorische waarde van een object in het proces van de ruimtelijke ordening moet worden geïnventariseerd en geanalyseerd. Ook andere vormen van cultuurhistorie krijgen een belangrijke plek in het te ontwikkelen beleid. Het erfgoed heeft een maatschappelijke betekenis; het biedt kennis over het verleden en zorgt ervoor dat mensen weten wie ze zijn en waar ze vandaan komen. Daarnaast versterkt cultuurhistorie en erfgoed de ruimtelijke kwaliteit en biedt het inspiratie voor de inrichting van de ruimte.



Met een gemoderniseerd monumentenstelsel wordt op rijksniveau de impuls gegeven om goed te zorgen voor het erfgoed, zodat het optimaal bijdraagt aan kwaliteit van de ruimte en daarmee aan de kwaliteit van het leven. Dat geldt voor gebouwde objecten, maar ook voor gebieden met cultuurhistorische waarden.

Daarnaast worden cultuurhistorische waarden één van de wegingsfactoren bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij wijzigingen van het bestemmingsplan wordt het effect van die verandering op de cultuurhistorische waarden afgewogen tegen andere belangen.

In Nederland bestaan er meerdere soorten monumenten: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en beeldbepalende panden in beschermde stads- en dorpsgezichten. In de Monumentenwet zijn de rechten en plichten van de verschillende monumenten bepaald.



Figuur 4.2: uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 'cultuur'

### **Aanwezige monumenten**

#### *Rijks- en gemeente monumenten*

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

#### *Cultuurhistorische vlakken*

Conform de verordening ruimte Noord-Brabant maakt het plangebied geen onderdeel uit van een waardevol cultuurhistorisch gebied (zie figuur 4.2).

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 4.4 Waterparagraaf

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie 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. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

### *Provinciaal Waterplan, Noord-Brabant*

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare openbare watervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van onze watersystemen.

Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. We geven hieraan invulling door in dit plan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen. We streven daarbij naar verankering in de bestemmingsplannen via de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Indien de ruimtelijke verankering via overleg onvoldoende gestalte krijgt, zullen wij de aanpak volgen zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie (inmiddels vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening). De ruimtelijke aspecten die in dit plan de

status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingzones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingzones), de Natte natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie bevoegd gezag voor de vergunningverlening van grondwateronttrekkingen voor de openbare watervoorziening, voor open installaties voor bodemenergiesystemen en voor industriële grondwateronttrekkingen boven 150.000 m<sup>3</sup> per jaar. De waterschappen zijn bevoegd gezag voor de overige grondwateronttrekkingen. De voornaamste uitgangspunten voor het vergunningenbeleid blijven in de planperiode van toepassing.

#### *Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'*

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- **Veilig en bewoonbaar gebied**  
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- **Voldoende water**  
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- **Schoon water**  
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- **Natuurlijk water**  
De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

### *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 stedelijke 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, ofwel 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, 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 m<sup>2</sup> duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m<sup>2</sup> door de ruimte-vraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

In de waterparagraaf wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

### **Watertoets**

In het onderhavig plan wordt ter plaatse van de sloopen bedrijfsbebouwing een woning gerealiseerd. De oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing bedraagt circa 156 m<sup>2</sup> plus circa 185 m<sup>2</sup> (circa 341 m<sup>2</sup> in totaal). Hiervoor in de plaats wordt een vrijstaande woning gerealiseerd met een oppervlak van circa 115 m<sup>2</sup>. Tevens is er de mogelijkheid om een bijgebouw van 50 m<sup>2</sup> te realiseren, dit als compensatie voor de sloop van de loods met een oppervlakte van circa 185 m<sup>2</sup>. Er is dus sprake van een afname van circa 176 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak als gevolg van de nieuwe bebouwing. Daarnaast is het redelijkerwijs te verwachten dat de verharding verder afneemt in verband met de aanleg van een (voor)tuin.

### *Beschermde zones*

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Bij de planvorming behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de beperkingen uit de Provinciale Milieuverordening (zie figuur 4.3, links).

### *Keurbescherming*

In het plangebied zijn geen keurbeschermingsgebieden gelegen (zie figuur 4.3, rechts).

### *Oppervlaktewater*

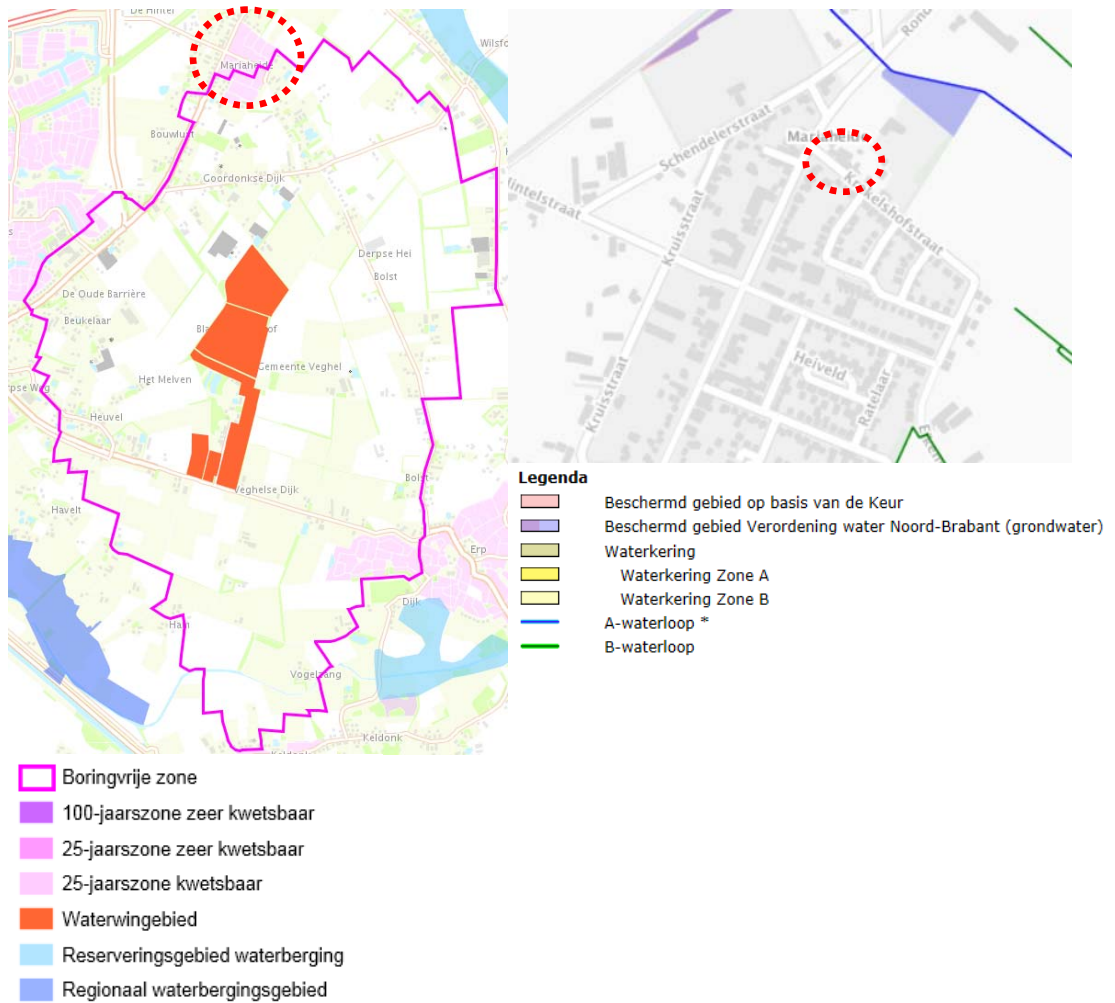
In het plangebied is wel oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een forse vijver. Deze vijver is echter niet op de keurkaart opgenomen. Ook in de nabije omgeving zijn geen leggerwatergangen gelegen (in beheer zijnde bij het Waterschap Aa & Maastricht). Er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met keurstroken/ onderhoudspaden van watergangen.

### *Water in relatie tot planregels en verbeelding*

Binnen de 'Wonen' zijn 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' algemeen mogelijk gemaakt. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van hemelwatervoorzieningen in het plangebied.

### **Water in relatie tot de ontwikkeling. Hydrologisch neutraal ontwikkelen**

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



Figuur 4.3: uitsnede verordening ruimte (links) en keurkaart waterschap Aa en Maas (rechts)

Er is sprake van een afname van verhard oppervlak. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen is er vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig.

#### *Afvoer hemelwater*

Voor de afvoer van hemelwater dienen de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer te worden doorlopen. In het plangebied wordt het hemelwater hergebruikt en gebufferd in de forse vijver. Deze vijver heeft voldoende capaciteit (tenminste 5 m<sup>3</sup>) om het hemelwater van daken en erfverhardingen te bufferen en vervolgens te laten infiltreren in de ondergrond.

Aangezien hemelwater niet via de riolering wordt afgevoerd en in het milieu (ondergrond) wordt gebracht is de kwaliteit van het afgevoerd hemelwater een aandachtspunt. Om vervuiling van grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen dient het gebruik van uitlopende bouwmaterialen te worden vermeden.

#### *Afvoer vuilwater*

De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van Mariaheide. De riolering in het plangebied dient tot de perceelgrens te worden aangeboden.

#### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Zij hebben bij e-mail van 9 december 2013 aangegeven te kunnen instemmen met het plan. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## **4.5 Bodem**

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om het beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In het onderhavige plan blijft de woonfunctie van perceel behouden. In het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient echter een onderzoek te worden uitgevoerd. Ten behoeve van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

#### **Conclusie bodemonderzoek<sup>2</sup>**

Op basis van de verzamelde en ter beschikking gestelde gegevens, het daarop verrichte veldonderzoek en analyse resultaten van de ondergrond en het grondwater kan het volgende worden gesteld:

Visueel was er op de locatie geen verontreiniging aanwezig. In het opgeboorde materiaal zijn bij de veldwerkzaamheden geen afwijkingen waargenomen.

Uit de analyseresultaten van de samengestelde grondmengmonsters blijkt dat in de grondmengmonsters geen van de gemeten parameters in verhoogde concentraties zijn aangetroffen boven de achtergrondwaarde.

---

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek Krekelslofstraat 1a Mariaheide. Bijvelds milieu. 0208129. 19 december 2008.

Uit de analyseresultaten van het grondwater monster uit pijlbuis 1 blijkt dat in het grondwater barium en xylenen verhoogd zijn aangetroffen boven de streefwaarde. Deze verhoogde concentratie barium kan als normaal worden beschouwd in de regio en mag gezien worden als een van nature verhoogde achtergrondwaarde. Voor de verhoogde concentratie xylenen kan met de beschikbare gegevens geen eenduidige verklaring worden gegeven.

De aangetroffen verhoogde concentratie in het grondwatermonster overschrijdt weliswaar de streefwaarde maar blijft beduidend beneden de tussenwaarde. Derhalve wordt een nader onderzoek niet nodig geacht.

Uit het geheel aan onderzoeksresultaten blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking oplevert voor de voorgenomen bouwactiviteit.

#### **Formulier 'historische toets' t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek**

Omdat het bodemonderzoek meer dan 5 jaar oud is, heeft initiatiefnemer het formulier 'historische toets' ten behoeve van vrijstelling bodemonderzoek ingevuld (bijlage 4). Dit formulier is als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt dat er na de uitvoer van het bodemonderzoek geen bodembedreigende activiteiten hebben plaats gevonden. Hiermee is voldoende aangetoond dat de resultaten van het bodemonderzoek stand houden. De gemeente heeft op het formulier onder andere aangegeven dat volgens de bodemkwaliteitskaart de bodem als 'schoon' is aangeduid. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

In verband met het slopen van de bestaande bebouwing moet in het kader van de omgevingsvergunning bouwen de bovengrond (0 tot 0,5 meter onder maaiveld) na sloop aanvullend worden onderzocht.

## **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan 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 dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.<sup>3</sup>

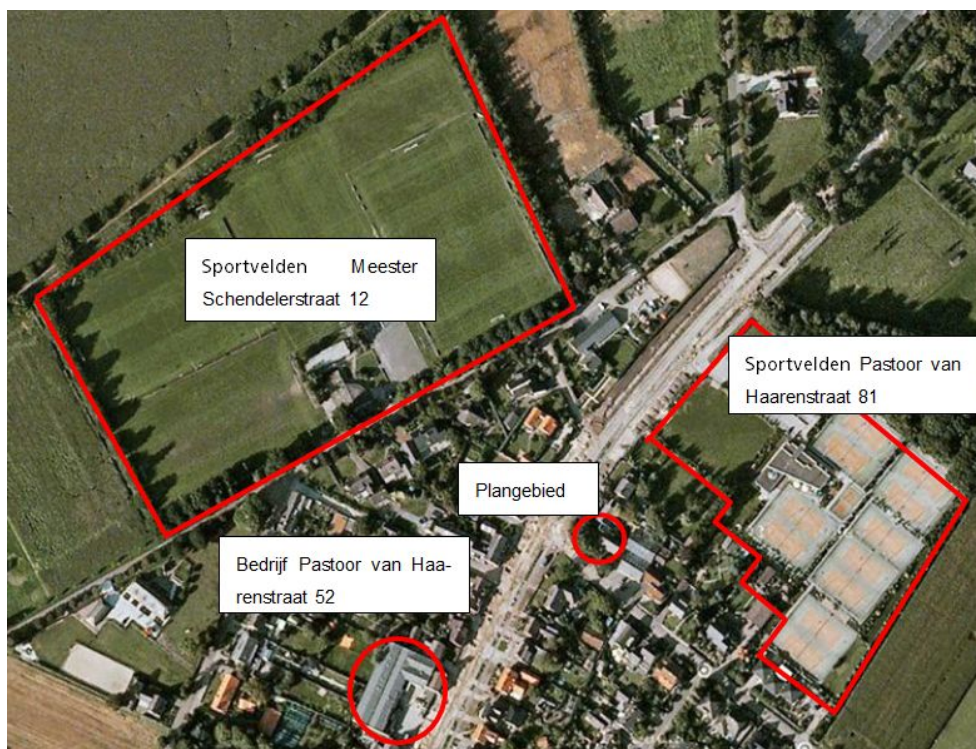
---

<sup>3</sup> Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009



### *Richtafstandenlijsten*

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. 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).



Figuur 4.4. Omliggende inrichtingen t.o.v. plangebied.

### *Twee omgevingstypen*

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

In de omgeving bevinden zich drie van belang zijnde bedrijven/ inrichtingen. In de volgende tabel zijn deze bedrijven opgenomen. Ook wordt de bijbehorende (minimale) richtafstand aangegeven met in de kolom daarnaast de werkelijke afstand (gemeten van bestemmingsgrens tot de locatie van de nieuwe woning).

Adres	Soort bedrijf	Afstand (obv 'Bedrijven en Milieuzonering, 2009)	Werkelijke afstand
Meester Schenderstraat 12	Sportveld	50 meter	Ruim 130 meter
Pastoor van Haarenstraat 81	Sportveld	50 meter	Circa 42 meter
Pastoor van Haarenstraat 52	Categorie 2	30 meter	Ruim 100 meter

De afstand tussen het plangebied en de bestemming 'Sport' aan de Pastoor van Haarenstaat is circa 42 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter (voor geluid). Echter, de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied liggen op kortere afstand van de bestemming 'Sport' dan de nieuw te bouwen woning.

In de bestaande situatie bevinden de feitelijke sportvelden zich op meer dan 50 meter afstand van het plangebied. De parkeerplaats bevindt zich op meer dan 60 meter. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de bestemming 'Sport' zijn de bestaande woningen dus eerder beperkend dan de nieuwe. De nieuwe woning zal daarom geen beperking voor de bestemming 'Sport' opleveren. Ook zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om deze reden wordt afgekeken van de richtafstand voor geluid.

Gezien de afstand tot de sportvelden is lichthinder (van lichtmasten) niet te verwachten.

Volgens het vigerende bestemmingsplan ligt op klein gedeelte van het perceel Krekels-hofstraat 1 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijvigheid'. Binnen deze aanduiding kan bedrijvigheid in de vorm van milieucategorie 1 en 2 worden opgericht. De afstand tot het bouwvlak voldoet niet aan de grootste richtafstand van 30 meter. Met het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe woning maatgevend. Hiermee is het aan degene die ter plaatse van die aanduiding bedrijvigheid wil oprichten om aan te tonen dat wordt voldaan aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Overigens geldt deze beperking in de huidige situatie ook al: de afstand tussen de aanduiding en de woning Krekels-hofstraat 1 is ook te klein om aan de grootste richtafstand te voldoen. In feite is er dus geen sprake van een nieuwe maatgevende situatie.

### Conclusie

De te realiseren woning bevindt zich buiten de milieucontouren van twee inrichtingen zoals genoemd in de VNG-publicatie. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand van 50 meter met betrekking tot het sportveld aan de Pastoor van Haarenstraat 81. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 4.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaald de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

De Wet geurhinder en veehouderij bepaald dat veehouderijbedrijven op een bepaalde afstand moeten liggen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Voor het buitengebied is deze afstand op 50 meter vastgesteld, voor stedelijk gebied (binnen de kern) geldt een aan te houden afstand van 100 meter.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de meeste dieren zijn daarom geurnormen vastgesteld. Deze worden uitgedrukt in odeur units. De norm voor de geurbelasting is in een aantal gevallen niet van toepassing, maar is alleen de afstand van toepassing. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel.

In dit geval betreft het initiatief geen veehouderijbedrijf, maar een gevoelige ontwikkeling. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen andere, bestaande functies belemmeren. Het is daarom van belang dat deze nieuwe ontwikkelingen op voldoende afstand worden gerealiseerd. In dit geval dient een afstand van 100 meter te worden aangehouden. Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf bevindt zich op circa 250 meter afstand van het plangebied. Het veehouderijbedrijf wordt dan ook niet belemmerd.

De gemeenteraad van Veghel besloot in 2008 om af te wijken van de wettelijke standaardnormen. Het ging daarbij zowel om een afwijking van zogenoemde 'vaste afstanden' als van de standaard geurnormen. Een gemeente kan dit wanneer zij een gebiedsvisie en een geurverordening vast stellen. De gemeente heeft een geurgebiedsvisie vastgesteld op 21 februari 2008. Op 23 december 2010 heeft de gemeenteraad, na evaluatie van de eerste geurverordening, de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder vastgesteld. Hierin heeft zij aangegeven dat binnen een straal van 250 meter rondom de kernen (kernrandzone) de vaste afstand wordt gehalveerd tot 50 meter vanaf veehouderijbedrijven. Dat betekent dat veehouderijbedrijven meer ontwikkelruimte krijgen in de kernrandzone. Tevens betekent dat, dat wanneer een geurgevoelig object wordt gerealiseerd, deze dichterbij een veehouderij mag komen te liggen.

Voor veehouderijbedrijven geldt dat zij moeten voldoen aan de geurverordening, wat inhoudt dat de geurnorm van 3 ou (odeur units) niet mag worden overschreden. De geurnorm voor veehouderijbedrijven geldt voor de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten. In

dit geval is het veehoude rijbedrijf aan de Pastoor van Haarenstraat 85-87 relevant. Dit bedrijf bevindt zich op circa 300 meter afstand van het bedrijf. Daartussen zijn enkele geurgevoelige objecten (woningen en tennispark (kantine) gelegen. De woning kan de veehouderij dan ook niet belemmeren. Er wordt voldaan aan de afstand en betreft niet het dichtstbijzijnde geurgevoelig object welke maatgevend is voor het veehouderijbedrijf.



Figuur 4.5 Uitsnede evaluatie geurverordening Veghel

#### Acceptabel woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van geurgevoelige objecten. Op de kaart behorende bij de evaluatie van de geurverordening is de beoordeling van het leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder aangegeven. Op de kaart (zie figuur 4.5) is te zien dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat. De omgevingsdienst heeft aangegeven dat de evaluatie van de geurverordening is gebaseerd op verouderde gegevens. In de tijd na de evaluatie zijn er vergunningen verleend voor de uitbreiding van een aantal veehouderijbedrijven in de omgeving. Bij een uitbreiding van veehouderijbedrijven moet getoetst worden aan de geurverordening. Dat betekent dat de geursituatie ter plaatse van het plangebied minimaal hetzelfde is gebleven of is verbeterd, conform de geurverordening en de gebiedsvisie. Daarom kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat geschikt is voor de woning.

#### Berekening geurbelasting

In de vorige alinea is al aangegeven dat het woon- en leefklimaat geschikt is voor de woning. In aanvulling daarop is als bijlage 5 de berekening van de geurbelasting toegevoegd die is uitgevoerd ten behoeve van de vigerende vergunning van het veehouderijbedrijf aan de Pastoor van Haarenstraat 85-87. Hieruit blijkt dat de geurbelasting (2,2 ou) ter plaatste van de Krekelschhofstraat 1a ruimschoots onder de norm van 3,0 ou ligt.

#### **Conclusie**

Het aspect geur zorgt niet voor een belemmering van de ontwikkeling.

### **4.8 Akoestiek**

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een geluidzone op grond waarvan akoestisch onderzoek verplicht is. De omliggende wegen kennen allen een maximumsnelheid van 30 km/h. In beginsel hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De intensiteiten op de omliggende wegen zijn dusdanig laag dat een goed woon- en leefklimaat niet in het geding is. Daarnaast ligt de nieuwe woning achter de bestaande woning Pastoor van Haarenstraat 69, en op een afstand van 35 meter van de Pastoor van Haarenstraat.

#### **Conclusie akoestisch**

Op grond van het bovenstaande wordt geen geluidhinder verwacht. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de doorgang van de ontwikkeling.

### **4.9 Luchtkwaliteit**

Hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

### **'Niet In Betekende Mate'**

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

### **Conclusie**

Het onderhavige plan omvat de realisatie van één woning. Deze ontwikkeling valt onder de categorieën die 'Niet In Betekende Mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

## **4.10 Externe veiligheid**

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vast gelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Medio 2014 zal de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

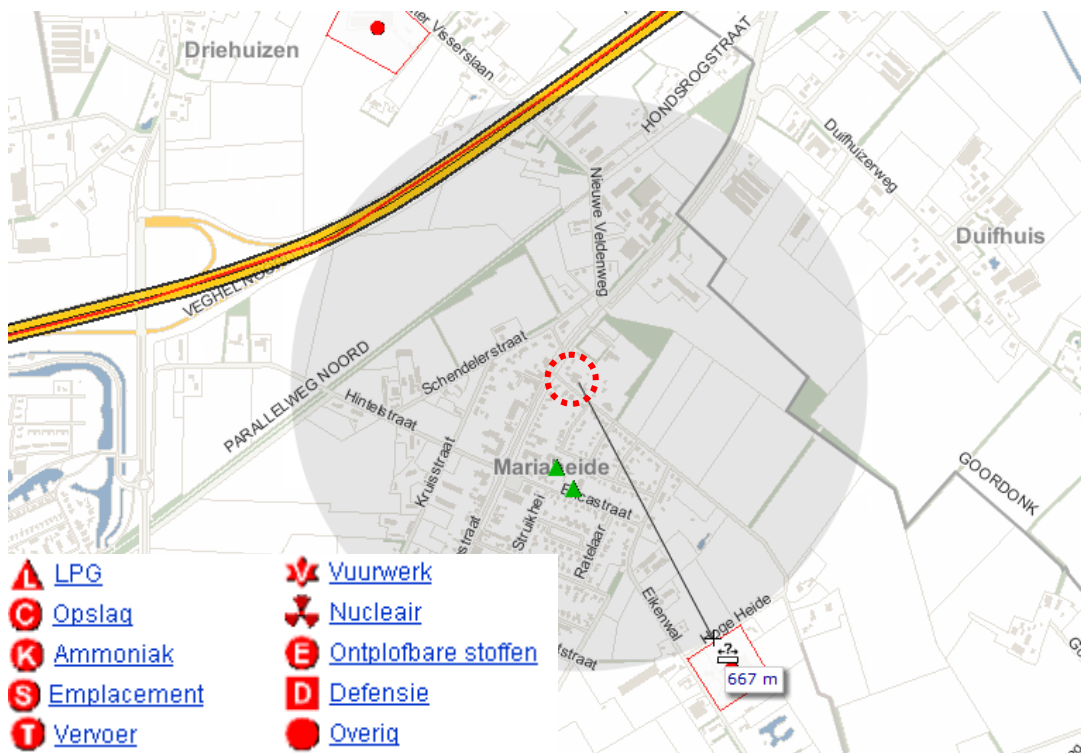
### *Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel*

In de beleidsvisie wordt onderscheid gemaakt in een drietal gebieden met verschillende externe veiligheidsambities. Het plangebied ligt binnen een als 'gemengd' aangewezen gebied. Omdat het onderhavige plan uitsluitend voorziet in de realisatie van een woning, is er geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

### **Conclusie**

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle objecten gelegen. De meest in de nabijheid gelegen risicovol object betreft een varkenshouderij ten zuidoosten van Maria-

heide (zie figuur 4.5). De afstand tussen het plangebied en het tankstation bedraagt echter circa 667 meter. Deze afstand is dusdanig groot dat het geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.



Figuur 4.6: uitsnede landelijke risicokaart

## 4.11 Verkeer en parkeren

Het onderhavige plan heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Er dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de toe genomen verkeerdruk kan verwerken. Tevens dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

### Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied blijft ongewijzigd en locatie van de bestaande inrit aan de Krekelslofstraat zal ook de locatie zijn van de nieuwe inrit.

### Verkeersgeneratie

Een bedrijfslocatie wordt omgevormd naar wonen. De verkeergeneratie van het bedrijfspand wordt derhalve vervangen door de verkeergeneratie van de woning. Om de huidige verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruik gemaakt van 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW publicatie 317). Een arbeidsextensief bedrijf in de rest bebouwde

kom van een matig stedelijk gebied genereert minimaal 3,9 en maximaal 5,7 per 100 m<sup>2</sup> bvo. Het bedrijf (met een oppervlak van 310 m<sup>2</sup>) genereerde derhalve tussen de 12,09 en 17,67 motorvoertuigen per etmaal. In het plan wordt één woning (koop, vrijstaand) gerealiseerd. Deze genereert een verkeersproductie van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigen per weekdag.

Door het onderhavige plan neemt de verkeersgeneratie verwaarloosbaar af (met maximaal circa 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal). Deze verandering is dan ook niet merkbaar op de omliggende wegvakken.

### **Parkeren**

Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. Het beleid van de gemeente<sup>4</sup> is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen.

Op het terrein is voldoende parkeerruimte aanwezig. Dit betekent dat het parkeren op eigen terrein (2 parkeerplaatsen) wordt opgelost. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid welke uitgaat van een norm van 2,0 parkeerplaats per woning (woning, duur, gebied 3).

---

<sup>4</sup> Zoals vastgelegd in 'Eindrapport parkeernormen', gemeente Uden en Veghel, 2006



## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Inleiding

De aanleiding voor deze herziening van het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van een nieuwe woning, plus het amoveren van de mogelijkheid om kleinschalige bedrijvigheid binnen het plangebied op te richten. De woning Pastoor van Haarenstraat 69, met bijbehorende opstallen en gronden, wordt conformerend bestemd overeenkomstig het bestemmingsplan “Kom Mariaheide”.

Bij het opstellen van de herziening voor het perceel Kregelshofstraat 1a is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan “Kom Mariaheide” en bij het gemeentelijke “Handboek Bestemmingsplannen”. Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de SVBP 2012. De gronden zijn bestemd als ‘Wonen’.

### 5.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding 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 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.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

## 5.2.1 Inleidende regels

### *Begrippen*

In deze bepaling zijn 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 regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

### *Wijze van meten*

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. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

## 5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde.

De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

*Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

- *Afwijken van de gebruiksregels:* Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

### 5.2.3 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelbepaling:* deze bepaling 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:* deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ongeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels:* deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene afwijkingsregels:* in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels:* in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels:* in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen, het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.

### 5.2.4 Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:* bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.  
Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.  
Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel:* deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

### 5.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent één bestemming, één dubbelbestemming en één gebiedsaanduiding. De bestemming wordt hieronder kort toegelicht.

#### **De bestemming 'Wonen'**

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen in een woning 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 hoofgebouw en aangebouwde bijgebouwen.

Een woning met bijbehorende bouwwerken mag binnen de bestemming 'Wonen' gerealiseerd worden. Bijbehorende bouwwerken mogen ook binnen de aanduiding 'erf' en beperkt binnen 'tuin' worden opgericht,

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.

Binnen de bestemming 'Wonen' is ten aanzien van de gebruiksregels tevens een afwijkingmogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen ten behoeve van een bedrijf aan huis en mantelzorg.

#### **De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'**

De voor 'Waarde - Archeologie' 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.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is 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.

#### **Wettelijk (voor)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 voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en aan het Waterschap Aa en Maas. Navolgend een samenvatting van hun reacties en beantwoording van de gemeente.

#### *Reactie Provincie Noord-Brabant*

Het plan is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Zij merken bij brief van 10 december 2013 (zie bijlage) op dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

#### *Reactie Waterschap Aa en Maas*

Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Zij hebben bij e-mail van 9 december 2013 gereageerd en aangegeven te kunnen instemmen met het plan. Wel hebben zij aangegeven dat omdat het regenwater wat valt op het nieuw verhard oppervlak niet afgevoerd op het riool maar op een (bergings)vijver er ongeveer 5 m<sup>3</sup> minimaal in de vijver geborgen moet kunnen worden. Tevens hebben zij aangegeven dat het waterschap niet verantwoordelijk is voor eventuele overlast omdat de bergingsvijver te klein is gedimensioneerd. Beide opmerkingen zijn voor kennisgeving aangenomen en in de waterparagraaf is de bergingsopgave geconcretiseerd.

#### **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 perso-

nen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan is ervoor gekozen geen inspraak op dit plan te verlenen.

#### **Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan dient plaats te vinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op 23 april 2014 en heeft vanaf 24 april 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen (tot en met 4 juni 2014). In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

## **6.2 Financiële uitvoerbaarheid**

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



