



GIJSBERTgebiedsontwikkeling.nl

Werkt aan de ontwikkeling van uw ruimte

Bestemmingsplan Mariaheide, herziening Pastoor van Haarenstraat 1



Gegevens opdrachtgever:

De heer Rob van Esch
Pastoor van Haarenstraat 1
MARIAHEIDE

Gegevens opdrachtnemer:

Gijsbert Voerman
www.gijsbertgebiedsontwikkeling.nl

Ontwerp, december 2014

Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
2.	HET PLAN	5
2.1	Het plangebied	5
2.2	Het plan	5
2.3	Geldende bestemmingen	7
2.4	Conclusie	8
3.	BESTAAND BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Structuurvisie	10
3.3.2	Verordening Ruimte 2014	11
3.3.3	Conclusie	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Structuurvisie Veghel 2030	14
3.4.2	Structuurvisie Mariaheide	15
3.5	Conclusie	15
4	LANDSCHAPSPLAN	16
4.1	Algemene landschapsbeschrijving	16
4.2	Landschapsbeleidsplan gemeente Veghel 2001	16
5.	MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	20
5.1	Flora en fauna	20
5.2	Archeologie	20
5.3	Waterparagraaf	20
5.3.1	Provinciaal Waterplan, Noord-Brabant	21
5.3.2	Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015	21
5.3.3	Waterplan gemeente Veghel	22
5.3.4	Watertoets	22
5.3.5	Rioleringsaspecten	22
5.4	Bodem	22
5.5	Bedrijven en milieuzonering	22
5.6	Geurhinder	23
5.7	Akoestiek	24
5.8	Luchtkwaliteit	24

5.9	Externe veiligheid.....	25
5.10	Conclusie	26
6.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Systematiek van de regels.....	27
6.2.1	Inleidende regels	27
6.2.2	Bestemmingsregels	27
6.2.3	Algemene regels.....	28
6.2.4	Overgangs- en slotregels	29
6.3	Toelichting op de bestemmingen.....	29
7.	UITVOERBAARHEID	30
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.1.1	Wettelijk (voor)overleg	30
7.1.2	Planprocedure: inspraak en zienswijzen	30
7.2	Financiële uitvoerbaarheid	30

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer Van Esch is eigenaar van het perceel Pastoor van Haarenstraat 1 in Mariaheide en is voornemens om de agrarische bestemming van het perceel te laten verwijderen, de opstallen te laten staan en om de voormalige varkensschuur te gebruiken voor opslagdoeleinden. Op basis van het geldende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet toegestaan omdat het perceel bestemd is voor agrarisch gebruik. Om deze reden wordt het college van burgemeester en wethouders verzocht om principemedewerking te verlenen aan het herbestemmen van de boerderij naar wonen en door het toestaan van opslag in de bestaande schuur die achter op het perceel is gelegen. Dit kan inhoud krijgen door een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Pastoor van Haarenstraat 1 in Mariaheide is in de huidige situatie gelegen in het buitengebied van de gemeente Veghel ten zuiden van de kern Mariaheide. Het plangebied wordt hoofdzakelijk omgeven door woonbestemmingen en is daarmee één van de twee overgebleven agrarische bestemmingen in de directe omgeving. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Pastoor van Haarenstraat, aan de zuid en noordzijde door woonpercelen en aan de oostzijde door de agrarische bestemming met oriëntatie op de Heiakkerstraat.



Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied

2. HET PLAN

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Pastoor van Haarenstraat in Mariaheide, gemeente Veghel. In de Structuurvisie 2030 van de gemeente Veghel valt te lezen dat de huidige Pastoor van Haarenstraat een middeleeuwse weg die recht over de heide liep. De heidevelden aan de oostkant werden pas aan het einde van de 19de eeuw ontgonnen. Daar ontstond ook een geheel nieuw rationeel verkavelingspatroon, waarvan de schaal na de Tweede Wereldoorlog sterk veranderde als gevolg van ruilverkavelingen en verstedelijking. In 1906 stichtte pastoor Van Haaren de parochie, waarop in 1907/1908 een kerk, een klooster en een school werden gebouwd. De weg Uden-Veghel (nu Pastoor van Haarenstraat) was erg belangrijk voor de verdere ontwikkeling van het dorp. De Pastoor van Haarenstraat vormt nog steeds de as van Mariaheide. Vooral aan de oostkant ten noorden van- en dichtbij het plangebied ligt de uitbreiding van Mariaheide.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch bedrijfsperceel. De agrarische bedrijfsvoering is in oktober 2013 beëindigd. Het plangebied is daarmee vanaf dat moment feitelijk in gebruik als woonperceel.

2.2 Het plan

In het plangebied zijn drie gebouwen aanwezig waarvan één langgevelboerderij uit 1904 en twee bijgebouwen die bestaan uit een bergschuur en een voormalige varkensschuur met een oppervlak van 585 m². Het overige deel van het plangebied bestaat uit een gazontuin en verhardingen in de vorm, van op- en afrit, parkeerplaatsen en paden. De voormalige langgevelboerderij is reeds geheel in gebruik als woning.



Figuur 2.1: de voormalige langgevelboerderij met daarachter de bergschuur



Figuur 2.2: de voormalige langgevelboerderij met daarachter de voormalige varkensschuur



Figuur 2.3: de voormalige varkensschuur

2.3 Geldende bestemmingen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied dat op 12 december 2013 is vastgesteld door de Raad. De geldende bestemming zijn geregeld in artikel 4 van het bestemmingsplan en bestaat in 'Agrarisch met waarden'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Arheologie -4'. Voor het plangebied geldt een bouwvlak en de functie aanduiding 'intensieve veehouderij'.



Figuur 2.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

De voor 'Agrarisch met waarden' gronden zijn, voor zover in dit plangebied aan de orde, bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;
- grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat:
 - een intensieve veehouderij, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - hervestiging van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' of 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied 2' niet is toegestaan;
 - een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
 - omschakeling naar of hervestiging van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' of 'ecologische hoofdstructuur' niet is toegestaan;
 - omschakeling van een agrarisch bedrijf zonder vee naar een agrarisch bedrijf met vee niet is toegestaan;
 - per bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan;
- caravanstalling, als ondergeschikte nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 5';
- behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - de levensgemeenschappen van natte graslanden, ter plaatse van de aanduiding 'natte graslanden';
 - de levensgemeenschappen van struweel, ter plaatse van de aanduiding 'struweel';
 - het leefgebied van weidevogels, ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied weidevogels';
 - het leefgebied van dassen, ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied dassen';
 - het leefgebied van amfibieën, ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied amfibieën';
- behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - de oude akkercomplexen, ter plaatse van de aanduiding 'oude akkers';
- kleinschalig kamperen;

- het wonen in een bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;
- extensief dagrecreatief medegebruik;

Het bestemmingsplan Buitengebied kent voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' verder een aantal afwijkmogelijkheden waarmee een vergunning kan worden verleend voor ondergeschikte detailhandel en agrarische nevenactiviteiten, kamperen buiten het bouwvlak.

In artikel 4.8.2 Verandering bouwvlak intensieve veehouderijen van het bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak van een intensieve veehouderij te veranderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het bouwvlak ligt ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' of 'reconstructiewetzone - verweingsgebied 1';
- het bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
- de verandering betreft niet een geiten- of schapenhouderij;
- er is sprake van een duurzame locatie;
- er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot verandering van het bouwvlak;
- er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te doen plaatsvinden;
- de verandering is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- de verandering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- het bouwvlak valt na verandering niet binnen de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingzone', 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen of 'ecologische hoofdstructuur';
- er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder f en g.

2.4 Conclusie

Het initiatief om op Pastoor van Haarenstraat 1 in Mariaheide te wonen en de voormalige varkensschuur te gebruiken als opslag en stallingsruimte is in strijd met de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. Omdat het plangebied ligt in een aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied 2' is het niet mogelijk om met een wijzigingsplan mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 meer selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake de verandering van agrarisch naar wonen met opslagmogelijkheden in bestaande bebouwing is daarom een zaak van de decentrale overheden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

- **Behoefte:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
- **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
- **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling (nota van toelichting; Stb. 2012, 388) ontbreekt een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

De Afdeling Bestuursrechtspraak kwalificeerde een nieuwe bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 2.360 m² en met bebouwing van 400 m² als ‘ontwikkeling met een beperkte omvang. En verder werd hierbij bepaald dat er (pas) bij een bedrijventerrein sprake kon zijn van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarbij speelde ook de beperktheid van de gebruiksmogelijkheden.

Het plan voor het toekennen van de woonfunctie en opslagmogelijkheden in de bestaande schuur zijn op zichzelf beschouwd te zien als ontwikkeling van beperkte omvang. In deze kwalificatie heeft ook te gelden dat er geen bebouwing wordt toegevoegd en dat op de locatie een intensieve, kleinschalige vorm van industriële agrarische bedrijfsvoering verdwijnt.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro is hierom niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie

In de structuurvisie Ruimtelijke Ordening 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 maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en is aangeduid als ‘Gemengd landelijk gebied’ en/of als zoekgebied verstedelijking (zie figuur 3.1).



Legenda		
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
	Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	Agrofood-cluster West-Brabant	
	Logistiek Park Moerdijk	
	Regionaal bedrijventerrein	
	bestaand	

Figuur 3.1: uitsnede provinciale structuurvisie

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets). Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen echter niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

3.3.2 Verordening Ruimte 2014

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 verordening 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.



Figuur 3.2 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' (zwart) en water (blauw)

In de Verordening ruimte (Vr) is het plangebied aangewezen als 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Het beleid is erop gericht dat stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden binnen het bestaande stedelijke gebied en de zoekgebieden voor verstedelijking. Het landschappelijke raamwerk blijft voor de lange termijn van verstedelijking gevrijwaard. De totale omvang van de zoekgebieden voor verstedelijking is zodanig dat hier voor de lange termijn voldoende ruimte kan worden gevonden om te voorzien in de ruimtebehoefte voor wonen, werken en stedelijke voorzieningen.

In de vooroverlegreactie van 11 augustus 2014 heeft de Provincie Noord-Brabant aangegeven de ontwikkeling te zien als een wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Ingevolge artikel 7.10 van de Vr is de vestiging van een niet agrarische functie binnen gemengd landelijk gebied onder voorwaarden toegestaan.

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5000 m²;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

De ontwikkeling voldoet aan de genoemde voorwaarden van artikel 7.10. Ten aanzien van het gestelde onder 7.10 onder 1 onder h wordt opgemerkt dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat de berging/stalling op termijn moet worden uitgebreid. Ten aanzien van onder 1 onder b genoemd artikel 7.1 uit de verordening wordt opgemerkt dat dit artikel bedoeld is voor een bestemmingsplan voor een groter geheel en dat het artikel daarmee niet toeziet op een op de lokale schaal gerichte ontwikkeling waarin voorliggend plan voorziet.

7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen, en
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

3.3.3 Conclusie

Er is sprake van een stedelijke (niet-agrarische) ontwikkeling in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en waarbij slechts het gebruik van bestaande bebouwing verandert. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van rijk en provincie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Veghel 2030, Menu voor de toekomst' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn voor de gemeente op hoofdlijnen beschreven. Het plangebied is hierin aangeduid als 'Strategische ontwikkellocaties Kern Veghel'. Blijkens de legenda worden voor deze gebieden nadere invullingen gegeven over het aantal woningen en het woningtype dat hier wordt gerealiseerd.



Figuur 3.3: Uitsnede en legenda Structuurvisie Veghel 2030

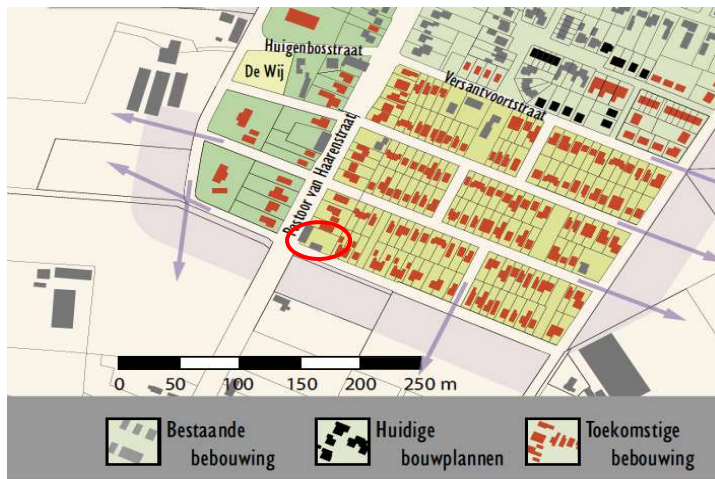
Specifiek voor de kern Mariaheide is in de Structuurvisie bepaald dat kleinschalige economie bij het dorp hoort. Ruimte daarvoor moet worden gevonden aan de Pastoor van Haarenstraat. Schaalvergroting van bedrijven wordt niet passend gevonden.

In de intergemeentelijke Structuurvisie Plus (Uden-Veghel) worden rondom Mariaheide (lokale en regionale) essentiële open ruimten aangewezen. Deze zijn belangrijk om de ruimtelijke identiteit van Mariaheide te kunnen garanderen. Mariaheide moet daarbij zijn dorps karakter behouden. De boerderijen aan de westkant zijn daar belangrijk voor, evenals de karakteristieke cultuurhistorische bebouwing en het lange lint van de Pastoor van Haarenstraat. De structuur van het dorp wordt gedragen door de rechte lijnen die ooit door landmeters zijn getrokken ten behoeve van de ontginning van de woeste gronden. Forse laanbeplanting langs die ontginningswegen moeten Mariaheide een raamwerk bieden dat de ruimtelijke identiteit versterkt en dat ook als drager kan fungeren voor toekomstige ontwikkelingen. Tot 2030 legt de Structuurvisie 2030 de prioriteit bij:

- Afbouw van de inbreiding van de Mariahof en omgeving (Achter D'n Kerck).
- Zuidoostelijke aanbreiding aan de Versantvoortstraat.

3.4.2 Structuurvisie Mariaheide

De gemeenteraad van Veghel heeft de Structuurvisie op 18 december 2003 vastgesteld. De gemeente is ervan overtuigd is dat de ruimtelijke kwaliteit van dorp en omgeving worden vergroot, door toekomstige veranderingen aan te sturen vanuit een samenhangende overkoepelende visie op het geheel. Op basis van de structuurvisie worden uiteindelijk concrete bestemmingsplannen opgesteld en worden bestaande bestemmingsplannen geactualiseerd. De structuurvisie vormt ook de basis voor herstructurering en herbestemming van gebouwen of openbaar gebied.



Figuur 3.4: uitsnede gewenste toekomstige dorpsstructuur

Op de kaart van de toekomstige gewenste dorpsstructuur is het plangebied omgeven door nieuwe woonbebouwing. In de huidige situatie geldt de agrarische bestemming. De hindercontouren die hiermee samenhangen, werken beperkend op de ontwikkeling zoals deze in de Structuurvisie Mariaheide is opgenomen. Het vervallen van de agrarische bestemming voor wonen is een ontwikkeling die bijdraagt aan het behalen van de doelstelling uit de Structuurvisie Mariaheide. Het toekennen van opslagmogelijkheden is hiermee niet in strijd.

3.5 Conclusie

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid voor het plangebied kan worden vastgesteld dat de gevraagde ontwikkeling hiermee niet in strijd is. Zowel de ontwikkeling van wonen als de stallings/opslagruimte in de voormalige varkensschuur in overeenstemming met de Structuurvisies.

4 LANDSCHAPSPLAN

In gevolge artikel 3.2 van de Provinciale ruimtelijke verordening dient elk bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap die financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Met de regio Noordoost-Brabant zijn afspraken gemaakt hoe hieraan invulling wordt gegeven. In voorliggend plan wordt een agrarische bestemming omgezet naar wonen, waarbij als gevolg van de afspraken kwaliteitsverbeterende maatregelen van tenminste 20% van de bestemmingswinst moeten worden gerealiseerd. Aan de hand van de vastgestelde bestemmingswinst is het hierna volgende landschapsplan opgesteld. Tot slot wordt stilgestaan bij de juridische borging hiervan.

4.1 Algemene landschapsbeschrijving

De omgeving van Veghel is al zeer vroeg door de mens in gebruik genomen. Aan de hand van vondsten kon worden vastgesteld dat deze mensen zich bij voorkeur vestigden op hoge, droge gronden in de onmiddellijke nabijheid van vennen of beken. In het landschap is een driedeling terug te zien; de oude zandontginningen (oude akkers), de jonge zandontginningen en het niet-agrarische gebied. De jonge zijn pas later in ontginning gebracht toen de voortgang van de techniek dit mogelijk maakte. Hierdoor hebben ze vaak een open en rationeel karakter. Tot de laatste categorie, het niet-agrarische gebied behoren bos en heide en de stuifzanden.

Het plangebied is gelegen binnen de jonge zandontginningen. In dit landschapstype liggen de agrarische woningen van origine met de lange zijde vlak aan de weg, de zogenaamde langgevelboerderijen. De erven hebben een indeling; aan de weg ligt de boerderij en erachter liggen de sier- en bloementuin en achter de “nuts-voorzieningen” zoals de boomgaard met fruit en noten, moestuin. Hakhoutsingels komen in dit type landschap nauwelijks voor. De erven waren grotendeels bestraat en bestonden voor het overige uit gazon of zand.

Afgelopen decennia is door ontwikkelingen in de landbouw en de daarmee gepaard gaande ruilverkaveling de schaal van het landschap vergroot. Daarnaast is de hoeveelheid bebouwing toegenomen. Met name voor de intensieve veehouderij zijn (grote) schuren gebouwd.

Ondanks de aanwezigheid van de laanbeplantingen aan de Pastoor van Haarenstraat en de ontginningsweg die het plangebied ontsluit, heeft het landschap in de omgeving een open uitstraling. Rondom het plangebied staan inheemse bomensingels. Als enig cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle beplanting staan op het perceel drie eiken. De overige bomen zijn eveneens inheems maar te jong om een kwalificatie te krijgen. Door het ontbreken van ondergroei blijft er zicht op de bebouwing op het perceel. De voormalige boerderij ligt parallel aan de Pastoor van Haarenstraat. De twee lage schuren kennen een oriëntatie loodrecht op de weg.

4.2 Landschapsbeleidsplan gemeente Veghel 2001

Voor de manier waarop de landschappelijk versterking vorm krijgt, is aansluiting gezocht bij wat het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Veghel over particuliere initiatieven aangeeft. De verplichte landschappelijke inpassing, zoals aan de Pastoor van Haarenstraat 1 nodig is, sluit inhoudelijk het meest aan bij het ‘erfbeplantingenproject’. Aan de hand van de uitgangspunten uit het Landschapsbeleidsplan wordt in de vorm van een streefbeeld voor het plangebied een praktische vertaling van de mogelijkheden uit het Landschapsbeleidsplan 2001 gegeven.

Erfbeplantingen

De aanleg van landschappelijke beplantingen als hagen, houtsingels, solitair en bomenrijen op en aansluitend aan erven kan volgens het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Veghel bijdragen aan de versterking van het landschapsbeeld. Dit is met name het geval in overwegend agrarisch gebruikte gebieden, waar erfbeplantingen een grote rol spelen in het landschappelijke beeld. Behalve de gunstige visuele aspecten van erfbeplantingen, bijvoorbeeld het afschermen van bebouwing zijn ook

de ecologische voordelen groot. Met name voor veel vogelsoorten zijn deze beplantingen, mits goed aangelegd, van wezenlijk belang.

In de omgeving onderscheiden erfbeplantingen

Grofweg kunnen erfbeplantingen in hun landschappelijke context in twee groepen worden verdeeld, namelijk in 'beplantingseilanden' en 'beplantingslinten'. Ondanks dat beide vormen in de gemeente Veghel voorkomen is het plangebied Pastoor van Haarenstraat 1 duidelijk aangelegd, en het meest geschikt voor een beplantingslint. Dit hangt vooral samen met het rationeel agrarisch gebruik en de uit het verleden en de feitelijke inrichting die nagenoeg geheel blijft bestaan.

Hagen zijn een beplantingsvorm waarbij struiken, boomvormende struiken of bomen op zeer korte afstand van elkaar zijn geplant. In Veghel komen, uitgaande van het sortiment, 3 typen hagen voor:

- Meidoornhagen;
- Beukenhagen;
- Elzenhagen.

Elzenhagen komen in vergelijking met de overige twee vooral voor op nattere gronden voor en zijn qua verschijningsvorm en beheer enigszins vergelijkbaar met houtsingels. Omdat het plangebied niet tot de nattere gronden behoort, is het eventueel landschappelijk versterken met een elzenhaag geen optie. Hiermee blijven streekeigen soorten als meidoorn en beuk over. Dit is ook in lijn met wat de gemeente Veghel in het kader van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte in het kader van 'toepassing afspraken voor kwaliteitsverbetering landschap' met de provincie heeft afgesproken.

De Beuken- en Meidoornhagen worden ook wel heggen of blokhagen genoemd en worden gekarakteriseerd door een wat intensiever beheer, waarbij periodiek de beplanting in de gewenste vorm wordt gesnoeid. Extensief beheerde uitgroeiende hagen zijn bijvoorbeeld wel karakteristiek voor het rivierengebied (bijv. Maasheggen) maar komen historisch gezien niet in de zand- en veengebieden voor.



Figuur 4.1: solitaire meidoorn en in een onderhouden haag (rechts)



Figuur 4.2: solitaire beuk en in een onderhouden haag (rechts)

Streefbeeld voor Meidoorn- en Beukenhaag

In het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Veghel is het volgende streefbeeld voor meidoorn- en Beukenhaag in gegeven:

- Dichte blokvormige haag.
- Doorgaande structuren.
- Met name in Meidoornhagen kunnen ook andere soorten voorkomen zoals Sleedoorn, wilde rozen, Spaanse Aak e.d.
- Geen afval.

Beheermaatregelen:

- Periodiek in vorm snoeien, frequentie afhankelijk van gewenst beeld.
- Eventueel dichtvlechten van de takken bij Meidoornhagen.

Streefbeeld landschappelijke versterking Pastoor van Haarenstraat 1

Het plan gaat over de gebruiksverandering van agrarisch naar wonen waarbij opslagmogelijkheden voor de bestaande schuur ontstaan. Hieruit volgt geen landschappelijke verandering. Het plangebied ligt in agrarisch gebied met waarde. De waarde is 'Oude Akkers'. Hierbij is de samenhang tussen het boerenerf en het omringende landschap karakteristiek.

De samenhang tussen plangebied en landschap komt in de bestaande situatie ondermeer tot uitdrukking door wegbepanting en aanliggende oude akkers die de bestaande verkavelingsstructuur en de inrichting accentueert. Er is geen reden om de rationele elementen uit het vroegere agrarisch gebruik en de nog aanwezige bebouwing na de functieverandering landschappelijk 'te ontkennen'. Dit zou gebeuren wanneer in ieder geval de randen van plangebied landschappelijk wordt aangekleed met begroeiing die het zicht ontnemt. De eventuele doelstelling waarbij de schuur uit het zicht zou moeten komen kan hooguit op hele lange termijn worden behaald en dan nog is dit afhankelijk van de bereidheid van de eigenaar tot onderhoud dat daartoe strekt.

Er is reden om bij de landschappelijke versterking waar dat kan, rekening te houden met verwachte ontwikkelingen waarin gronden direct achter de voormalige varkensschuur worden betrokken. Dit zorgt ervoor dat het niet zeker is dat eventuele investeringen in het landschap in die ruimte op termijn ook de gewenste 'opbrengst' zal geven. Belangrijkste reden hiervoor is dat niet valt uit te sluiten dat hier in verband met beleid van provincie en gemeente ontwikkelingen in de sfeer van buurtontsluiting of woontuin gaan komen.

Plan

In overleg met Brabants Landschap krijgt de landschappelijke versterking in het plangebied daarom vorm door het verder accentueren van de bestaande laanbepanting en door het aanbrengen van een beukenhaag, aanplant van hoogstamfruitbomen en extensief onderhouden bloemrijk grasland op het eigen terrein.



Inrichtingsplan Pastoor van Haarenstraat 1

- Tuinontwikkeling: hoogstamfruitbomen en extensief bemaaid kruidenrijk grasland
 - Oppv = 847,5 m²
 - Aantal= 12 (2, 3, 5, 2)
- beukenhaag circa 35 + 65 meter 2 rijen
- later te realiseren beukenhaag 45 meter 2 rijen

Figuur 4.3: Landschapsplan: plan voor landschappelijke versterking

Juridische borging

Het landschapsontwikkelingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. De uitvoering van het landschapsbeleidsplan wordt geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan.

De gemeente Veghel legt de realisatie van het landschapsbeleidsplan en afdracht van het niet geïnvesteerde deel van de bestemmingswinst daarnaast vast in een afzonderlijke overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten.

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

5.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd de Natuurbeschermingswet en in de Flora- en faunawet. 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 Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogen namelijk geen schade met zich mee brengen voor het leefgebied van flora en fauna. In het onderhavige plan vinden geen fysieke ingrepen plaats in het plangebied. De reeds aanwezige boerderij en de voormalige varkensschuur worden alleen qua gebruik veranderd. De voormalige varkensschuur wordt niet uitgebreid. Er vinden ook geen interne veranderingen plaats die van invloed kunnen zijn op de constructie en/of de verschijning. Hiermee wordt het leefgebied van soorten niet aangetast. Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

5.2 Archeologie

Archeologische resten mogen niet geschaad worden door ingrepen in de grond. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. In de eerste plaats dient bekeken te worden of de bij de ruimtelijke ontwikkeling ingrepen in de bodem plaatsvinden. In de tweede plaats dient de archeologische verwachtingswaarde te worden beoordeeld aan de hand van de waarden in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In onderhavig plan vinden geen ingrepen in de grond plaats. Archeologische resten worden derhalve niet geschaad. Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' aangeduid als 'Waarde – Archeologie 4'. Deze aanduiding is in onderhavig bestemmingsplan eveneens op de verbeelding en in de regels opgenomen om eventuele archeologische resten ook in de toekomst te beschermen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.3 Waterparagraaf

Bij ieder ruimtelijke plan dient te worden beoordeeld of het plan invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie. Ieder plan dient namelijk minimaal 'hydrologische neutraal' te worden ontwikkeld. 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 volgende 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 het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hierna verder toegelicht.

5.3.1 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 het 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 sociaalmaatschappelijke 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. De provincie geeft hieraan invulling door in het Waterplan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen. Tevens wordt gestreefd naar verankering in de bestemmingsplannen via de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Indien de ruimtelijke verankering via overleg onvoldoende gestalte krijgt, wordt de aanpak gevolgd 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 hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingzones), de Natte natuurplekjes 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 m³ per jaar. De waterschappen zijn bevoegd gezag voor de grondwateronttrekkingen. De voornaamste uitgangspunten voor het vergunningenbeleid blijven in de planperiode van toepassing.

5.3.2 Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015

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
- Voldoende water
- Schoon water
- Natuurlijk water

5.3.3 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.

5.3.4 Watertoets

In het onderhavige plan vinden geen fysieke wijzigingen plaats. De reeds aanwezige bebouwing wordt gesplitst in twee wooneenheden. Het onderhavige plan betreft derhalve een hydrologisch neutraal plan.

5.3.5 Rioleringsaspecten

De bestaande woning blijft op dezelfde wijze aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel langs de Pastoor van Haarenstraat.

5.4 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 te 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 wordt de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen. De verblijfsruimten worden hiervoor niet uitgebreid. Vanuit het verleden zijn bovendien geen bodemverontreinigingen bekend. De planlocatie is ook niet als 'verdacht' aangeduid. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig plan.

5.5 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'

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).

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. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied aan een doorgaande weg. In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich tenminste één volwaardig agrarisch bedrijf aan de Heiakkerstraat. De afstand van dit bedrijf tot aan de woning aan de Versantvoorstraat is korter dan de afstand van het agrarisch bedrijf tot het plangebied. De ontwikkeling van agrarisch naar wonen en het gebruik van de voormalige varkensstal voor opslag en stalling vormt hiermee geen beperking in de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf aan de Heiakkerstraat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

5.6 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.

In het onderzoek voor de ontwikkeling van enkele woningen op nabijgelegen Versantvoortstraat is onderzoek naar Geurhinder gedaan (rapport "Beoordeling Geurhinder Versantvoortstraat te Mariaheide", MILON bv, documentnummer 20130720/RK/C01 d.d. 6 september 2013). Het ging hierbij om de vraag of de ontwikkeling ter plaatse aanvaardbaar was in verband met geur en (andersom) of de omliggende bedrijven met de komst van woningen in hun belangen werden geschaad.

De uitgangspunten van dit onderzoek zijn bruikbaar voor eenzelfde beoordeling van de ontwikkeling op Pastoor van Haarenstraat 1. Op Pastoor van Haarenstraat 1 gaat het immers ook om de 'ontwikkeling' van wonen. De afstand tot de onderzoekslocatie bedraagt 135 meter.

Afstanden

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) hanteert buiten de bebouwde kom een afstand van 25 meter tot een geurgevoelig object. Deze afstand is door de gemeente Veghel ook vastgesteld in de geurverordening van 21 februari 2008. Vastgesteld kan worden dat er binnen deze afstand vanaf de woning Pastoor van Haarenstraat 1 geen veehouderij aanwezig is. De conclusie is dat de komst van de woning aan Pastoor van Haarenstraat omliggende bedrijven niet in hun belangen schaadt.

Voorgrondbelasting

De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. In voornoemd geuronderzoek voor Versantvoortstraat zijn de volgende veehouderijen om de daarna genoemde redenen niet van invloed op het plangebied Pastoor van Haarenstraat 1:

Locatie	Reden
Versantvoortstraat 2:	lage emissie kan niet van invloed zijn
Bolstweg 6:	afstand is meer dan 175 meter
Meester Schendelerstraat 2:	afstand in combinatie met lage emissie
Voorhei 10:	afstand in combinatie met lage emissie
Voorhei 8:	afstand in combinatie met lage emissie
Bolstweg 4:	afstand in combinatie met lage emissie
Bolstweg 5a:	afstand in combinatie met lage emissie

Afstandsdieren

In voornoemd geuronderzoek is vastgesteld dat op Voorhei 10 en Voorhei 8 zogenoemde 'afstandsdieren' aanwezig zijn. Hiervoor geldt een afstand van tenminste 25 meter tot het plangebied. De afstand tot beide dierenverblijven is meer dan 25 meter, waarmee aan de afstandeis is voldaan.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting bestaat uit cumulatieve geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving. De voorgrondbelasting is bepalend wanneer deze meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt. In het onderzoek is vastgesteld dat de achtergrondbelasting in de omgeving niet bepalend kan zijn en dat de voorgrondbelasting geen knelpunt vormt.

De conclusie is dat er voor de ontwikkeling geen beperkingen vanuit geur aanwezig zijn.

5.7 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 binnen geluidzones, van de Pastoor van Haarenstraat, waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. Deze weg heeft een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u. Het onderhavige plan wordt een wooneenheid toegevoegd. De maximale gevelbelasting van deze nieuwe woning mag niet worden overschreden. Voor het plan kan echter worden afgezien van akoestisch onderzoek omdat in het verleden door het Rijk gesubsidieerde geluidhinder reducerende maatregelen op de gevel van het pand hebben plaatsgevonden. Hiermee is de geluidbelasting binnen tot een niveau van maximaal 42 dB (A) teruggebracht, hetgeen wordt bevestigd door DHV in rapport D-0868-01-001 van 28 april 1989.

5.8 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 Betekende 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.

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. In de bepaling van het effect is gebruik gemaakt van de NIBM tool. Voor de verandering van agrarische bedrijfswoning naar woning is geen toename in verkeersbewegingen te verwachten. Voor de verandering van agrarisch naar opslag is uitgegaan van een verandering van 4 extra voertuigbewegingen per wekdaggemiddelde ten opzichte van de voertuigbewegingen die al in verband met het agrarisch bedrijf plaatsvonden.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		4
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

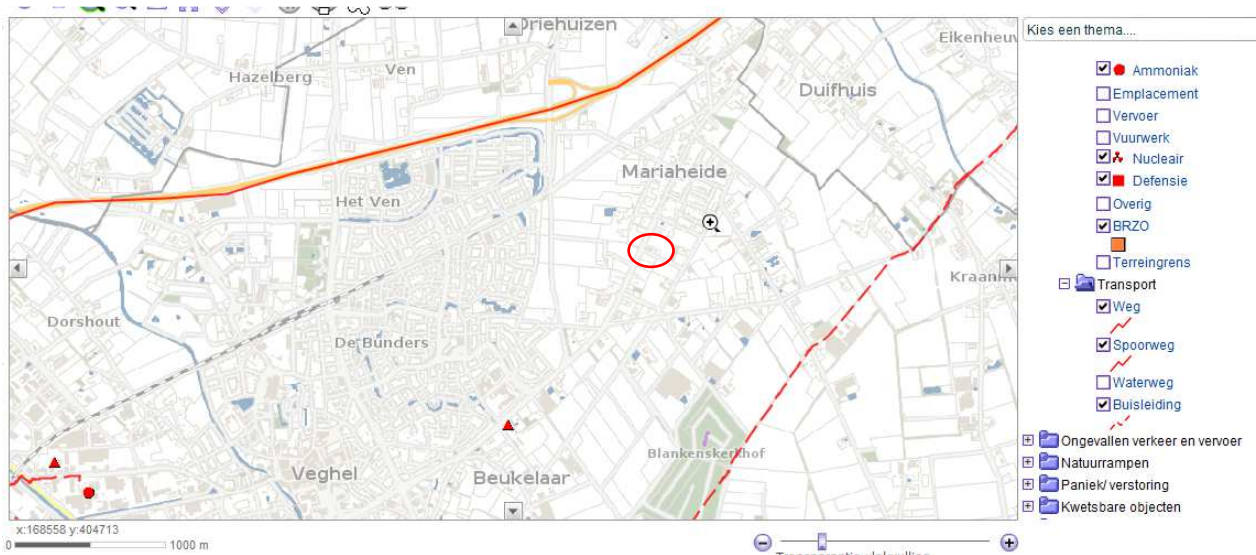
Uit de NIBM-Tool blijkt dat de ontwikkeling valt onder de categorieën die automatisch 'Niet In Betekende Mate bijdragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig plan.

5.9 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 vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In 2012 of 2013 wordt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit transport externe veiligheid".

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle objecten. Het meest in de nabijheid gelegen risicovolle object bevindt zich op een afstand van meer dan 1.000 meter en betreft de snelweg A50 en de afstand tot een buisleiding. Deze laatste ligt ten zuiden van het plangebied. Binnen dit gebied is sprake van geen of een zeer geringe toename van het groepsrisico. De gemeente is echter bevoegd gezag wat betreft Externe Veiligheid en in de bepaling of deze afstand voldoende is om te kunnen vaststellen dat er voor de ontwikkeling geen beperkingen zijn vanuit het thema externe veiligheid.



Figuur 5.1 Ligging van objecten t.o.v. het plangebied (www.risicokaart.nl)

5.10 Conclusie

De conclusie is dat de gevraagde verandering van agrarisch naar wonen met het toestaan van opslagmogelijkheid in de bestaande voormalige varkensschuur voor het perceel Pastoor van Haarenstraat 1 niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

De aanleiding voor deze herziening van het vigerende bestemmingsplan is het veranderen van het gebruik van het perceel Pastoor van Haarenstraat 1 in Mariaheide van Agrarisch naar Wonen en het toekennen van opslagmogelijkheden in de schuur. Bij het opstellen van de herziening is aansluiting gezocht bij het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” en bij het gemeentelijke “Handboek Bestemmingsplannen”. Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de SVBP 2012. De gronden zijn bestemd als ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘opslag’.

6.2 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.

Hierna 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.

6.2.1 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.

6.2.2 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.

6.2.3 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 ondergeschikte 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.

6.2.4 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.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent één bestemming, één dubbelbestemming en drie aanduidingen.

Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

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.

Hoofd en bijgebouwen mogen binnen de bestemming 'Wonen' gerealiseerd worden. Het maximum aantal wooneenheden binnen de langgevelboerderij bedraagt 1, welke middels een aanduiding op de verbeelding en een regeling in de planregels is gewaarborgd.

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 afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen ten behoeve van een bedrijf aan huis en mantelzorg.

Verder zijn nog een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar', 'boringsvrije zone', 'verwevingsgebied-2' en 'oude akker' opgenomen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

Naast de hoofdbestemming 'Wonen' hebben de gronden tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing: bij strijd tussen de bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is gericht op de bescherming en veiligstelling van de op en/of in de gronden te verwachten archeologische waarden. Hiervoor zijn in de planregels specifieke bouwregels opgenomen en is het verboden een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning uit te voeren of te laten uitvoeren.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

7.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

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 de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen. Een ieder kan zijn/haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken op het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Mariaheide, herziening Pastoor van Haarenstraat 1' zal ter inzage worden gelegd.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij zal de gemeente Veghel een anterieure overeenkomst sluiten 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.