

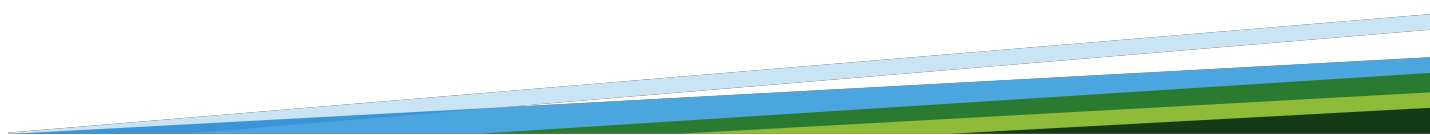


Bestemmingsplan

Buitengebied Veghel, herziening Pastoor van
Haarenstraat - Nieuwe Veldenweg



	Toelichting
Betreffende	Buitengebied Veghel, herziening Pastoor van Haarenstraat - Nieuwe Veldenweg
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BGV000BP0012017P-VG01
Datum	



**Bestemmingsplan Buitengebied Veghel,
Herziening Pastoor van Haarenstraat – Nieuwe Veldenweg
Gemeente Meierijstad
Vastgesteld**

Rapportnummer:	211X08110_5
IMRO-code:	NL.IMRO.1948.BGV000BP0012017P-VG01
Datum:	Januari 2020
Contactpersoon opdrachtgever:	ABG Varkens
Projectteam BRO:	JR, MT, JvdA, RvO, DvG
Concept:	februari 2018
Ontwerp:	april 2019
Vaststelling:	19 maart 2020
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Herontwikkeling van Mariaheide-Noord door middel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie plangebied	5
2.2 Bedrijfslocaties Ruimte-voor-Ruimteregeling	6
2.3 Gewenste situatie	9
2.4 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en verantwoording	12
3. BELEIDSTOETS	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)	15
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030	19
3.3.2 Woonvisie Meierijstad 2018	20
4. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING	24
4.1 Natuurbescherming	24
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.3 Waterparagraaf	26
4.3.1 Beleid	26
4.3.2 Waterhuishoudkundige situatie	29
4.4 Bodem	31
4.5 Geurhinder	33
4.6 Akoestiek (wegverkeer)	35
4.7 Bedrijven en milieuzonering	36
4.8 Luchtkwaliteit	38
4.9 Externe veiligheid	39
4.10 Verkeer en parkeren	42

4.11	Gezondheid	44
4.12	M.e.r.-plicht	47
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	48
5.1	Inleiding	48
5.2	Systematiek van de regels	48
5.3	Toelichting op de bestemmingen	51
6.	UITVOERBAARHEID	53
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	54
SEPARATE BIJLAGEN		
	Bijlage 1: Landschappelijke-stedenbouwkundige verantwoording en inpassing	
	Bijlage 2: Flora- en faunaquickscan	
	Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	
	Bijlage 4: Waterparagraaf	
	Bijlage 5: Bodemonderzoeken	
	Bijlage 6: Geuronderzoek	
	Bijlage 7: Wegverkeerslawaaionderzoek	
	Bijlage 8: Quickscan externe veiligheid	
	Bijlage 9: Zorgvuldige dialoog	
	Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie m.e.r.	

Toelichting

1. INLEIDING

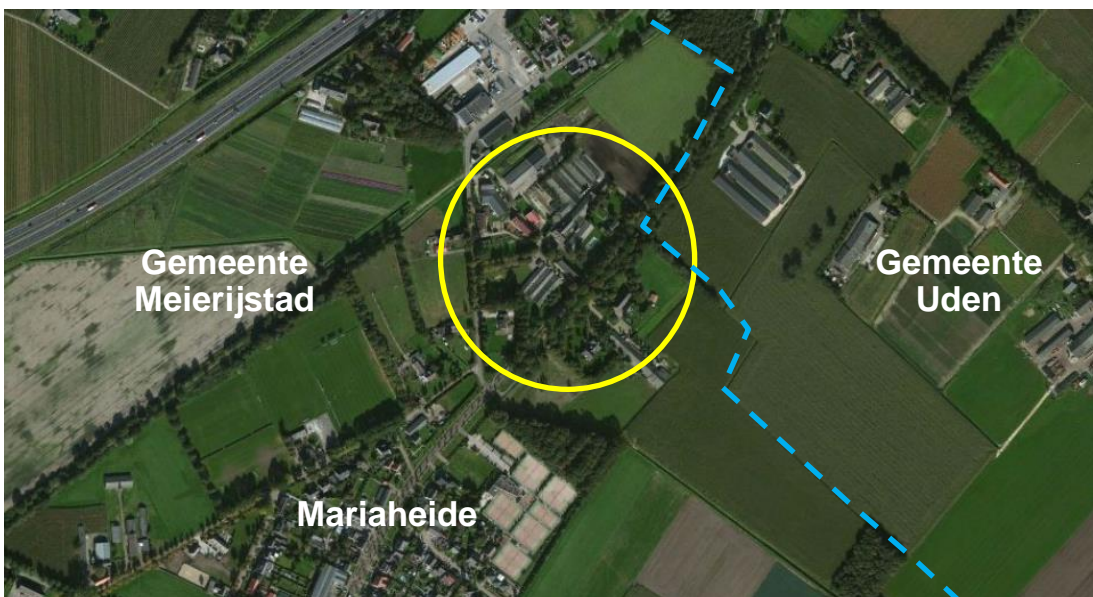
1.1 Aanleiding

Op de locaties Pastoor van Haarenstraat 85 en Nieuwe Veldenweg 4-6 te Mariaheide is in de huidige situatie sprake van twee agrarische bedrijven in hoofdzaak gericht op het fokken en houden van varkens. Beide bedrijven zijn onderdeel van ABG Varkens (hierna: initiatiefnemer). De initiatiefnemer/eigenaar van het varkensbedrijf is voornemens te stoppen.

Gezien ligging van de varkenshouderij ten opzichte van de kern en de huidige en de te verwachte situatie in de landbouwsector is het niet voor de hand liggend om op deze plek een varkenshouderij te laten functioneren danwel verder te laten ontwikkelen. Initiatiefnemer heeft daarom besloten om deel te nemen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Er is een principeverzoek ingediend waarin het college van Burgemeester en Wethouders om medewerking is gevraagd voor het passend herbestemmen van de locaties Pastoor van Haarenstraat 85 en Nieuwe Veldenweg 4-6 te Mariaheide. Op 1 maart 2016 heeft het college besloten om onder bepaalde voorwaarden medewerking te verlenen. Een herziening van het bestemmingsplan (ex artikel 3.8 Wro) wordt doorlopen om het initiatief mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

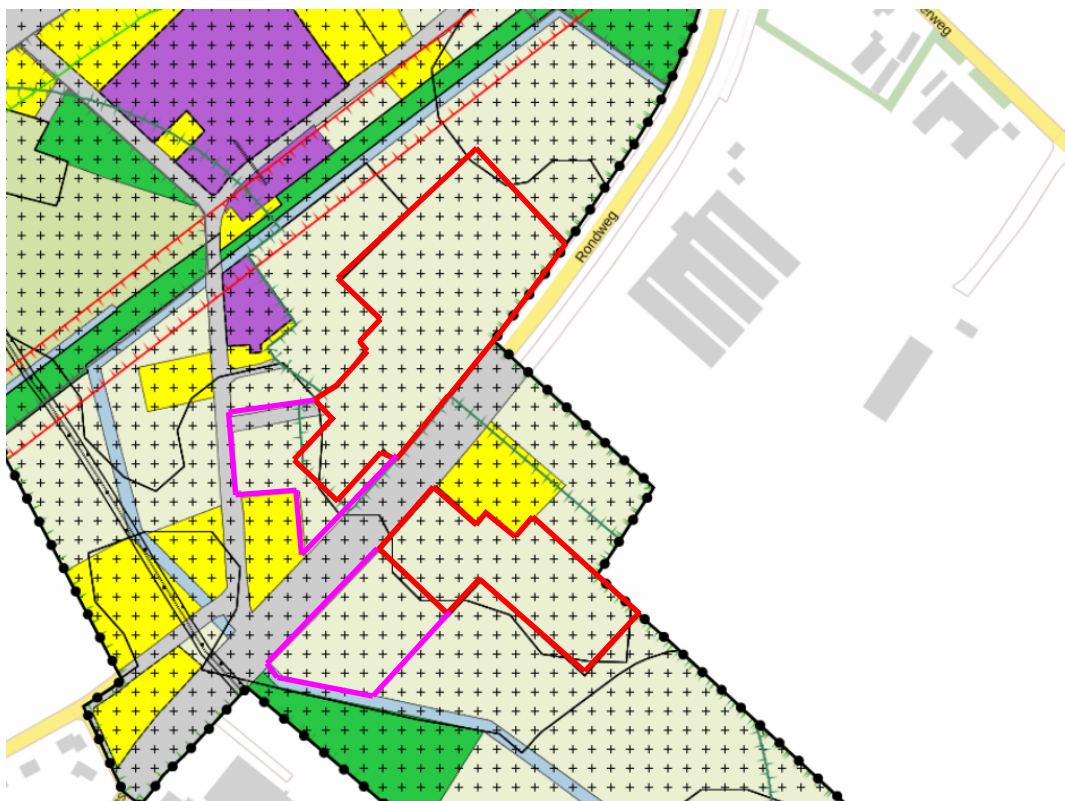
De Pastoor van Haarenstraat 85 en Nieuwe Veldenweg 4-6 te Mariaheide is de kom van Mariaheide. Het plangebied ligt in de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de A50 en ten westen van Duifhuis (buitengebied gemeente Uden), zie ook figuur 1.1. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie N, perceelnummers 904, 1189 en 1190 en gemeente Veghel, sectie L, perceelnummers 1072, 1073, 1693 tot en met 1699, 3584, 3585 en 4128.



Figuur 1.1: Globale ligging plan- en transitiegebied (geel omcirkeld) (Bron: Bing Kaarten)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied (rood plus paars gearceerd gebied in figuur 1.2) is bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 22 oktober 2015) van de voormalige gemeente Veghel vigerend. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch' en 'Verkeer' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Op de locaties Nieuwe Veldenweg 4-6 en Pastoor van Haarenstraat 85 geldt tevens een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Tot slot liggen er verscheidene gebiedsaanduidingen over de locatie.



Figuur 1.2: Ligging plangebied in vigerend bestemmingsplan (rood – locaties varkenshouderijen en plangebied/ paars – plangebied en tevens transitiegebied) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van het plan, 3) een beleids-toets, 4) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden, 5) een juridische planopzet en 6) financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

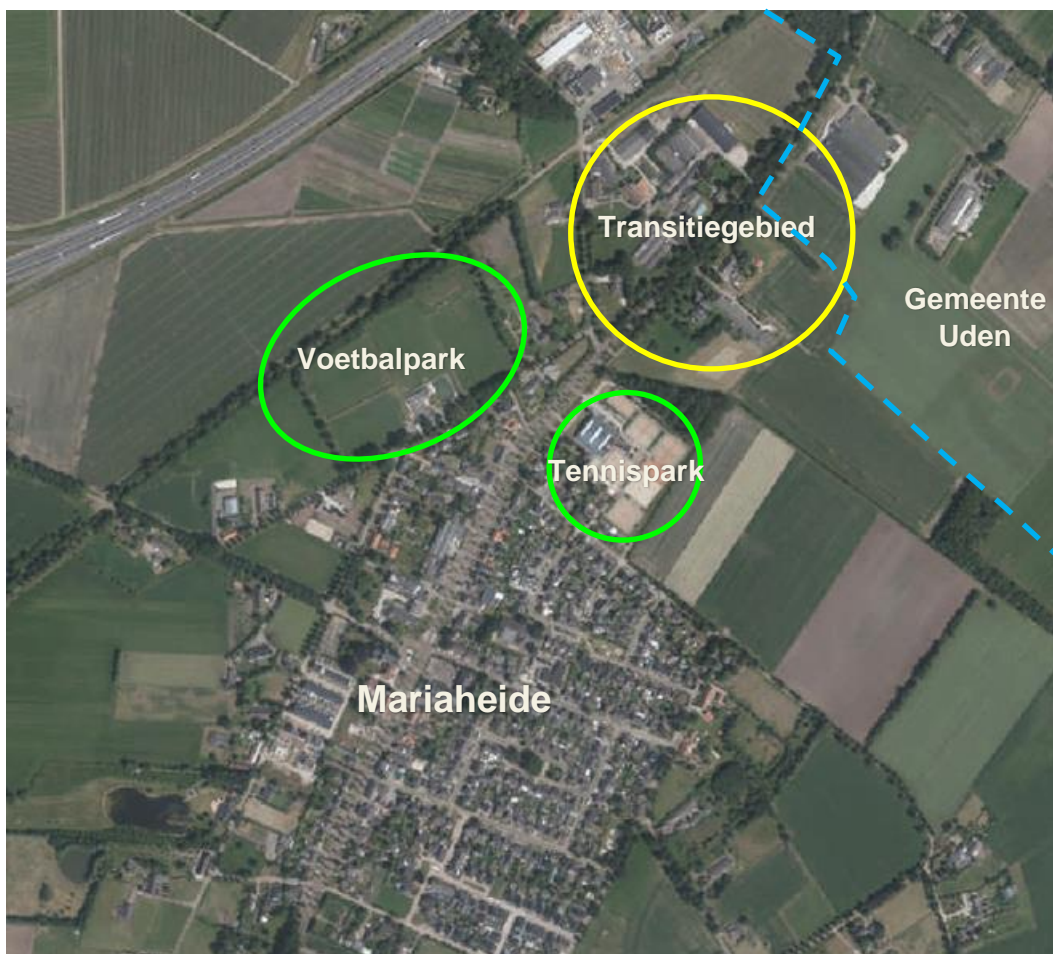
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

Het varkensbedrijf van initiatiefnemer is aan de noordoostzijde van de kern Mariaheide gelegen en bestaat uit twee locaties. Beide locaties grenzen aan de Pastoor van Haarenstraat, welke van oudsher de doorgaande route Uden - Veghel vormde. De grens van de bebouwde kom bevindt zich op ongeveer 100 meter vanaf de bedrijven. De noordoostzijde van Mariaheide bestaat uit wisselende functies, waarbij vooral opvalt dat zowel aan de noord- als de zuidzijde sprake is van een sportpark (respectievelijk een sportpark van de tennisvereniging en de voetbalvereniging). Achter de sportcomplexen staan nog enkele woningen en hier valt op dat het gebied ruimer en open wordt. Ten noorden van de Pastoor van Haarenstraat bevinden zich nog enkele bedrijven (melkveehouderij, ambachtelijk timmerbedrijf en kraanreparatiebedrijf). Ten zuiden van de Pastoor van Haarenstraat is enkel de varkenshouderij aan Pastoor van Haarenstraat 85 gevestigd en enkele woningen. In de gemeente Uden, nabij het plangebied is nog een pluimveehouderij gevestigd. In figuur 2.1 is de omgeving van het plangebied weergegeven. In figuur 2.2 is een luchtfoto van het transitiegebied in relatie tot omliggende functies weergegeven.



Figuur 2.1: Luchtfoto transitiegebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2.2: Omgeving transitiegebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Bedrijfslocaties Ruimte-voor-Ruimteregeling

Nieuwe Veldenweg 4 – 6

Op de bedrijfslocatie Nieuwe Veldenweg 4 – 6 zijn in de huidige situatie 3 bedrijfswoningen aanwezig, waarvan één in de vorm van een langgevelboerderij. Eén bedrijfswoning wordt bewoond door iemand die niet actief is op het bedrijf (Pastoor van Haarenstraat 74). Naast deze woningen zijn 4 bedrijfsgebouwen aanwezig die in een verschillende tijdsperioden zijn gerealiseerd.

De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderij betreft 6.910,9 m². Op het bedrijf is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van biggen, kraamzeugen en dekberen. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. In figuur 2.3 is aangegeven waar de gebouwen zijn gesitueerd op het perceel. De bijbehorende tabel correspondeert met figuur 2.3 en geeft aan wat de functie en de oppervlakte van de bebouwing is. In de tabel zijn ook enkele bouwwerken opgenomen die niet in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij.



Figuur 2.3: Bebouwing Nieuwe Veldenweg 4 - 6

Tabel 1: verklaring bebouwing in figuur 2.3 en oppervlakte bouwwerken in gebruik voor intensieve veehouderij

Nummer	functie	oppervlakte
1.	Stal	1.545,0 m ²
2.	Stal	2.536,3 m ²
3.	Stal (exclusief 160 m ² in gebruik als opslag, zie 8)	1.400,5 m ²
4.	Bijgebouw bij woning	n.v.t.
5.	Bijgebouw bij woning	n.v.t.
6.	Bedrijfswoning (bewoond door derden)	n.v.t.
7.	Bijgebouw bij woning	n.v.t.
8.	Bedrijfswoning + achterhuis (160m ²)	n.v.t.
9.	Bedrijfswoning (langgevelboerderij)	n.v.t.
10.	Stal	1.429,1 m ²
Totale oppervlakte bedrijfsgebouwen		6.910,9 m²

Pastoor van Haarenstraat 85

Op de bedrijfslocatie Pastoor van Haarenstraat 85 is in de huidige situatie één bedrijfswoning aanwezig. Naast deze woning zijn 2 bedrijfsgebouwen aanwezig die in dezelfde tijdperiode zijn gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen aan Pastoor van Haarenstraat 85 betreft 1.538,6 m², waarvan 1.183,2 m² in gebruik is ten behoeve van de varkenshouderij en 355,4 m² ten behoeve van de akkerbouwtak. Op het bedrijf is een vergunning aanwezig voor het houden van vleesvarkens en konijnen. Daarnaast beschikt deze locatie nog over circa 5 hectare grond waarop akkerbouwactiviteiten worden uitgevoerd. Een gedeelte van de bebouwing (355,4 m²) is in gebruik als werktuigenloods ten behoeve van de akkerbouwtak. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1 hectare. In figuur 2.4 is aangegeven waar de gebouwen zijn gesitueerd op het perceel. De bijbehorende tabel correspondeert met figuur 2.4 en geeft aan wat de functie van de bebouwing is en wat de oppervlakte van de bebouwing is.



Figuur 2.4: Bebouwing Pastoor van Haarenstraat 85

Tabel 2: verklaring bebouwing in figuur 2.4 en oppervlakte bouwwerken in gebruik voor intensieve veehouderij

Nummer	functie	oppervlakte
1.	Stal	1.140,9 m ²
2.	Bedrijfsruimte	42,3 m ²
3.	Bedrijfswoning	n.v.t.
4.	Werktuigbouwoods (355 m ² , is niet in gebruik voor intensieve veehouderij)	n.v.t.
Totaal		1.183,2 m²

2.3 Gewenste situatie

De Initiatiefnemer heeft besloten om te stoppen met de agrarische activiteiten die betrekking hebben op de varkenshouderij en het bedrijf te slopen in ruil voor woningbouw. De stallen zijn, op een enkele na, verouderd en de ligging van de locatie nabij de kern Mariaheide is niet ideaal voor het toekomstperspectief van een (intensieve) veehouderij op deze locatie. Vanwege de ligging, de huidige beperkte

bouw- en gebruiksmogelijkheden en de huidige markt is een verdere ontwikkeling richting (intensieve) veehouderij geen logische keuze en zelfs onrendabel en onrealistisch te noemen.

De Ruimte-voor-Ruimteregeling van de provincie Noord-Brabant biedt een perspectief voor de initiatiefnemer om te stoppen met de veehouderijactiviteiten. Niet alleen komt er een passende en logische ontwikkeling tegen de kern, het zorgt ook voor een verbetering van het woon- en leefklimaat op meerdere aspecten (o.a. geur, ammoniak en uitstraling).

Alle bedrijfsbebouwing die in gebruik is voor de intensieve veehouderij wordt gesloopt (8.094,1 m²). Ook worden alle fosfaatrechten van het bedrijf uit de markt genomen. In ruil daarvoor worden een aantal nieuwe woningen op de gronden, waarvan de initiatiefnemer eigenaar is, gerealiseerd.

Het zuidelijke agrarische bouwvlak wordt omgezet naar een woonbestemming met een aanduiding welke meer oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toelaat in verband met de aanwezige werktuigenloods. Deze huidige werktuigenloods (355 m²) wordt gesloopt en herbouwd dichterbij de bedrijfs-woning. De maximale oppervlakte van de werktuigenloods is 300 m² in de beoogde situatie. Het bedrijfsmatig houden van dieren wordt voor deze locatie uitgesloten. In de huidige situatie vindt op verschillende plekken op beide bouwvlakken opslag van machines/werkplaats en materialen plaats. Deze worden gecombineerd en in de werktuigenloods met een maximum oppervlak van 300 m² gesitueerd.

Noodzaak werktuigenloods

De werktuigenloods van 300 m² is noodzakelijk voor de kleinschalige akkerbouwactiviteiten. De teelt van gewassen vindt overwegende mate buiten gebouwen plaats, maar voor de opslag van agrarische werktuigen (tractoren, oplegger, kieper) is de werktuigenloods noodzakelijk. Voor deze tractoren heeft de eigenaar ook diverse gedragen werktuigen (kunstmeststrooier) en getrokken werktuigen (spuitmachine, mesttank) om zijn werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Hierbij moet niet vergeten worden dat ruimte noodzakelijk is voor de draaicirkels van onder andere de tractoren, maar ook om de hulpwerktuigen aan te koppelen. Daarnaast is een werkplaats noodzakelijk, maar is ook ruimte nodig voor opslag van reservematerieel voor de diverse werktuigen (denk hierbij aan bijv. reservebanden), gewasbestrijdingsmiddelen en zaai- en pootgoed. Om dit materieel goed en voornamelijk uit het kader van veiligheid ook in verband met de eisen die de verzekering stelt is gekozen voor een werktuigenloods en geen overkapping.

Bouwperceelgrens langgevelboerderij perceel 1

Het perceel met nummer 1 (meest zuidelijke perceel) op het plan bestaat uit een driehoekig perceel als overgang tussen het landelijke gebied en de kern van Mariaheide. Aan de zuidzijde wordt het plan omzoomd door een groene long (bos van het sportpark). De bestaande groene long zal worden versterkt aan de zuidzijde door aanplant van een extra groene massa in de vorm van een houtsingel.

Voor perceel 1 is de wens om een doorvertaling van een traditionele langgevelboerderij te ontwerpen. Hierdoor ontstaat een vertrouwd beeld vanuit de kern van Mariaheide naar het achter gelegen landelijke gebied. Met het ontwerp van de boerderij wordt ingespeeld op een speelse overgang van het ge-

sloten struweel naar het open landschap. Om deze speelse, maar bovenal ook karakteristieke overgang te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om op de perceelsgrens te bouwen, in plaats van de gestelde 5 meter (vanaf de bouwperceelgrens) die gehanteerd wordt voor een woning. Door de groene massa/buffer is er ruim voldoende afstand tot aan de eerstvolgende bebouwing aan de zijde van de kern van Mariaheide. Hierdoor is het voorstelbaar af te wijken van de afstandsregel. De combinatie van een zorgvuldig landschappelijke inpassing met de overgang van een traditionele langgevelboerderij naar de rest van de lintbebouwing aan de Pastoor van Haarenstraat ontstaat een goed evenwicht dat is ingebed in zijn context.

Concreet

Ter plaatse van het plangebied worden 7 woningen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling mogelijk gemaakt. Hiervoor wordt de intensieve veehouderij (bestaande uit twee locaties) gesaneerd en gesloopt en worden de aanwezige milieuvergunningen ingetrokken. De fosfaatrechten die het bedrijf bezit worden uit de markt gehaald, waardoor deze niet meer in te zetten zijn en de milieuwinst wordt geborgd.

Daarnaast worden de drie bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen, waarvan één woning (Nieuwe Veldenweg 4) wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol pand (karakteristiek). Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de boerderij te splitsen in twee wooneenheden ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische en karakteristiek waarde. Dit wordt middels een wijzigingsbevoegdheid als mogelijkheid aangeboden in het bestemmingsplan. Voor één burgerwoning (Nieuwe Veldenweg 6) wordt een mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om, wanneer wenselijk en goed onderbouwd, verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten te ontplooiën in het bijgebouw.

Ter plaatse van Pastoor van Haarenstraat 85 wordt de bestemming omgezet naar 'Wonen' met de mogelijkheid tot het oprichten van een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 300 m². De bestaande werkloods wordt gesloopt en dichterbij de bedrijfswoning herbouwd. Deze loods heeft een maximum oppervlak van 300 m². In deze werkloods wordt het materieel ten behoeve van het akkerbouwbedrijf gestald. Zodoende is sprake van een passende herbestemming en blijft de mogelijkheid bestaan om de akkerbouwactiviteiten te behouden.

In zijn totaliteit wordt 8.094,1 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Om 7 Ruimte-voor-Ruimte woningen te kunnen realiseren dient minimaal 7.000 m² aan stallen (bedrijfsbebouwing in gebruik van de intensieve veehouderij) te worden gesloopt. Daaraan wordt voldaan. Daarnaast dient per woning 3.500 kg aan fosfaatrechten te worden ingeleverd. In totaal moet dus (7*3.500 kg=) 24.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt worden gehaald. Het bedrijf voldoet hieraan, waardoor de mogelijkheid ontstaat om 7 woningen te realiseren. Het resterende aantal te slopen bedrijfsgebouwen (1.094,1 m²) zal, indien mogelijk, toegepast worden op Ruimte-voor-Ruimtelocaties elders in Noord-Brabant.

De mogelijkheden voor deze ontwikkeling zijn in het kader van het principeverzoek verkend, uitgewerkt, besproken met de omgeving en gemeente en uiteindelijk voorgelegd aan het college van Burgemeester en wethouders. Op 1 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van

de (voormalige) gemeente Veghel besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan met daarbij aangegeven welke plekken in aanmerking komen voor woningbouw. Dit principeverzoek en het principebesluit is als bijlage 1 opgenomen in dit bestemmingsplan.

2.4 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en verantwoording

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen, zowel landschappelijk als stedenbouwkundig. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Naast de afgewogen configuratie van de bouwvolumes, bestaat deze kwaliteitsbijdrage in ieder geval uit een goede landschappelijke inpasbaarheid. Zowel de landschappelijke inpassing als de stedenbouwkundige inpassing met bijbehorende verantwoording zijn voor het plangebied opgenomen in de bijlagen.

3. BELEIDSTOETS

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 selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Eén van de 13 nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden. Hierin wordt de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het *actuele* en *regionale* aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de laddertoets 'door te schuiven' naar een uitwerkings- of wijzigingsplan, mits dit voorafgaand is bepaald door het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan worden 7 nieuwe woningen mogelijk gemaakt met de Ruimte-voor-Ruimtere-geling. Gelet op de kleinschaligheid van het plan volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan ruimschoots aan. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft dan ook niet worden te doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 14 december 2018) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2030 (met een doorkijk naar 2050). Brabant is ook in 2050 een provincie waar het goed wonen, werken en recreëren is. Brabant koestert haar sterke punten en regionale verschillen. Brabanders vertrouwen erop dat dit ook in de toekomst zo blijft. De complementariteit tussen stad en platteland is zo uitgewerkt dat er een aantrekkelijk en concurrerend palet aan vestigings- en leefmilieus is. Zowel op het niveau van wonen, werken als voorzieningen. De variatie in het landschap en het respect voor behoud van erfgoed bieden een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Doorwerking plangebied

In Noord-Brabant wordt gestreefd naar een gezond woon- en leefklimaat door de provincie. Dat betekent dat we aandacht hebben voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Een uitdagende en prettige leefomgeving stimuleert op een natuurlijke manier beweging en bevordert de gezondheid. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen. Onderhavig initiatief sluit aan op dit gedachtegoed. Er worden namelijk twee veehouderijen tegen de kern Mariaheide gecomoveerd. Ter plaatse van de voormalige veehouderijen worden 7 Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd. Met dit initiatief wordt een uitdagende maar prettige leefomgeving gecreëerd ten noorden

van de kern Mariaheide. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het gemengd landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is geheel gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. 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. Onderhavig bestemmingsplan borgt zowel de toekomstige bestemming als de reeds aanwezige functies in de nabije omgeving van het plangebied. Hiermee wordt aangesloten op het gedachtegoed van de provinciale Structuurvisie.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat

de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is. Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en is verder uitgewerkt in artikel 3 van de Verordening ruimte.

Doorwerking plangebied

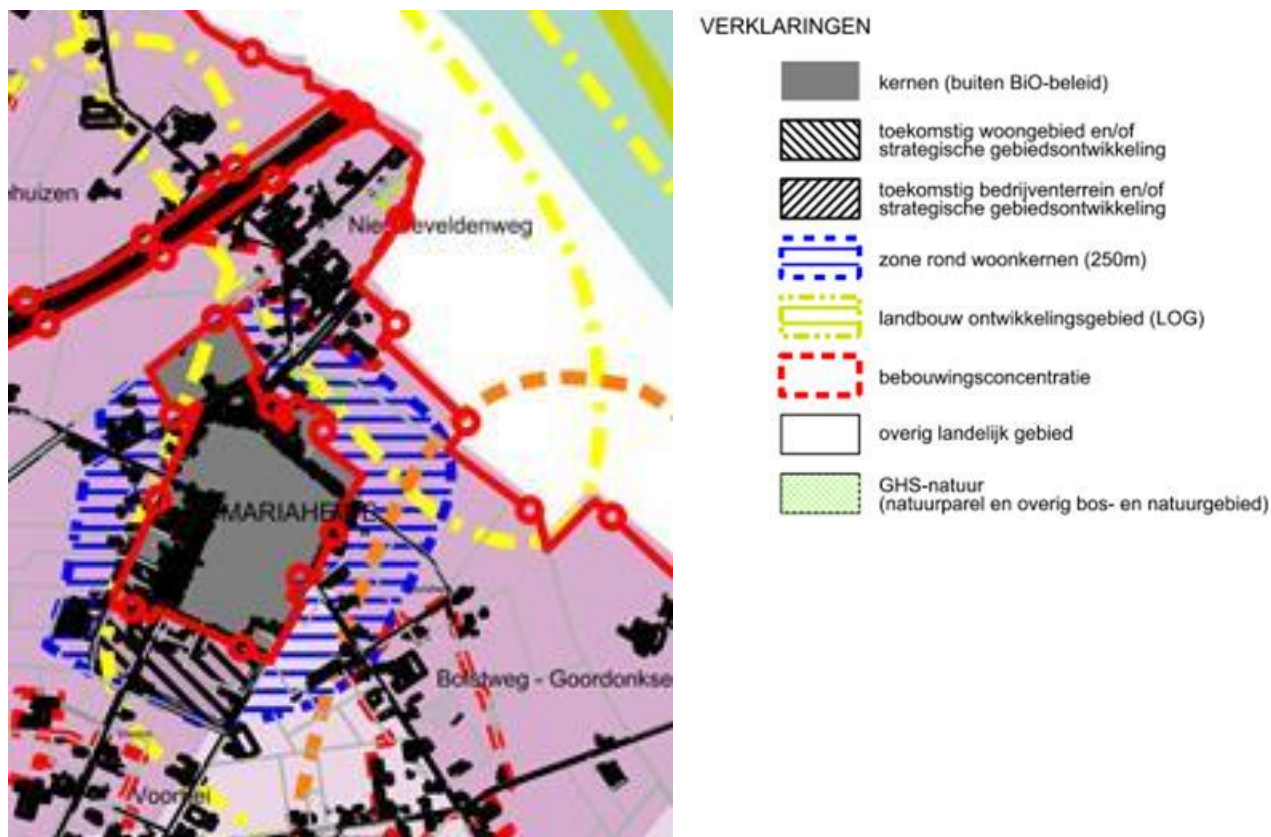
Te allen tijde dient voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In de toelichting wordt uitgebreid gemotiveerd hoe voldaan wordt aan de voorwaarden uit dit artikel. In dit geval is de locatie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als Gemengd landelijk gebied waardoor ook artikel 3.80 (Ruimte-voor-Ruimte) van toepassing is.

In artikel 3.80 is opgenomen dat binnen een bebouwingsconcentratie in het landelijk gebied de mogelijkheid bestaat om woningen te realiseren in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Conform de Ruimte-voor-Ruimteregeling is het mogelijk een woning te realiseren wanneer 1.000 m² aan stalruimte wordt gesloopt, 3.500 kg fosfaatrechten worden ingeleverd en sprake is van een passende herbestemming op de plek waar de intensieve veehouderij is gesaneerd. Voor een intensieve veehouderij betekent dit wel dat deze volledig gesloopt en gesaneerd (alleen bedrijfsbebouwing die in gebruik is ten behoeve van intensieve veehouderij) dient te worden. Wanneer meer dan 1.000 m² aanwezig is dient deze in zijn geheel te worden gesloopt. Per 1.000 m² en 3.500 kg fosfaatrechten is het mogelijk om een woning te realiseren.

Niet elke locatie komt zonder meer in aanmerking om woningen te realiseren. De provincie stelt dat sprake dient te zijn van een bebouwingsconcentratie. De gemeente is verantwoordelijk voor het aanwijzen van bebouwingsconcentraties. Dat zijn gebieden waar meerdere verschillende functies op korte afstand van elkaar zijn gelegen. In de Gebiedsvisie van de voormalige gemeente Veghel Buitengebied in Ontwikkeling uit januari 2010 is aangegeven dat het plangebied 'Nieuwe Veldenweg – Pastoor van Haarenstraat' in een bebouwingsconcentratie is gelegen. In figuur 3.2 is een uitsnede van de visiekaart behorende bij de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling weergegeven.

Aantal woningen

Uit de tabellen opgenomen in hoofdstuk 2 blijkt bijna 8.000 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig is welke gesloopt gaat worden in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.



Figuur 3.1: Uitsnede Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling

Herbestemming

Wanneer deel wordt genomen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling dient sprake te zijn van een passende herbestemming. Een passende herbestemming kan wonen zijn, maar kan ook agrarisch zijn of niet-agrarisch, afhankelijk van de wens van de initiatiefnemer, de kansen vanuit de markt, de draagkracht vanuit de omgeving en het proces met de overheid. Van belang is in ieder geval dat intensieve veehouderij uitgesloten dient te worden. Omdat sprake is van een aantal bedrijfswoningen is het logisch om een gedeelte om te zetten naar de bestemming 'Wonen'.

Zo is op de locatie Nieuwe Veldenweg sprake van drie bedrijfswoningen, waarvan een bestaat uit een langgevelboerderij. Wanneer deze worden omgezet naar 'Wonen', bestaat de mogelijkheid om de langgevelboerderij te splitsen vanwege het behoud van cultuurhistorische waarden van het pand. Deze wijzigingsbevoegdheid is conform de vigerende regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied overgenomen. Voor één voormalige bedrijfswoning is een extra mogelijkheid middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan voor recreatieve nevenactiviteiten opgenomen (max 160 m²).

Ook de bestemming voor de locatie Pastoor van Haarenstraat 85 wordt omgezet naar 'Wonen'. Wel wordt het mogelijk om op deze locatie een ruimer oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (300 m²) te realiseren in de vorm van een werktuigenloods.

In zijn totaliteit wordt 8.094,1 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Om 7 Ruimte-voor-Ruimte woningen te kunnen realiseren dient minimaal 7.000 m² aan stallen (bedrijfsbebouwing in gebruik van de intensieve veehouderij) te worden gesloopt. Daaraan wordt voldaan. Daarnaast dient per woning 3.500 kg aan fosfaatrechten te worden ingeleverd. In totaal moet dus (7*3.500 kg=) 24.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt worden gehaald. Het bedrijf voldoet hieraan, waardoor de mogelijkheid ontstaat om 7 woningen te realiseren. Het resterende aantal te slopen bedrijfsgebouwen (1.094,1 m²) zal, indien mogelijk, toegepast worden op Ruimte-voor-Ruimtelocaties elders in Noord-Brabant.

Provincie Noord-Brabant stelt als voorwaarde dat het Ruimte-voor-Ruimtedossier voor vaststelling compleet moet zijn. Gezien de financiële zekerstelling en aanwezigheid van voldoende onderpand eist de bank als hypotheekhouder dat zij geen toestemming geeft voor de sloop voordat er een andere bestemming is *vastgesteld*. Immers zouden er dan zekerheden vervallen zonder dat er alternatieve zekerheden zijn en dit risico wordt niet aangegaan door de bank.

Dit betekent dat de kosten van de verwerving van de nog aan te kopen grond, de nog aan te kopen varkensrechten en de kosten van de sloop van de bedrijfsgebouwen, niet voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan betaald of gefinancierd kunnen worden.

Er is in onderhavig initiatief daarom uitgegaan van fases, waarbij uit de opbrengsten van de eerste kavels de kosten van de nog te verwerven zaken betaald kunnen worden. De inkomsten uit de varkensstallen zijn ook nog noodzakelijk om aan de lopende verplichtingen van de bank te kunnen voldoen. Het is dus niet mogelijk de stallen leeg te leggen en te slopen voor er de zekerheid is van een alternatief. Die zekerheid is pas na vaststelling in voldoende mate te geven.

Om zorg te dragen dat de toekomstige woningen in alle gevallen voldoen aan de Ruimte-voor-Ruimte-regeling en er voldoende aantoonbare kwaliteitswinst wordt bereikt, is middels de 'specifieke bouw-aanduiding – ruimte voor ruimte' het bouwen van een Ruimte-voor-Ruimte woning toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- 1. bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de betreffende woning is aangetoond dat een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst is behaald binnen het in bijlage 1 opgenomen gebied conform het bepaalde in artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ('Ruimte-voor-Ruimte'), met dien verstande dat wanneer binnen het in bijlage 1 opgenomen gebied onvoldoende milieuwinst, in de vorm van het doorhalen van de bij de Dienst regelingen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie, behaald kan worden om te kunnen voldoen aan het bepaalde in artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ('Ruimte-voor-Ruimte'), deze milieuwinst ook elders kan worden behaald.*
- 2. de provincie Noord-Brabant voorafgaande aan de omgevingsvergunningverlening voor de betreffende woning heeft ingestemd met het locatie specifieke ruimte-voor-ruimte dossier, zoals*

bedoeld in artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ('Ruimte-voor-Ruimte').

- 3. Indien het bepaalde in artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ('Ruimte-voor-Ruimte') gedurende de planperiode wordt gewijzigd, bij de aanvraag respectievelijk omgevingsvergunningverlening rekening wordt gehouden met deze wijziging.*

Geconcludeerd wordt dat, rekening houdend met vorenstaande, voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening.

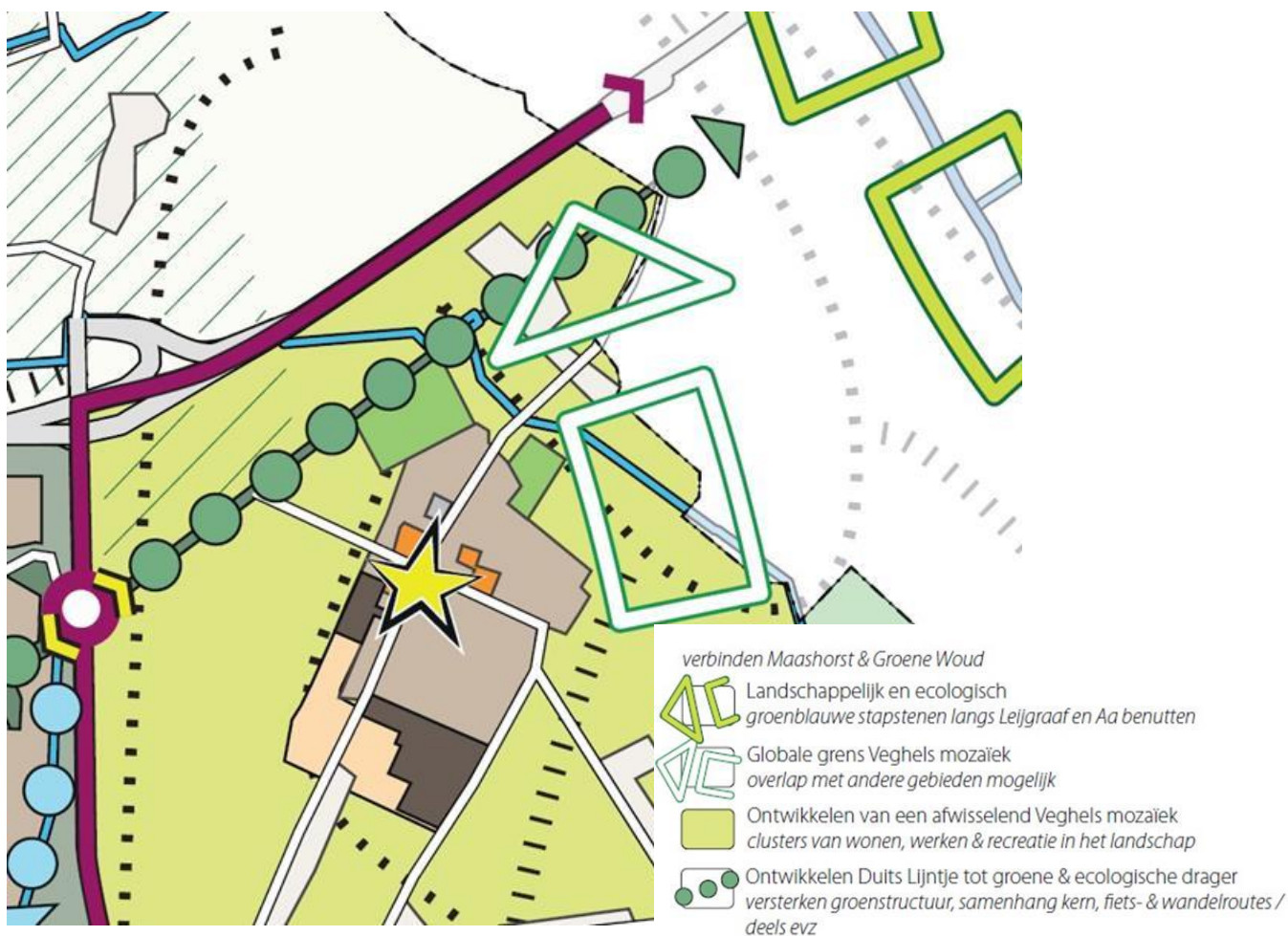
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

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

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied is in de structuurvisie aangegeven (zie figuur 3.3) dat op deze plek clusters van wonen, werken en recreatie kunnen ontstaan. In onderhavige situatie is dit ook exact wat gerealiseerd wordt; een cluster waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Hierbij is middels het stedenbouwkundig en landschappelijk plan (zoals reeds beschreven in hoofdstuk 2) een kwaliteitsimpuls gerealiseerd welke recht doet aan de Veghelse kwaliteiten. Geconcludeerd wordt dat het initiatief passend is in de gemeentelijke structuurvisie.



Figuur 3.2 Uitsnede Structuurvisie Veghel 2030

3.3.2 Woonvisie Meierijstad 2018

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Als kaders voor de nieuwe visie zijn onder andere uitgangspunten uit het Europees, rijks- en provinciaal beleid en het Coalitieakkoord 2017-2022 gehandhaafd. Enkele uitgangspunten (die van toepassing zijn op onderhavig initiatief) hieruit zijn:

- Waar wonen en werken jeugd aantrekt en er een goede ruimtelijke balans is tussen werken, wonen en leven en iedereen kan meedoen;
- Er is ondersteuning waar die nodig is en een divers woningaanbod;
- Meierijstad neemt de behoefte van de woningzoekenden als uitgangspunt bij het formuleren van de woonvisie;
- Meierijstad maakt het mogelijk dat gebouwd kan worden in alle kernen.

Ook wordt gezegd dat de komende 10 jaar nog veel gebouwd moet worden. Daarna neemt de behoefte aan extra woningen af door stabilisatie van de bevolkingsgroei en hoeft er beduidend minder toege-

voegd/ bijgebouwd te worden. De bevolkingsgroei zorgt voor de periode tot 2030 voor woningbouwbehoefte. In het basisdocument wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Kwantitatief:

- Meierijstad had op 1 januari 2017 79.800 inwoners. Naar verwachting zal het aantal inwoners toenemen naar 83.375 inwoners in 2030. Een toename van bijna 4,5%. De jaren daarna blijft Meierijstad groeien, maar minder in omvang. Namelijk met 1,4% naar 84.530 inwoners in 2040.
- De gemeente Meierijstad telde op 1 januari 2017 33.613 particuliere huishoudens, waarvan 48% in de voormalige gemeente Veghel, 30% in de voormalige gemeente Schijndel en 22% in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.
- De provincie prognosticeert een toename van ruim 4.400 extra huishoudens in de gemeente Meierijstad (een toename van 13%). Dit betekent dat er ruim 5.400 woningen extra nodig zijn tot 2040. Dit is uitgaande van de hoge prognose waarbij de achterstand die er op de woningmarkt is ontstaan, geheel wordt ingehaald.
- Op de eerste plaats dienen we te voorzien in de woningbehoefte van onze eigen bevolkingsontwikkeling, gebaseerd op geboorte- en sterftcijfers en de taakstelling statushouders en beperkt arbeidsmigranten. De beperkte plusopgave (verstedelijkingsopgave van de kern Veghel) kan ingezet worden om in de behoefte van huishoudens die zich willen vestigen in Veghel te voorzien.

In figuur 3.3 is een tabel weergegeven met de kwantitatieve woningbehoefte in Meierijstad.

Benodigd aantal woningen	2018	toename	2028	toename	2030	toename	2040
Sint Oedenrode l	7.498	556	8.054	71	8.125	174	8.299
Sint Oedenrode h	7.498	699	8.197	97	8.294	174	8.468
Schijndel laag	10.036	653	10.689	85	10.774	-75	10.699
Schijndel hoog	10.036	893	10.929	129	11.058	-75	10.983
Veghel laag	15.940	1.925	17.865	239	18.104	839	18.943
Veghel hoog	15.940	2.351	18.291	317	18.608	839	19.447
Meierijstad laag	33.474	3.136	36.610	395	37.005	935	37.940
Meierijstad hoog	33.474	3.941	37.415	545	37.960	935	38.895

Figuur 3.3: Kwantitatieve woningbouw Meierijstad

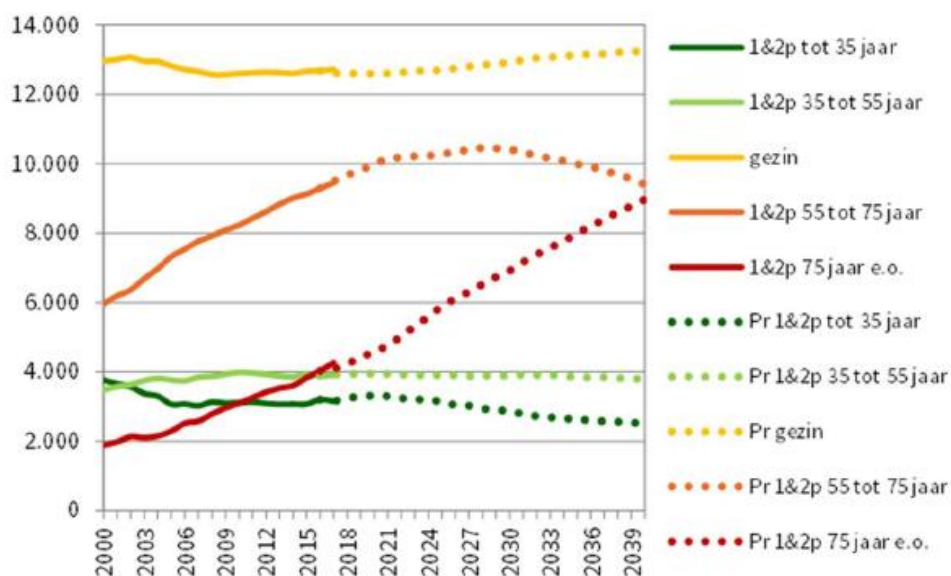
In de periode 1-1-2018 tot 2040 zouden er 4.466 tot 5.421 woningen toegevoegd moeten worden op basis van de lage respectievelijk de hoge provinciale woningbehoeftecijfers. De grootste toename zit in de komende 10 jaar (2018-2028). Voor de komende 10 jaar is er behoefte aan 3.136 tot 3.941 woningen welke de kwantitatieve woningbehoefte is voor het woningbouwprogramma op basis van de lage respectievelijk de hoge woningbehoefte. De provincie gaat er bij de hoge prognose van uit dat in 2030 de gehele achterstand in realisatie woningbouw is ingehaald. Vandaar dat de cijfers voor de periode 2030-2040 voor zowel de lage als de hoge prognose gelijk zijn.

Uit cijfers (Woonvisie 2018) blijkt dat de gemeente voor de komende 10 jaar een bouwprogramma van circa 49 woningen aan de kern Mariaheide wil toekennen. Dit aantal volgt uit de woningbehoefte en een beleidsmatige keuze van de gemeente over de wijze waarop deze behoefte over de kernen wordt verdeeld. Wanneer er een significante verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit wordt gegenereerd, dan wil de gemeente hiervan afwijken. In dit geval is sprake van een dergelijke significante verbetering door het beëindigen van twee intensieve varkenshouderijen van behoorlijk formaat, welke tegen de kern van Mariaheide zijn gelegen, in ruil voor 7 Ruimte-voor-Ruimte woningen. Met betrekking tot de kwantitatieve behoefte kan dan ook gesteld worden dat het initiatief passend is.

Kwalitatief:

De huishoudenssamenstelling verandert de komende jaren als gevolg van vergrijzing, ontgroening en huishoudensverduunning. Met name het aantal oudere huishoudens, ouder dan 75 jaar groeit sterk, zoals te zien is in onderstaande figuur.

- De vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens stijgt; dit geldt zowel voor ouderen als jongeren.
- De komende jaren zal Meierijstad flink vergrijzen. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. In 2040 zal in Meierijstad een kwart van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn.
- Uit het onderzoek van de werkgroep die in het kader van het traject van de woonvisie woonwensen en woonbehoeften van ouderen in kaart heeft gebracht blijkt dat er 2.700 senioren graag willen verhuizen waarvan 1.600 binnen 1 tot 3 jaar.



Figuur 3.4: Prognose huishoudens

Het aantal jonge huishoudens en het aantal gezinnen blijven nagenoeg gelijk.

- Hoewel Meierijstad vergrijst, blijft het aantal en aandeel gezinnen naar verwachting ook de komende jaren groot. De doelgroep blijft door zijn aanhoudende omvang dus ook in de toekomst een factor van betekenis op de woningmarkt in Meierijstad. Gezinnen met kinderen zoeken relatief vaak een eengezinskoopwoning, met name tussen de € 250.000 en € 350.000.
- Het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar blijft in de gemeente Meierijstad de komende jaren nagenoeg gelijk. Deze groep op de woningmarkt is echter wel sterk geneigd te verhuizen. Met andere woorden: de doelgroep jonge huishoudens is misschien qua omvang klein (en wordt steeds kleiner), maar de impact op de woningmarkt is en blijft er.
- Jongeren en jonge gezinnen ondervinden bij hun zoektocht naar geschikte woonruimte beperkingen wat betreft betaalbaarheid/financierbaarheid.

Doorwerking plangebied

Een uitdagende en prettige leefomgeving stimuleert op een natuurlijke manier beweging en bevordert de gezondheid. Onderhavig initiatief sluit aan op dit gedachtegoed. Er worden namelijk twee veehouderijen tegen de kern Mariaheide geamoveerd. Ter plaatse van de voormalige veehouderijen worden 7 Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd. Onderhavig initiatief is in lijn met de Woonvisie Meierijstad, omdat voor een deel invulling wordt gegeven aan de realisatie van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten noorden tegen de kern van Mariaheide. Op basis van een stedelijk programma en de markt in Mariaheide zal naar verwachting geen grote behoefte hebben aan rijtjeswoningen, maar zal traditioneel meer neigen naar vrijstaande woningen en tweekappers, waardoor ook op met betrekking tot het kwalitatieve aspect geconcludeerd kan worden dat het initiatief passend is en daardoor in lijn met de gemeentelijke Woonvisie.

4. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING

4.1 Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna.

Doorwerking plangebied

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 24 maart 2017 door een ecooloog van BRO¹ een verkennend veldbezoek gebracht aan beide plangebieden. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. In deze ruimtelijke onderbouwing worden alleen de belangrijkste conclusies met betrekking tot gebieds- en soortbescherming vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies gebiedsbescherming

- Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. In de verdere planvorming hoeft hier dan ook geen rekening mee gehouden te worden;
- Het plangebied ligt geheel buiten het Natuur Netwerk Brabant en de Groenblauwe Mantel. Door de ontwikkelingen worden er geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de provinciale groenstructuur. De planvorming heeft verder geen invloed op planologische beschermde gebieden.

Conclusies soortbescherming

- Het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren zoals verschillende muizensoorten, en algemeen beschermde amfibieën zoals gewone pad en bruine kikker. Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Het plangebied vormt mogelijk geschikt foerageergebied voor steenmarter. Voor steenmarter zal met de toekomstige ontwikkeling (en landschappelijke inpassing daarvan) voldoende foerageergebied aanwezig blijven. Negatieve effecten voor steenmarter zijn hierdoor uitgesloten.
- Het plangebied vormt mogelijk geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Voor vleermuizen zal met de toekomstige ontwikkeling (en landschappelijke inpassing daarvan) voldoende foerageergebied aanwezig blijven. Negatieve effecten voor vleermuizen zijn hierdoor uitgesloten.

¹ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de bebouwing (met name kauwen) en opgaande erfbeplanting (bomen, struiken en hagen). Door werkzaamheden hier buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten (bijv. de aanwezige bebouwing zodanig strippen dat er geen geschikte nestgelegenheid meer aanwezig is), wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden de bebouwing en het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.
- Het plangebied vormt geschikt leefgebied voor huismus, een vogelsoort met jaarrond beschermde nesten. Met de planontwikkeling zullen er voor huismus geen potentiële verblijfplaatsen verloren gaan, mits er bij eventuele aanpassingen aan het dak van de woonboerderij voor huismus geschikte verblijfplaatsen aanwezig blijven (bijv. door het open houden van genoeg ruimte onder de dakpannen of het plaatsen van enkele mussenvides). Voor huismus, en overige vogels met jaarrond beschermde nesten (zoals steenuil), zal met de toekomstige ontwikkeling (en landschappelijke inpassing daarvan) voldoende leefgebied aanwezig blijven binnen het plangebied. Negatieve effecten voor vogels met jaarrond beschermde nesten zijn hierdoor uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Op basis van het uitgevoerd booronderzoek kan worden gesteld dat de verwachte veldpodzolgronden niet meer aanwezig zijn binnen het plangebied. Uitgaande van de boorprofielen wordt duidelijk dat vrijwel het gehele plangebied verstoord is tot diep in de top van de C-horizont. De verwachting is dat door deze diepgaande bodemverstoring zelfs de restanten van dieper ingegraven sporen (als kuilen, greppels of waterputten enz.) niet meer aanwezig zullen zijn. Alleen rond boring 3 is er sprake van een mogelijk archeologisch niveau. Echter, gezien de sterk verstoorde toestand van de locatie zal de kenniswinst dermate gering zijn, dat archeologisch vervolgonderzoek niet zinvol wordt geacht. Er wordt dan ook geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Dit advies moet gecontroleerd en beoordeeld worden door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Meierijstad. Deze zal vervolgens een besluit nemen over de vervolgpcedure. Tot die tijd kan er nog niet begonnen worden met bodemverstorende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen. Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet gegarandeerd worden.

Indien in het vrijgegeven deel van het plangebied toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Meierijstad conform Artikel 5.10. (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet 2015.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 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 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 hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans.

In dit PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, en dan vooral de onderdelen water en milieu en de relatie onderling. Daarbij ligt de nadruk op de relatie van Brabant met gezondheid en veiligheid (onderdeel van het sociaal-cultureel kapitaal). Ook wordt aandacht besteed aan groene groei (de relatie met economisch kapitaal). Gezondheid en veiligheid horen bij dit plan omdat die de drijvende kracht zijn achter al het milieu- en waterbeleid. Gezondheid wordt hierbij breed op ingezet; een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Economie verdient aandacht omdat economische activiteiten onze fysieke leefomgeving niet alleen sterk beïnvloeden, maar tegelijkertijd ook afhankelijk zijn van onze fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld omdat voor een economische activiteit bepaalde grondstoffen nodig zijn. Door aandacht te geven aan de drie P's en de relaties daartussen, wordt de provincie duurzamer. In één beweging wordt het economische, ecologische én het sociaal-culturele kapitaal verbeterd. Gelijktijdig, en zonder nadelen of minpunten af te wentelen op andere kapitalen, andere generaties of andere gebieden en landen.

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. 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 verbindingszones), 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 ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021

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. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt

van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft 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 en robuust watersysteem**
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.
- **Gezond en 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 watergeurhinder.

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Gemeentelijk Waterplan

De gemeenten Deurne, Gemert-Bakel en Veghel (deze laatste gemeente is per 1 januari 2007 gefuseerd en hernoemd tot gemeente Meierijstad) en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het Waterplan opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.

- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringsstelsel).
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater.
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners van Veghel zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

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 m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevrage 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.

4.3.2 Waterhuishoudkundige situatie

Doorwerking plangebied

Aeres Milieu heeft een waterparagraaf voor het plangebied opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld uit deze waterparagraaf. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan.

Uit de vergelijking met betrekking tot de oppervlakte aanwezige verharding in de huidige en toekomstige situatie blijkt dat door de planontwikkeling het verhard oppervlak ter plaatse afneemt. Doordat de planontwikkeling reeds is afgekoppeld van het gemeentelijk rioelstelsel en er geen waterbelangen aanwezig zijn, is geen bijkomend hemelwaterberging vereist.

Voor de toekomstige woningen binnen het plangebied dient een separaat DWA- en RWA-stelsel aangelegd te worden. Het hemelwater kan net als in de bestaande situatie over eigen terrein afstromen naar de bestaande watergangen. De woningen kunnen op het bestaande rioolstelsel worden aangesloten middels een aansluitingsvergunning van de gemeente Meierijstad. Bij een woningbezetting van 2,5 personen bedraagt de verwachte totale droog weer afvoer ca. 0,33 m³/uur.

Hergebruik van hemelwater is geen harde eis. Berging door de aanleg van een groendak is mogelijk maar past niet in het stedenbouwkundig ontwerp. Tevens zijn andere duurzame en goedkopere voorzieningen mogelijk binnen het plangebied. Het tussenplaatsen van een regenwaterton voor het besproeien van de tuin op particulier initiatief wordt aangemoedigd. De afvoerhoeveelheid of -snelheid kan verder beperkt worden door bovengronds afvoeren middels het gebruik van grind, gebruik van een halfverharding of een water passerende bestrating.

Op basis van de hoogtekkaart is de bebouwing noordelijk op ca. 10,3 m +NAP gelegen. De zuidelijke woning is op ca. 10,7 m +NAP gelegen. De weg is op ca. 10,5 m +NAP gelegen. Ingeschat is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ter plaatse op 9,4 m +NAP te verwachten. Door de hogere ligging van de woningen is geen grondwateroverlast te verwachten binnen het plangebied. Bij de nieuwbouwwoningen dient minimaal eenzelfde vloerpeil aangehouden te worden. Het omliggende maaiveld dient zo aangelegd te worden dat het hemelwater kan afstromen naar een lager gelegen plek of sloot. Hierdoor is geen grondwateroverlast te verwachten.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende (bouw)materialen (bouwen conform het Bouwstoffenbesluit) en dient voldaan te worden aan de in de waterparagraaf opgenomen milieuhygiënische randvoorwaarden.

Het bestaande verhard oppervlak is reeds afgekoppeld. Door de afname aan verhard oppervlak en rekening houdend met een voldoende hoog vloerpeil wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld en is geen (grond)wateroverlast te verwachten. In een nadere fase zal een gedetailleerde uitwerking van de nieuwbouwwoningen plaatsvinden en dient het toekomstig verhard oppervlak hierop aangepast te worden.

In april 2019 is vooroverleg geweest met Waterschap Aa en Maas. Het waterschap gaf aan dat aan de zuidzijde van de Pastoor van Haarenstraat een A-watergang bij perceel 1 is gelegen (zie figuur 4.1). In de Keur is een verbod opgenomen om binnen 5,00 meter (beschermingszone) breedte uit de insteek aan beide zijden van leggerwateren obstakels te plaatsen of te hebben. Deze beschermingszone zorgen dat beheer en onderhoud van de watergang nu en in de toekomst veilig en doelmatig kan plaatsvinden. Gelet op de waterhuishoudkundige belangen is het noodzakelijk om deze zone, de onderhoudsstrook, vrij te houden van alle obstakels.



Figuur 4.1: Ligging perceel 1 (rode stip) nabij A-watergang in Keur (Bron: Waterschap Aa en Maas)

4.4 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 de 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.

Doorwerking plangebied

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu B.V. in een verkennend bodemonderzoek (AM16270, d.d. 7 juni 2017) uitgevoerd ter plaatse van een planlocatie gelegen aan de Nieuwe Veldenweg 4-6 en Pastoor van Haarenstraat 85 te Mariaheide. In het onderzoek wordt gesproken over 3 deelgebieden (zie figuur 4.2). In deze toelichting worden alleen de conclusies van het rapport vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.



Figuur 4.2: Situering deelgebieden voor verkennend bodemonderzoek (Bron: Aeres Milieu)

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat in de bodem tot dusver geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen en dat het matig verhoogde minerale oliegehalte in de ondergrond van deellocatie 1 en het sterke nikkelgehalte in het grondwater van deellocatie 2 plaatselijk zijn. Er is vrijwel zeker geen sprake van ernstig geval van bodemverontreiniging en daarmee gepaard gaande financiële risico's.

Om de risico's geheel uit te sluiten is op 17 en 18 april 2018 aanvullend bodemonderzoek gedaan door Aeres Milieu B.V. (AM18057, d.d. 25 mei 2018). In deze toelichting worden alleen de conclusies van het rapport vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in de geanalyseerde grondmonsters geen verhoogde gehalten aan minerale olie zijn aangetoond. Op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van boorpunt 2 uit het verkennend bodemonderzoek geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit het analyseresultaat blijkt dat het grondwater matig verhoogd is met nikkel. Het eerder aangetoonde sterk verhoogd gehalte wordt niet bevestigd. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit de resultaten van het uitgevoerde verkennend onderzoek naar asbest in de bodem blijkt dat op het maaiveld en in de grove fractie van het uitgegraven bodemmateriaal visueel geen asbestverdacht materiaal is waargenomen.

De van asbestvezels verdachte locatie (niet geroerde afwateringsstrook langs asbest daken) is middels het aanvullend bodemonderzoek van Aeres Milieu niet conform de geldende normen en richtlijnen onderzocht. Er zijn grondmengmonsters samengesteld van zintuiglijk verontreinigde en zintuiglijk schone

grondmonsters en in plaats van alleen de verdachte toplaag van circa 10 cm is de gehele bovengrond tot 0,5 meter onderzocht. Zodoende is de mogelijk verontreinigde bovenlaag (van 0,1 m –mv) vermengd met de schone onderlaag (van 0,2 tot 0,5 m –mv), waardoor de concentraties aan asbestvezels altijd lager uitvallen dan in werkelijkheid het geval zal zijn.

Voor de bestemmingswijziging levert dit laatste geen financiële risico's op en vormt het aspect bodem geen belemmering, maar in het kader van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) dient na sloop van de huidige opstallen (voorafgaand aan de nieuwbouw) een asbest-in-grond onderzoek conform de NEN-5707 verricht te worden om op een dusdanige manier dat de verontreiniging met asbestvezels op de juiste wijze (dus door alleen de verdachte toplaag van 10 cm) bepaald wordt.

4.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wgv is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te creëren op plekken waar gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Met beleid kan sturing op de geuruitstoot bij veehouderijbedrijven worden gegeven. Dat betekent dat elke veehouderijbedrijf in het buitengebied een afstand van 50 meter aan dient te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Voor een aantal diersoorten geldt ook nog een geurnorm. Een gemeente wil een acceptabel woon- en leefklimaat realiseren (achtergrondconcentratie) en moet daardoor dus sturing geven op geurveroorzakende objecten (veehouderijbedrijven, voorgrondbelasting). De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld voor veehouderijbedrijven, maar omdat gesteld is dat geurgevoelige objecten veehouderijbedrijven niet mogen belemmeren moet bekeken worden of de ligging van de te realiseren objecten voor een belemmering zorgt.

Gemeentelijk beleid

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Veghel (nu: Meierijstad) hebben op 4 december 2014 de 'Geurverordening' vastgesteld. Deze is op 30 april 2015 in werking getreden. Ter plaatse van het plangebied is in het zuidwestelijke deel een geurnorm van 8,0 ouE/m³ vastgesteld. In het noordoostelijk deel is een geurnorm van 14,0 ouE/m³ geldend.

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig initiatief is een geuronderzoek uitgevoerd. Het complete rapport is opgenomen in de bijlagen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. De voorgenomen woonbestemmingen, liggen voor een gedeelte binnen de vaste afstandscontouren van een veehouderij in de omgeving. Hierbij is rekening gehouden met een worst-case situatie en het reëel te benutten bouwvlak. Ten aanzien van de vaste afstanden worden de omliggende veehouderijen niet geschaad in hun

belangen, indien de woningen en andere geurgevoelige objecten buiten deze contour opgericht worden. Dit is middels de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurhinder' ook als zodanig vastgelegd in dit bestemmingsplan. In dat geval kan ook een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd worden ten aanzien van de vaste afstanden.

Het leefklimaat is voor zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting acceptabel te achten. Hierbij is rekening gehouden met het geurbeleid van de voormalige gemeente Veghel (nu: Meierijstad) en de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij. In het geuronderzoek is aangegeven dat de locatie Nieuwe Veldenweg 6 voor een gedeelte binnen een 50 metercontour is gelegen van het agrarisch bedrijf Nieuwe Veldenweg 8 (zie figuur 4.3).



Figuur 4.3: Gedeelte plangebied binnen 50 metercontour (Bron: De Roever)

In de verbeelding is de geurcontour van de melkveehouderij aan Nieuwe Veldenweg 8 ook vastgelegd middels een 'milieuzone – geurhinder'. Daarnaast is in het nieuwe bestemmingsplan de oude agrarische bestemming met bouwvlak verkleind en is de woonbestemming voor Nieuwe Veldenweg 6 strakker om de bestaande bebouwing heen gelegd, waardoor uitbreiding van de bestaande geurgevoelige bebouwing verder richting het noorden niet mogelijk is. Kortom, zowel door het strakker begrenzen van de enkelbestemming 'Wonen' als het opnemen van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurhinder' wordt de melkveehouderij aan Nieuwe Veldenweg 8 niet onevenredig belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Door de voorgenomen ontwikkeling worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad, als de woningen buiten de afstandscontour van 50 meter opgericht worden. In dat geval kan een acceptabel woon-en verblijfsklimaat voor vaste afstanden en de voor- en achtergrondbelasting gegarandeerd worden.

4.6 Akoestiek (wegverkeer)

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. 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.

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de beoogde woningen mogen geluidsnormen niet worden overschreden.

Doorwerking plangebied

Door Windmill Milieu en Management een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek vermeld.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Nieuwe Veldenweg voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB overeenkomstig de Wet geluidhinder.

De te toetsen geluidbelasting ten gevolge van de Pastoor van Haarenstraat bedraagt ten hoogste 56 dB. De geluidbelasting overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden ter plaatse van woning 7. De te toetsen geluidbelasting ten gevolge van de Rijksweg A50 bedraagt ten hoogste 49 dB. De geluidbelasting overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt gerespecteerd. In verband met de geconstateerde overschrijdingen van de voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarde zijn geluidbeperkende maatregelen in ogenschouw genomen. Bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn niet haalbaar of gewenst, realisatie is alleen mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Meierijstad, hogere

grenswaarden vastgesteld worden voor de woningen 1 t/m 3 en 7 ten gevolge van een overschrijding van de voorkeerswaarde. Ter plaatse van de woning 7 vindt een overschrijding van de maximale ont-heffingswaarde plaats, de naar de Pastoor van Haarenstraat gerichte gevel dient 'doof' uitgevoerd te worden. Dit is zowel vastgelegd in de regels als de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste ka-rakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspec-ten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelas-tende 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 leef-milieu 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'.²

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 milieuaspec-ten 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. In-dien 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 nage-streefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de ligging van verschillende (agrarische) bedrijven. Hierdoor is geen sprake van een woonwijk, maar een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstand met een stap verlaagd mag worden, de daadwerkelijke milieucategorie wijzigt hierbij niet.

² Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Doorwerking plangebied

In onderstaande tabel de belangrijkste inrichtingen in de nabije omgeving van de Nieuwe Veldenweg 4-6 en Pastoor van Haarenstraat 85. Gemeten is van de grens van de bestemming die bedrijven toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning die het bestemmingsplan toelaat (blz. 77 VNG- brochure).

Tabel 4.1: Inrichtingen nabij deelgebied Nieuwe Veldenweg

Inrichting	Adres	Milieucategorie- en -contour	Werkelijke afstand
Pluimveehouderij	Duifhuizerweg 1a	4.1 (200 meter, 100 meter in gemengd gebied)	110 meter
Ambachtelijk bedrijf	Nieuwe Veldenweg 12a	2 (30 meter, 10 meter in gemengd gebied)	45 meter
Rundveehouderij	Nieuwe Veldenweg 8	3.2 (100 meter, 50 meter in gemengd gebied)	70 meter
Bouw-, kraanverhuur- en aannemersbedrijf	Nieuwe Veldenweg 7	3.2 (100 meter, 50 meter in gemengd gebied)	100 meter
Tennisvereniging	Past. Van Haarenstraat 81	3.1 (100 meter, 50 meter in gemengd gebied)	150 meter
Voetbalvereniging	Meester Schendelerstraat 12	3.1 (100 meter, 50 meter in gemengd gebied)	200 meter

Tabel 4.2: Inrichtingen nabij deelgebied Past. Van Haarenstraat 85

Inrichting	Adres	Milieucategorie- en -contour	Werkelijke afstand
Pluimveehouderij	Duifhuizerweg 1a	4.1 (200 meter, 100 meter in gemengd gebied)	180 meter
Ambachtelijk bedrijf	Nieuwe Veldenweg 12	2 (30 meter, 10 meter in gemengd gebied)	170 meter
Rundveehouderij	Nieuwe Veldenweg 8	3.2 (100 meter, 50 meter in gemengd gebied)	125 meter
Bouw-, kraanverhuur- en aannemersbedrijf	Nieuwe Veldenweg 7	3.2 (100 meter, 50 meter in gemengd gebied)	280 meter

Tennisvereniging	Past. Van Haarenstraat 81	3.1 (100 meter, 50 meter in gemengd gebied)	56 meter
Voetbalvereniging	Meester Schendelerstraat 12	3.1 (100 meter, 50 meter in gemengd gebied)	130 meter

Tabel 4.3: Statische opslag Past. Van Haarenstraat 85 ten opzichte van omliggende woningen

Inrichting	Adres	Milieucategorie- en -contour	Werkelijke afstand
Nieuwe woning nummer 1	Past. Van Haarenstraat 85	2 (30 meter, 10 meter in gemengd gebied)	20 meter
Nieuwe woning nummer 3	Past. Van Haarenstraat 85	2 (30 meter, 10 meter in gemengd gebied)	34 meter

Voor ieder van deze functies is gemeten van bouwvlak tot bouwvlak en wat op basis van het bestemmingsplan maximaal mogelijk is. Enkel de pluimveehouderij is met de bijbehorende contouren gelegen binnen het plangebied. Voor het aspect 'geur' geldt namelijk een richtafstand van 100 meter (gemengd gebied), waardoor onderzoek met betrekking tot het aspect 'geur' noodzakelijk is. In paragraaf 4.5 'Geurhinder' is hier reeds op ingegaan en aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor het aspect 'geluid' geldt een richtafstand van 50 meter tussen de pluimveehouderij en een gevoelig object. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Omgekeerd zorgen de woningen ook niet voor belemmeringen van de omliggende bedrijven, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Luchtkwaliteit

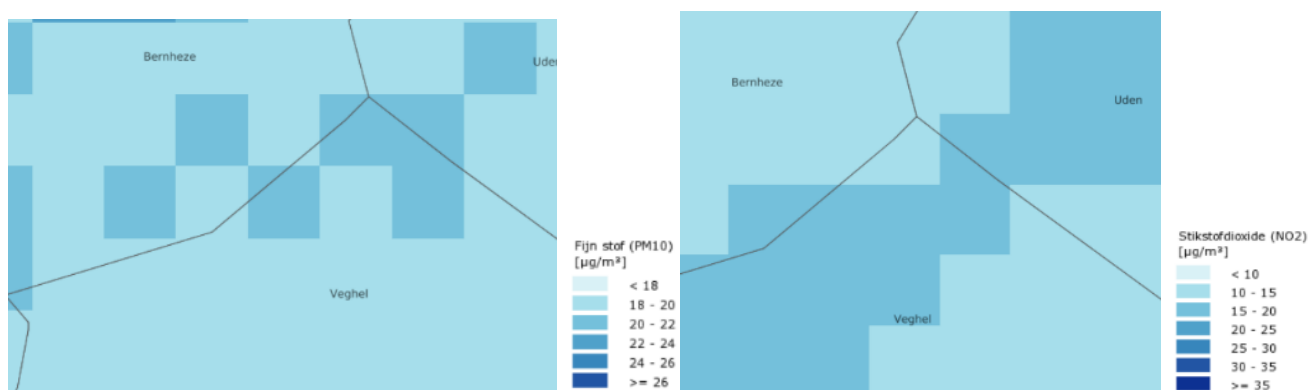
Hoofddijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' 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.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan worden 7 extra woningen mogelijk gemaakt ten opzichte van de huidige situatie. Hiervoor wordt de aanwezige intensieve veehouderij beëindigd. De beëindiging van deze intensieve veehouderijen resulteert in een significante afname van o.a. fijn stof (een reductie van 351 kg/j PM10), maar ook stikstofdioxide door de reductie van verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen voor een agrarisch bedrijf is namelijk vele malen groter, dan voor burgerwoningen (zie ook paragraaf 'Verkeer en parkeren'). In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 4.4: PM10- en NO2-concentratie 2018 (Bron: GCN en GDN)

In bovenstaande figuren is de concentratie PM10 en NO2 weergegeven. Deze bedraagt respectievelijk 20-22 µg/m³ en 15-20 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ welke geldt voor beide concentraties.

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.9 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.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de daarmee samenhangende Regeling basisnet. Daarnaast wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit.

Doorwerking plangebied

Door Windmill Milieu en Management een quickscan externe veiligheid uitgevoerd ter plaatse voor de beoogde ontwikkelingen aan de Nieuwe Veldenweg 4-6 en Pastoor van Haarenstraat 85 te Mariaheide. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek vermeld. Voor de complete rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 1%-letaliteitsafstand van een aardgastransportleiding en daarmee ook niet binnen een PR10⁻⁶-risicocontour. De risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor het plangebied.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR10⁻⁶-risicocontour of invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor het plangebied.

Transportassen (water, weg, spoor)

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR10⁻⁶-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Eveneens is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een spoorlijn of waterweg.

Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de A50. Het is niet noodzakelijk om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze transportroute kwantitatief inzichtelijk te maken. Voor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A50 geldt voor het bevoegd gezag een beperkte verantwoordingsplicht ten behoeve van de ruimtelijke procedure.

Verantwoording groepsrisico

1. Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand (> 200 meter) tot de risicobron (A50) zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Volgens het Bevt kan daarmee worden volstaan met een beperkte verantwoording. Een beperkte verantwoording gaat – conform artikel 7 van het Bevt – in op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

2. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van de ramp

Voor dit onderdeel en het onderdeel zelfredzaamheid is (verplicht) advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Brabant Noord (zie bijlagen). Voor de bestrijdbaarheid is het van belang het (de) relevante scenario('s) te onderscheiden. Gezien de afstand van het plangebied tot de A50 is het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario.

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Voor de Veiligheidsregio heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten. Extra maatregelen zijn daarom niet nodig.

3. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

Voor het toxische scenario geldt schuilen als beste handelingsperspectief.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

In § 3.2 van de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Veghel (per 1 januari 2017 gemeente Meierijstad) staat het verantwoordingskader t.a.v. de A50 beschreven. Op basis van dit verantwoordingskader en het feit dat er bij nieuwbouw als gevolg van de eisen in het Bouwbesluit deze goed geïsoleerd zijn, waardoor deze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van toxische stoffen.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de aanvullende kaders die zijn vastgelegd in de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Meierijstad. Uit het voorgaande blijkt dat het groepsrisico geen belemmering hoeft te zijn voor het plangebied, omdat de rekenkundige hoogte van het groepsrisico niet toeneemt en er geen negatieve gevolgen zijn voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.10 Verkeer en parkeren

De (voormalige) gemeente Veghel en gemeente Uden hebben beiden het 'Eindrapport Parkeernormen' opgesteld. Omdat beide (voormalige) gemeenten veel gelijkenissen hebben, zijn in dit rapport de gemeentelijke parkeernormen voor ruimtelijke plannen en projecten in Veghel en Uden vastgelegd. Hiermee willen de (voormalige) gemeenten voorzien in een parkeerbehoefte en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Veghel en Uden waarborgen.

Doorwerking plangebied

Parkeerplaatsen

In het 'Eindrapport Parkeernormen' is het plangebied aangeduid als gebied 3 'rest bebouwde kom'. Rekening is gehouden met de volgende parkeernormen:

Huidige situatie

Functie	Oppervlakte (in m ²)	Parkeernorm (per woning of 100 m ² bvo)	Aantal parkeerplaatsen benodigd volgens beleid
Nieuwe Veldenweg 4-6: Intensieve veehouderij (arbeidsextensief/ bezoekersextensief)	6.910,9	0,9	(62,1=) 63
Pastoor van Haarenstraat 85: Intensieve veehouderij (arbeidsextensief/ bezoekersextensief)	1.183,2	0,9	(10,6=) 11

Toekomstige situatie

Functie	Oppervlakte (in m ²)	Parkeernorm (per woning of 100 m ² bvo)	Aantal parkeerplaatsen benodigd volgens beleid
Nieuwe Veldenweg: 3 bestaande vrijstaande (bedrijfs)woningen	-	2,0	6
3 nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoningen (dure segment)	-	2,0	6
4 nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoningen (middeldure segment)	-	1,8	(7,2=) 7
Pastoor van Haarenstraat 85: akkerbouw	300	0,9	(2,7=) 3

Ten opzichte van de bestaande situatie vindt een significante daling in het aantal benodigde parkeerplaatsen plaats. De percelen beschikken over voldoende ruimte om deze benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

Verkeersbewegingen en -afwikkeling

In de CROW-publicatie 317 wordt uitgegaan van een niet-stedelijke omgeving, rest bebouwde kom voor de woningen en bedrijfsextensieve/bezoekersextensieve functies in onderstaande tabel:

Huidige situatie

Functie	Oppervlakte (in m²)	Verkeersbewegingen (per woning of 100 m² bvo)	Aantal verkeersbewegingen
Nieuwe Veldenweg 4-6: Intensieve veehouderij (arbeidsextensief/ bezoekersextensief)	6.910,9	3,9-5,7	(269,5-393,9=) 270-394
Pastoor van Haarenstraat 85: Intensieve veehouderij (arbeidsextensief/ bezoekersextensief)	1.183,2	3,9-5,7	(46,1-67,4=) 47-68
Totaal (minimaal-maximaal)			317-462

Toekomstige situatie

Functie	Oppervlakte (in m²)	Verkeersbewegingen (per woning of 100 m² bvo)	Aantal parkeerplaatsen benodigd volgens beleid
Nieuwe Veldenweg: 3 bestaande vrijstaande (bedrijfs)woningen	-	7,8-8,6	(23,4-25,8=) 23 – 26
3 nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoningen (dure segment)	-	7,8-8,6	(23,4-25,8=) 23 – 26
4 nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoningen (middeldure segment)	-	7,8-8,6	(31,2-34,4=) 31 - 34
Pastoor van Haarenstraat 85: akkerbouw	300	3,9-5,7	(11,7 – 17,1=) 12 -17
Totaal (minimaal-maximaal)			95-109

Ten opzichte van de bestaande situatie vindt een significante daling in het aantal verkeersbewegingen plaats op basis van de kengetallen uit publicatie 371 van het CROW. Er vindt een significante daling van verkeersbewegingen per etmaal plaats. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' zorgt voor een verbetering in de beoogde situatie.

Ontsluiting

Het verkeer van de Pastoor van Haarenstraat 85 en Nieuwe Veldenweg 4-6 wordt nu op de gelijknamige wegen afgewikkeld. Ten zuidwesten van de Nieuwe Veldenweg 6 wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd, deze wordt gekoppeld aan de bestaande privéontsluiting van Nieuwe Veldenweg 6. De bestaande privéontsluiting van Nieuwe Veldenweg 4 wordt geherstructureerd en omgevormd naar een openbare weg. Op deze manier kunnen de nieuwe woningen beter ontsloten worden ten opzichte naar de omliggende bestaande infrastructuur.

Voor de nieuwe woning aan de Pastoor van Haarenstraat (*direct* ten westen van Pastoor van Haarenstraat 85) wordt in nauw overleg met de verkeerskundige en stedenbouwkundige gemeente Meierijstad een passende ontsluiting ontworpen. Bij een definitieve aanvraag van een inrit na in werking treden van het bestemmingsplan zal naar de exacte invulling worden gekeken. Daarbij komen eventuele kosten, die in de openbare ruimte gemaakt moeten worden voor de realisatie van het plan, voor rekening van de ontwikkelaar of de latere koper van het perceel. Denk aan verplaatsen van lichtmasten of rioolkasten, het wegnemen of verleggen van een bushalte.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.11 Gezondheid

Varkenshouderijen en pluimveehouderijen

'Notitie Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'

Het doel van deze notitie is om, in de periode totdat er een landelijk toetsingskader endotoxine beschikbaar komt, geen nieuw of groter knelpunt op endotoxine gebied te laten ontstaan. Op basis van gegevens uit het provinciale Web-BVB is, vanuit het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid, een indicatieve achtergrondkaart endotoxine opgesteld. Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Brabant zijn individuele endotoxine cirkels getrokken, gebaseerd op de fijn stof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de Notitie. Deze zijn in blauw aangegeven. Hieromheen zijn rode cirkels ingetekend met een dubbele straal van de blauwe cirkels. Als de blauwe cirkels elkaar overlappen geeft dit een indicatie dat er sprake is van een verhoogd cumulatief risico. In die gevallen zouden ook woningen binnen de rode contour door cumulatie een te hoge endotoxinebelasting kunnen ondervinden.

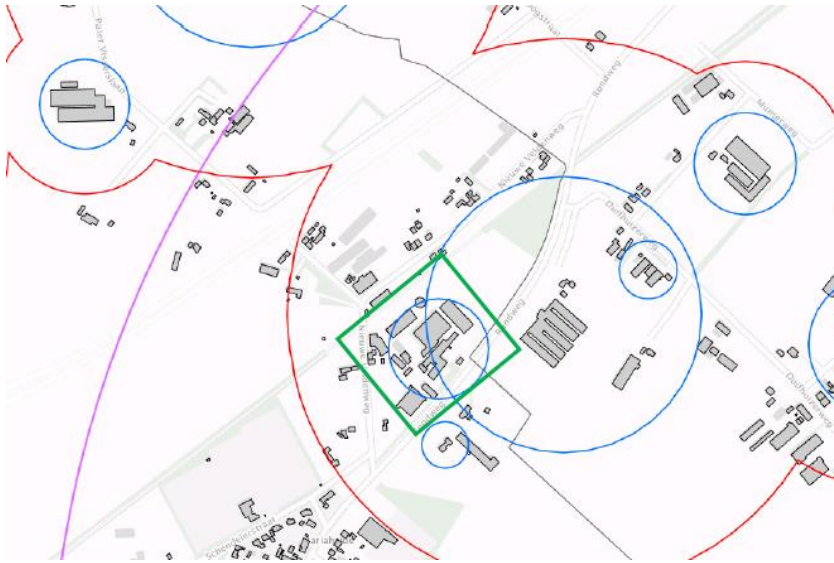
Als de blauwe cirkels elkaar niet raken, wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een verhoogd cumulatief risico. Aan de kaart kunnen geen absolute conclusies worden verbonden, maar de kaart geeft wel een indicatie waar sprake is van een veedichtgebied met pluimvee- en varkenshouderijen waardoor cumulatie een verhoogd endotoxinerisico aan de orde kan zijn

Op basis van de huidige onderzoeksrapporten wordt er voor andere veehouderijsectoren, zoals melkvee, runderen, geiten en schapen, vooralsnog vanuit gegaan dat de emissie van fijn stof en daarmee ook endotoxine verhoudingsgewijs laag is en dit daarom geen verhoogd endotoxine risico veroorzaakt.

Doorwerking plangebied

In figuur 4.5 is te zien dat twee blauwe cirkels (Duifhuizerweg en Nieuwe Veldenweg) elkaar overlappen. Door de beëindiging van de varkenshouderij aan de Nieuwe Veldenweg en de Pastoor van Haarenstraat vervallen twee locaties met betrekking tot endotoxinen en het (eventueel) verbonden risico. Er overlappen daardoor *geen* blauwe cirkels elkaar in de directe nabijheid van het plangebied zodat cumulatie van endotoxine niet relevant is.

De planlocatie is gelegen binnen een blauwe cirkel afkomstig van pluimveehouderij aan de Duifhuizerweg 1a. Voor de totstandkoming van de blauwe cirkel is uitgegaan van het middelpunt van de inrichting. Voor een gedetailleerde benadering wordt uitgegaan van het dichtstbij gelegen emissiepunt. De vergunde fijn stofemissie bedraagt 880 kg/jaar fijn stof. Dit resulteert in een richtafstand voor endotoxine van 182 meter. De uitstoot van de stal vindt plaats middels gevelventilatoren (lengteventilatie) en gedeeltelijk via warmtewisselaars. De warmtewisselaars zijn 4 weken van de 8 weken productie in bedrijf en zijn bij de beoordeling van de milieuvergunning voor de aspecten geur en luchtkwaliteit niet als emissiepunt beoordeeld. Het is legitiem om de emissiepunten via de warmtewisselaar bij de beoordeling van endotoxine in lijn met de beoordeling van fijn stof uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde emissiepunt zijn de gevelventilatoren. De afstand van dit emissiepunt tot de te splitsen woning aan de Voortweg 31 bedraagt 186 meter. Er is geen sprake van een overschrijding van de richtafstand endotoxine indien wordt uitgegaan van dit emissiepunt. De bedrijfsvoering van Duifhuizerweg 1a wordt niet belemmerd aangezien er andere woningen maatgevend zijn en ter hoogte van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoningen is er geen sprake van een verhoogd risico op de volksgezondheid.



Figuur 4.5: Indicatieve achtergrondkaart endotoxine (Bron: Omgevingsdienst Brabant Noord)

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Verder onderzoek moet uitwijzen of het gezondheidsrisico gegrond is. Om hiermee wel zorgvuldig om te gaan wordt hieraan extra aandacht besteed bij nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

In de nabijheid van het plangebied is een geitenhouderij gelegen aan Duifhuizerweg 24-29. Momenteel wordt een bestemmingsplanwijziging voorbereid voor deze locatie, waarbij de geitenhouderij wordt gesaneerd. De ontwikkeling is nu nog niet juridisch-planologisch geregeld, daarom is het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid voor onderhavige ontwikkeling doorlopen. Op grond van toetsing aan de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid is er voor de in het kader van de handreiking beoordeelde onderdelen geen sprake van een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Er is daarom geen reden om de GGD om advies te vragen.

Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningskabels, warmwaterleidingen en dergelijke kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Doorwerking plangebied

In de plangebieden zelf zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die een belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen kunnen vormen. De functiewijziging zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Spuitzones

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen gronden gelegen waar mogelijk sprake is van spuitzones. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Pastoor van Haarenstraat – Nieuwe Veldenweg.

4.12 M.e.r.-plicht

Een activiteit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

\

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in de bijlagen. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen.

Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van voorliggend initiatief geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Op de locaties Pastoor van Haarenstraat 85 en Nieuwe Veldenweg 4-6 te Mariaheide is in de huidige situatie sprake van twee agrarische bedrijven gericht op het fokken en houden van varkens. Gezien ligging van de varkenshouderij ten opzichte van de kern en de huidige en de te verwachte situatie in de landbouwsector is het niet voor de hand liggend om op deze plek een agrarisch bedrijf te laten functioneren. Initiatiefnemer heeft daarom besloten om deel te nemen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Middels de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt de Nieuwe Veldenweg – Pastoor van Haarenstraat ten oosten van Mariaheide herontwikkeld en herbestemd.

Bij het opstellen van de herziening is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en bij het gemeentelijke 'Handboek Bestemmingsplannen'. Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de SVBP 2012.

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.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *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.

Hoofdstuk 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.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregel*: 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. Ook zijn de voorwaarden waaronder een beroep aan huis is toegestaan opgenomen.
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling is de van toepassing zijnde gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' opgenomen. Deze stelt beperkingen aan de maximum hoogte van bouwwerken. Daarnaast is met de aanduiding 'milieuzone – geurhinder' aangegeven binnen welke zone er geen nieuwe geurgevoelige objecten mogen worden opgericht vanwege de nabij gelegen veehouderij.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen (onder meer bedrijf aan huis, bed & breakfast). De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *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

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en grondgebonden agrarische bedrijven.

Verder zijn toegestaan ter plaatse van de bestemming de daarbij behorende waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, paden en verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en voorzieningen van algemeen nut.

Binnen de bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming toegestaan.

Groen – Landschapselement

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen, extensief dagrecreatief medegebruik, met de daarbij behorende waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, (onverharde) wegen, paden en verkeersvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

Deze bestemming is opgenomen op de plaatsen waar de landschapselementen zoals voorgesteld in het inrichtingsplan dienen te worden gerealiseerd.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en wandelpaden, extensief dagrecreatief medegebruik, behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden, met de daarbij behorende waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarbij het bepaalde in artikel 11.2 van toepassing is, alsmede voor het behoud en/of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en het hobbymatig houden van dieren. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurhinder' zijn, ongeacht het bepaalde elders in deze regels, geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan. Verblijfsrecreatie is als nevenactiviteit naast het wonen in een woning toegestaan na toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in de planregels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit verblijfsrecreatie'

Verder zijn toegestaan ter plaatse van de bestemming de daarbij behorende waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, paden en verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en voorzieningen van algemeen nut.

Aan het bouwen van nieuwe woningen of het in gebruik nemen van gronden ten behoeve van het wonen, is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld. Deze houdt in dat de in het inrichtingsplan opgenomen landschapselementen aan de betreffende perceelsranden tijdig moeten worden gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden. Het inrichtingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen. Daarnaast is ten aanzien van het oprichten van de Ruimte-voor-ruimte woningen de voorwaardelijke verplichting verbonden, dat bij vergunningaanvraag aangetoond moet worden dat wordt voldaan aan de Ruimte-voor-ruimte regeling conform de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Voorafgaande aan de vergunningverlening dient de provincie met het Ruimte-voor-ruimtedossier ingestemd te hebben.

Met betrekking tot het bouwen is het maximum aantal wooneenheden per bouwperceel aangegeven. Door middel van een figuur op de verbeelding is ook de oriëntatie van de voorgevel van de woningen aangegeven. De overige eisen volgen uit de bouwregels.

Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' 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. Deze bestemmingen komen overeen met het vigerende bestemmingsplan.

Waarde – Cultuurhistorie

Verder is in het plangebied een gedenkteken aanwezig. Daar waar het gedenkteken aanwezig is, is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' 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 aanwezige cultuurhistorische 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 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.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben de directe omgeving in persoon gedurende het proces meerdere malen op de hoogte gebracht van hun wens om de intensieve veehouderij te beëindigen en Ruimte-voor-Ruimte-woningen te realiseren. Belanghebbenden staan hier positief tegenover. In de bijlagen is een verslag van de meerdere contactmomenten opgenomen.

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 Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van het vooroverleg met het Waterschap Aa en Maas is de waterparagraaf (paragraaf 4.3) aangevuld met de belangen die voortvloeien uit de Keur voor de Pastoor van Haarenstraat – Nieuwe Veldenweg.

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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 12 juni 2019 tot en met 23 juli 2019 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Er zijn 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.

