



**Ruimtelijke onderbouwing  
Hoek 15 en Oudveld ong Erp**

**3<sup>e</sup> Ontwikkelplan Buitengebied**

**Gemeente Veghel**



**Ruimtelijke onderbouwing  
Hoek 15 en Oudveld ong Erp**

**3<sup>e</sup> Ontwikkelplan Buitengebied**

**Gemeente Veghel**

**Opgesteld door:**

Drs. H.P.M. (Henri) Manders

ZLTO Advies  
Postbus 100  
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH  
073 – 217 33 33

**Versie:**

Concept: 26 april 2016

Definitief: 24 augustus 2016

# INHOUD

1	INLEIDING .....	5
1.1	Aanleiding .....	5
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	5
1.3	Leeswijzer .....	8
2	HET PLAN.....	9
2.1	De omgeving .....	9
2.2	De projectlocatie Hoek 15 .....	10
2.3	Projectlocatie Oudveld.....	12
2.4	De beoogde ontwikkeling .....	13
2.5	Inrichtingsplan.....	14
3	BELEID .....	17
3.1	Provinciaal Beleid .....	17
3.2	Kwaliteitsverbetering .....	21
3.3	Gemeentelijk beleid .....	23
3.4	Vigerend bestemmingsplan .....	24
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	26
4.1	Flora en fauna .....	26
4.2	Cultuurhistorie .....	27
4.3	Archeologie .....	28
4.4	Mobiliteit en parkeren.....	31
4.5	Technische infrastructuur .....	31
5	MILIEUASPECTEN .....	32
5.1	Bodem .....	32
5.2	Geluid.....	32
5.3	Luchtkwaliteit.....	33
5.4	Externe veiligheid.....	33
5.5	Bedrijven en milieuzonering .....	34
5.6	Geur .....	35
5.7	Duurzaam bouwen.....	38
6	WATERPARAGRAAF .....	39
6.1	Beleid .....	39
6.2	Waterhuishoudkundige situatie.....	39
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	40
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten .....	41
6.5	Overleg Waterschap .....	42
7	UITVOERBAARHEID .....	43
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	43
7.2	Economische uitvoerbaarheid .....	43
7.3	Grondexploitatie.....	43
7.4	Conclusie .....	43
8	CONCLUSIES .....	44

**Bijlagen:**

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (M&A Milieu Adviesbureau, 2016)
- Verkennend bodemonderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, 2016)
- Archeologisch onderzoek (ADC, 2016)
- Inrichtingsplan Hoek 15 Erp (Ordito, 2016)
- Inrichtingsplan Oudveld ong (Ordito, 2016)
- Ruimte voor Ruimte document

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemers is een verzoek ingediend bij de gemeente Veghel voor medewerking aan het oprichten van een Ruimte- voor- Ruimte woning op de locatie Oudveld (ongenummerd). Dit in ruil voor het saneren van de intensieve veehouderij gevestigd aan de Hoek 15 te Erp. Tevens zullen de milieurechten voor deze locatie worden ingetrokken.

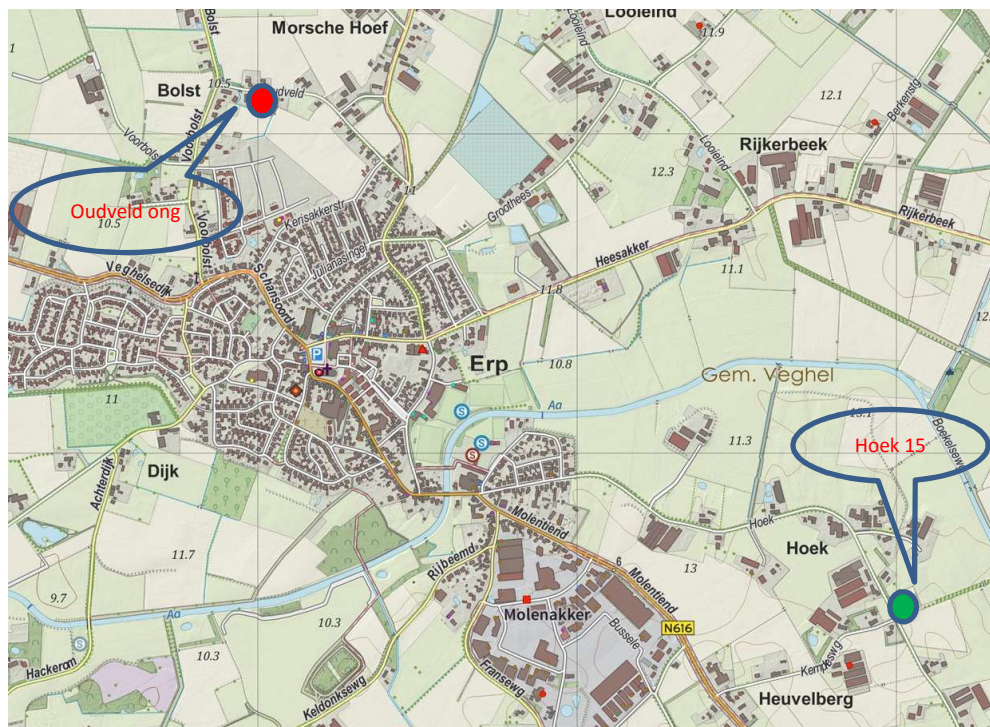
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel heeft bij besluit van 16 juni 2015 te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan het oprichten van een Ruimte- voor- Ruimte woning op het perceel aan het Oudveld in samenhang met de beëindiging van de intensieve veehouderij Hoek 15. Wel dient voldaan te worden aan de criteria die de Ruimte voor ruimte regeling hieraan stelt, en het plan mag niet leiden tot belemmeringen voor omliggende bedrijven. Op deze voorwaarden zal worden ingegaan in deze ruimtelijke onderbouwing.

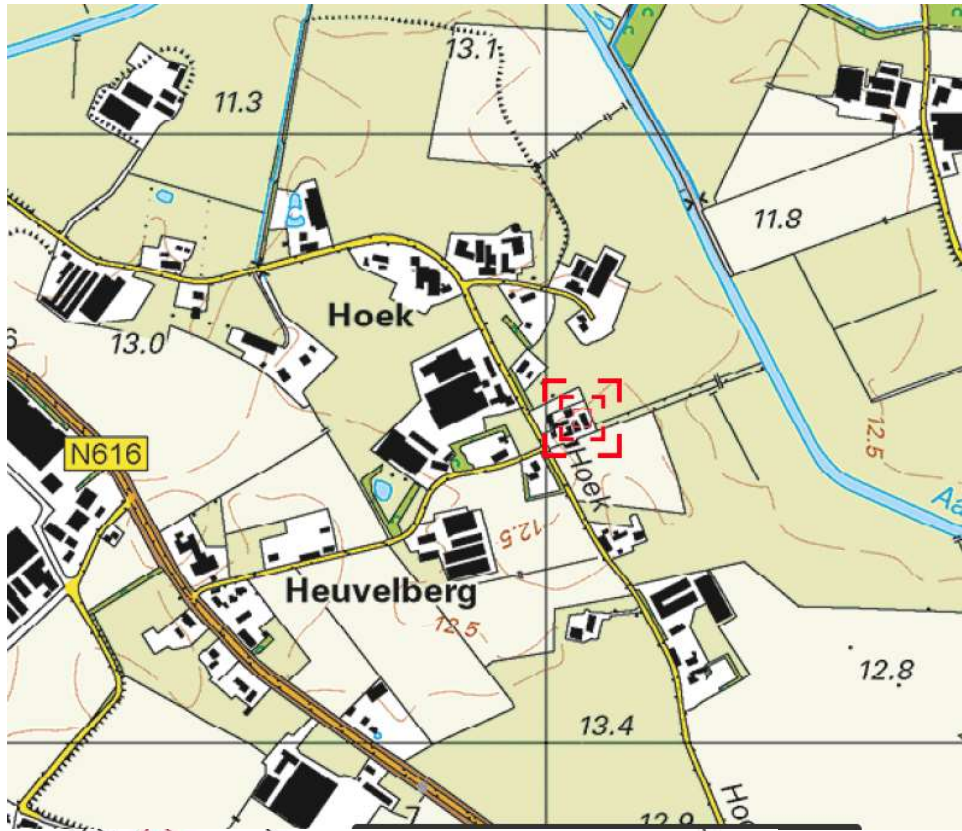
## 1.2 Ligging plangebied en plangrens

De beide locaties zijn gelegen in het buitengebied rond Erp.

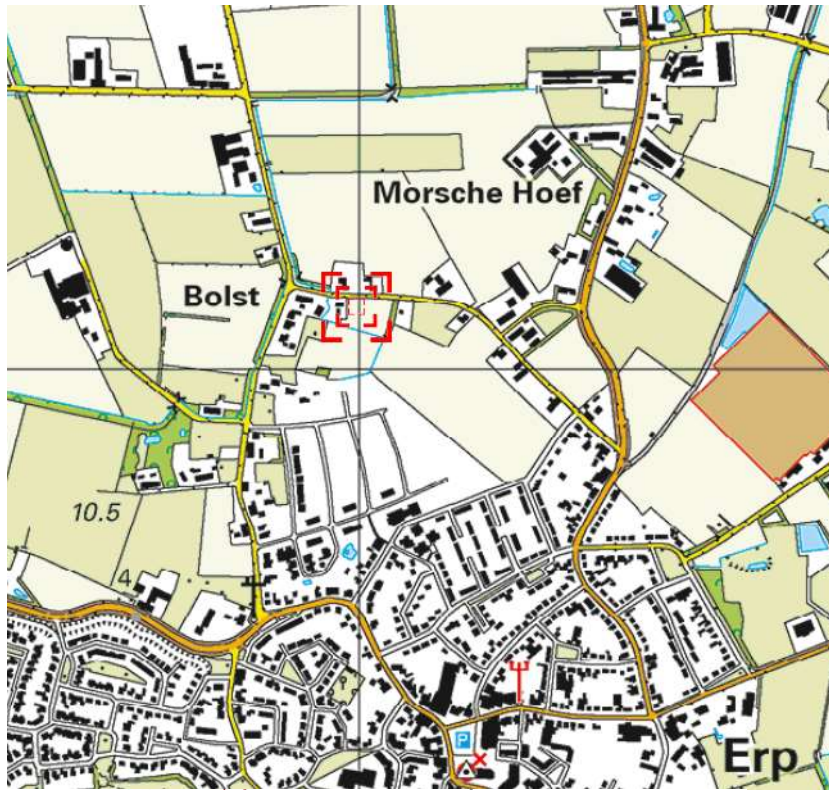
De locatie Oudveld ligt ten noorden van de kern Erp. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Erp, sectie R, nr. 1191

De locatie Hoek 15 ligt ten zuidoosten van de kern Erp. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Erp, sectie S, nr. 66, 83 en 84.





*Figuur: situering Hoek 15*



*Figuur: situering Oudveld ongenummerd*

### **1.3 Leeswijzer**

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie).



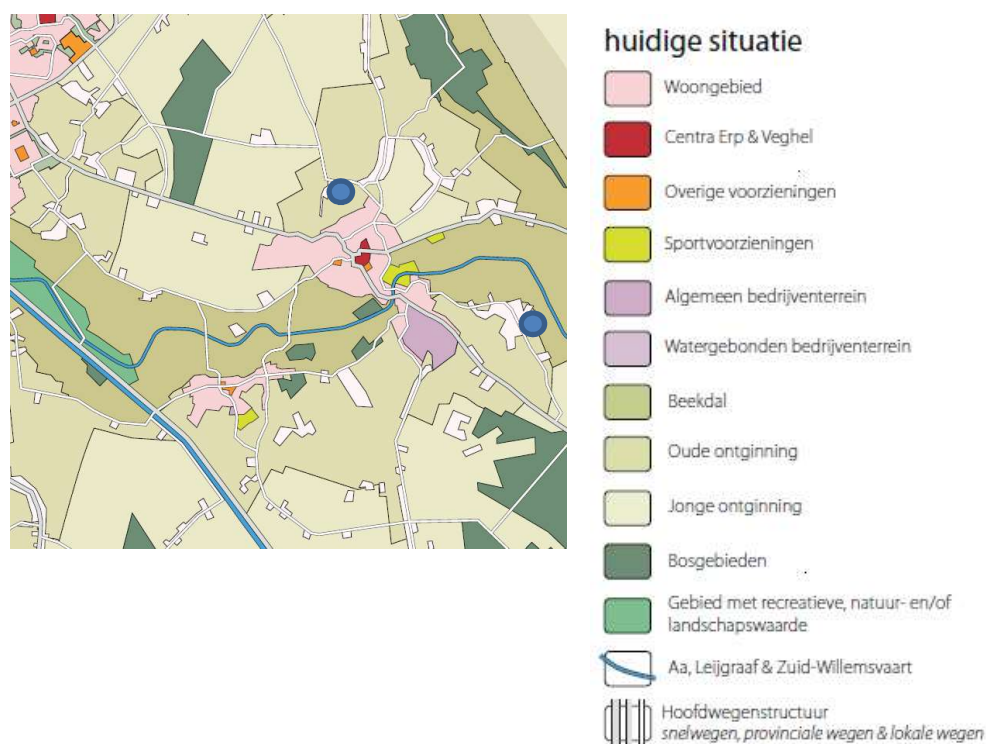
## 2 HET PLAN

### 2.1 De omgeving

Beide locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Veghel, rond de kern Erp.

De locatie Oudveld ligt ten noorden van de kern en maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Oudveld-Morschehoef. Landschappelijk wordt de omgeving getypeerd als een oude ontginning. Deze kenmerken zich door een halfopen karakter, met een grillig verloop van verkaveling en wegenstructuur. Beplanting is te vinden in de vorm van wegbegeleidende beplanting en op perceelsranden. Bebouwing is te vinden aan de beide uitvalswegen aan de noordzijde van Erp, de Bolst en de Morschehoef. Dit zijn beide typische vormen van lintbebouwing met een gemengd karakter (agrarisch, wonen, bedrijven).

De locatie Hoek 15 is eveneens gelegen in het landschapstype oude ontginning, op de overgang naar het beekdal van de Aa. De locatie maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Hoek. Deze bebouwingsconcentratie laat zich meer kenmerken als een buurtschap waarin nog meerdere agrarische bedrijven gevestigd zijn.



*Figuur: ruimtelijke hoofdstructuur omgeving Erp*

## 2.2 De projectlocatie Hoek 15

Op de locatie Hoek 15 is een intensieve veehouderij gevestigd. Het bedrijf is gesitueerd op de overgang naar het beekdal van de Aa, die ten oosten van het plangebied loopt. Het gebied ligt ingeklemd tussen de provinciale weg N616 en het beekdal van de Aa. De omliggende gronden zijn overwegend in agrarisch gebruik. De Hoek wordt begeleid door laanbeplanting. Naar de Aa loopt een oud pad, Kempkesweg.

Ruimtelijk is er agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van varkensstallen, werktuigenloodsen, bedrijfswoning en bijgebouwen.

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 2002 voor het houden van 617 vleesvarkens op deze locatie. Daarnaast heeft het bedrijf een kleine akkerbouwtak. Continuering van de intensieve veehouderijtack op deze locatie is geen reële optie voor de toekomst, gezien de ligging in een bebouwingsconcentratie. Het is de opzet dat de intensieve veehouderij beëindigd zal worden. De varkensstallen (samen meer dan 1000 m<sup>2</sup>) zijn inmiddels gesloopt en de milieuvergunning is ingetrokken in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling. Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig (Hoek 15), met bijgebouw en een akkerbouwloods van 260 m<sup>2</sup>. De akkerbouwtak zal gecontinueerd worden.

### 5469 NK, Hoek 15, ERP

Beschikingsdatum: 10-12-2002  
RAV-tabelversie: RAV 2002-2

Stalgroepen		RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH <sub>3</sub> fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH <sub>3</sub> emis MVE (kg/jr)	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1.2		bedrijf	4	190	760 190	8	4370	29
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1.1		bedrijf	3	427	1281 427	19	9821	65
<b>Totalen</b>						<b>617</b>	<b>2041 617</b>	<b>27</b>	<b>14191</b>	<b>94</b>

Sluit venster



Figuur: Projectlocatie Hoek 15

### 2.3 Projectlocatie Oudveld

De locatie Oudveld is gelegen ten noorden van de kern Erp. De omgeving is een oud akkercomplex waaraan zich in de loop der tijd langs de uitvalswegen Bolst en Morschehoef, een lintbebouwing heeft ontwikkeld. Oudveld is de verbindingsweg tussen deze twee linten. De weg wordt begeleid door laanbeplanting. Bebouwing is aanwezig in de vorm van hoofdzakelijk burgerwoningen en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het perceel is onbebouwd en in agrarisch gebruik. Het perceel ligt ingeklemd tussen Oudveld 2 en Oudveld 4, twee voormalige agrarische locaties. Aan de overzijde liggen de burgerwoningen Oudveld 1 en Oudveld 3. Het perceel is circa 800 m<sup>2</sup> groot.





*Figuur: projectlocatie Oudveld*

## 2.4 De beoogde ontwikkeling

Het initiatief is er op gericht om op het perceel aan het Oudveld een nieuwe woning op te richten in het kader van de zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte regeling. Deze regeling is opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant (artikel 7.8). In samenhang hiermee zal de agrarische bedrijfslocatie Hoek 15 gesaneerd worden als intensieve veehouderij. Omdat de ruimte voor ruimte rechten aan deze locatie ontleend worden, dient de planontwikkeling in onderlinge samenhang planologisch geregeld te worden. Voorwaarde is dan dat deze locatie voorzien wordt van een passende herbestemming. In dit geval betekent dit dat aan de Hoek 15 geen intensieve veehouderij meer wordt toegestaan, maar enkel nog een akkerbouwbedrijf.

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- bouw van een ruimte voor ruimte woning aan het Oudveld;
- sanering van de intensieve veehouderijtak Hoek 15;
- herbestemmen van de agrarische locatie Hoek 15 naar akkerbouw;
- landschappelijke inpassing.

### De ruimte voor ruimte woning

De kavel waarop de nieuwe woning gerealiseerd wordt heeft een oppervlak van circa 800 m<sup>2</sup>. Met deze oppervlakte is er voldoende ruimte om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een vrijstaande woning in een landelijke sfeer te realiseren en doorkijken naar het achterliggende landschap te behouden. De woning krijgt een landelijke karakter dat aansluit bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.

### Saneren intensieve veehouderij Hoek 15

De varkenshouderij die op de locatie Hoek 15 is gevestigd, zal gesaneerd worden. Deze sanering houdt in dat de varkensstallen (> 1000 m<sup>2</sup>) gesloopt zullen worden,

en de functie-aanduiding intensieve veehouderij komt te vervallen. Met het ontmantelen van een veehouderij op deze locatie wordt er een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt (de sloop van bedrijfsbebouwing en verharding), alsmede een verbetering van de milieukwaliteit (definitief vervallen geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot fijn stof). De sanering van een varkensbedrijf in de bebouwingsconcentratie betekent dat er zowel ruimtelijke, landschappelijke en milieuvoordelen behaald worden als gevolg van de sloop van stallen en de ontstening die hiermee bereikt wordt en het vervallen van geur, ammoniak en fijn stof uitstoot naar de omgeving toe.

#### Passende herbestemming naar akkerbouw

Met het vervallen van de intensieve veehouderij aan de Hoek 15 resteert hier enkel nog de akkerbouwactiviteiten. Dit betekent dat de agrarische bestemming op de locatie gehandhaafd blijft, maar dan enkel voor grondgebonden agrarische activiteiten. Tegelijkertijd zal het oorspronkelijke bouwvlak van 9200 m<sup>2</sup> verkleind worden naar een omvang van ongeveer 5000 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt invulling gegeven aan de voorwaarde om de locatie te voorzien van een passende herbestemming.

#### Landschappelijke inpassing

De inpassing van de nieuwe situatie zal op de volgende manieren vorm gegeven worden:

- behoud van de bestaande singelbeplanting die rond de stallen gesitueerd is;
- inpassing van de nieuwe woning aan het Oudveld met hagen en solitaire bomen.

## **2.5 Inrichtingsplan**

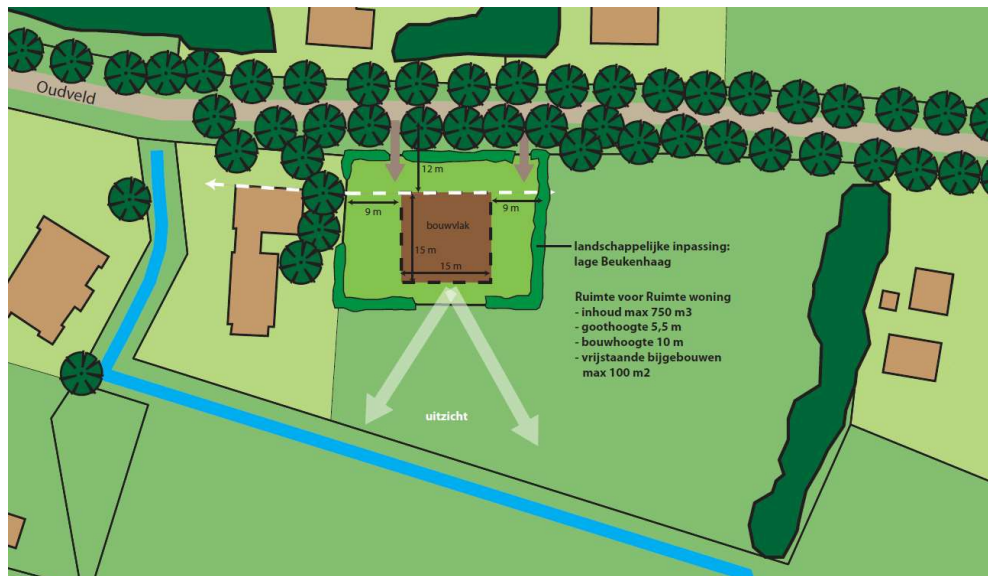
#### Locatie Oudveld

Het initiatief is er op gericht om op het perceel aan het Oudveld een woning op te richten in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Om deze woningbouw mogelijk te maken zal voldaan dienen te worden aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimteregeling (zie hoofdstuk 3). Voor de herinrichting van het perceel is een inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in de bouw van een vrijstaande woning. Deze woning krijgt een landelijk karakter en sluit aan bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.

Voor de nieuwe woning gelden de volgende randvoorwaarden:

- inhoud woning maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- vrijstaande bijgebouwen maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- bouwkael van 800 m<sup>2</sup>;
- situering nieuwe woning, rekening houdend met zichtlijnen tegenover gelegen woningen;
- groene omkadering met behoud van openheid door middel van haagbeplanting.

De randvoorwaarden zullen voor zover als planologisch mogelijk vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan (bouwregels) en op de verbeelding (situering van bouwvlak).



*Figuur: inrichtingsplan nieuwe situatie Oudveld (Ordito)*

In de regels zijn voor de Ruimte voor ruimte woning specifieke bouwregels opgenomen (situering, goot- en nokhoogte) die afwijken van de generieke regeling voor burgerwoningen in het buitengebied. Het inrichtingsplan gaat verder deel uit maken van het bestemmingsplan (als bijlage bij de regels). In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt het inrichtingsplan (en bijbehorende landschappelijke inpassing) opgenomen als referentiekader. Voor de bouw van de nieuwe woning zijn nog geen concrete bouwplannen ontwikkeld.

#### Locatie Hoek 15

Ook voor de locatie Hoek 15 is een inrichtingsplan opgesteld waarin invulling wordt gegeven aan de passende herbestemming van deze locatie. Uitgangspunt is dat na sloop van de varkensstallen de locatie opnieuw begrensd moet worden voor de functie als akkerbouwbedrijf. Dit betekent het volgende:

- verkleining van het bouwvlak van 9200 m<sup>2</sup> naar 5000 m<sup>2</sup>;
- groene inpassing met houtwallen op de nieuwe perceelsgrens en fruitbomen, aansluitend op de landschappelijke karakteristiek van een oude ontginning.

Functioneel resteert er een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Qua bouwregels zal aangesloten worden op de vigerende planologische regeling voor agrarische bedrijven in het buitengebied.



*Figuur: inrichtingsplan Hoek 15*



### 3 BELEID

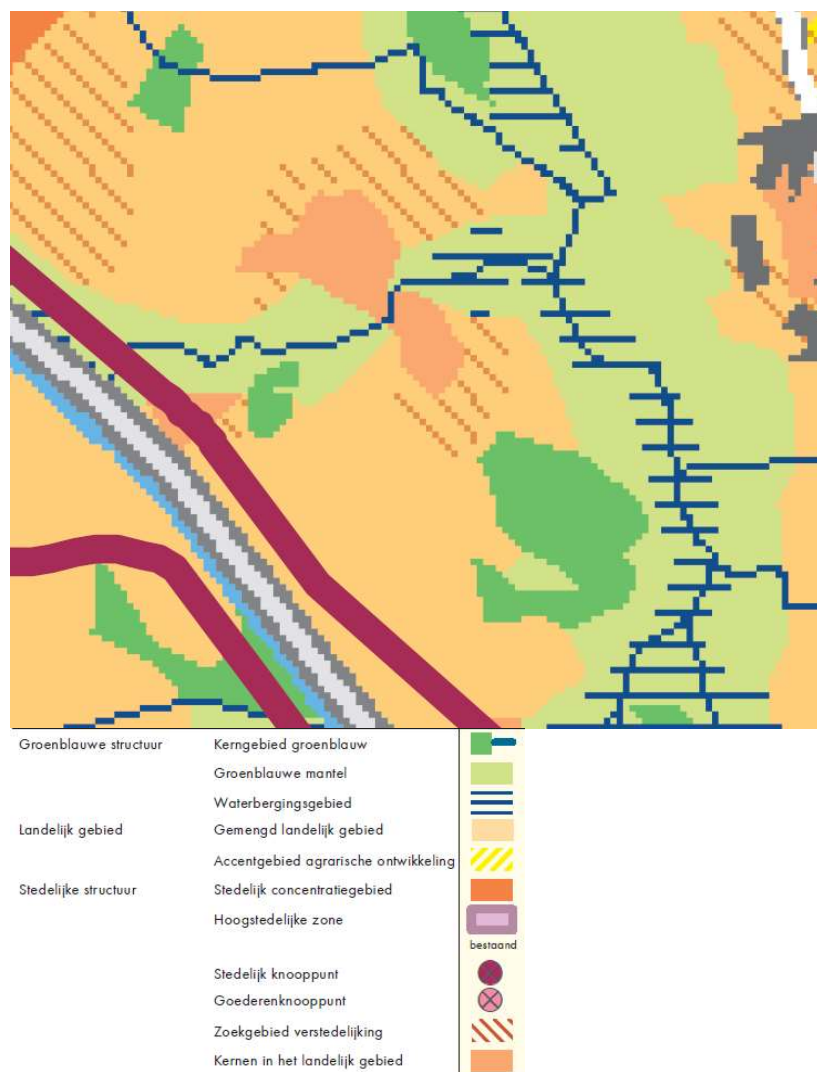
#### 3.1 Provinciaal Beleid

##### Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden, en in 2014 partieel herzien. In de Structuurvisie maakt de omgeving Oudveld deel uit van zowel Gemengd Landelijk Gebied, en Zoekgebied verstedelijking. De inpassing van een nieuwe woning in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling past binnen de beleidsdoelstellingen voor deze gebiedscategorie.

De locatie Hoek 15 maakt deel uit van de Groenblauwe Mantel. De omzetting van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarische bedrijfsvorm past binnen de beleidsdoelstellingen voor deze gebiedscategorie.

Het ruimtelijk beleid voor deze gebieden is juridisch uitgewerkt in de Verordening ruimte (zie hierna).



Figuur 1 : uitsnede Structurenkaart en legenda, Structuurvisie RO Noord-Brabant

#### Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 (VR) van de provincie Noord-Brabant is per 1 maart 2014 in werking getreden en nadien herzien in 2015 en 2016. In de VR worden regels gegeven voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Op grond van de Verordening zijn op het plangebied Oudveld de volgende aanduidingen van toepassing:

- Gemengd landelijk gebied (artikel 7);
- Zoekgebied verstedelijking (artikel 8);
- Boringsvrije zone (artikel 17).

Voor het plangebied Hoek 15 is de volgende aanduiding van toepassing:

- Groenblauwe Mantel (artikel 6).

#### *Groenblauwe Mantel*

In de groenblauwe mantel dienen ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Hiertoe worden in de Verordening regels gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

#### *Gemengd Landelijk gebied*

In gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Dit houdt in dat naast agrarische bedrijvigheid ruimte is voor andere vormen van bedrijvigheid, recreatie, zorg en wonen.

#### *Zoekgebied stedelijke ontwikkeling*

In de zoekgebied zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals wonen en bedrijven mogelijk.

#### *Boringsvrije zone*

Ten behoeve van een veilige waterwinning geldt in deze gebieden een verbod op het doordringen van beschermende kleilagen die het diepere grondwater afschermen (niet freatische grondwater).

Programmatisch zijn voor de planontwikkeling de volgende zaken van belang in relatie tot de VR:

- ontwikkelingsmogelijkheden vollegrondsteeltbedrijven (artikel 6.2)
- ontwikkelen van Ruimte- voor- Ruimte woningen (artikel 7.8);
- ruimtelijke kwaliteitsverbetering (artikel 3.3).

Een toets van het plan aan de Verordening Ruimte laat het volgende zien.

De veehouderij Hoek 15 Erp is gelegen binnen de Groenblauwe Mantel. In combinatie met de situering in een bebouwingsconcentratie is uitbreiding van intensieve veehouderijen binnen deze gebieden niet wenselijk. Voor initiatiefnemer is het hierdoor niet mogelijk om het huidige bedrijf op een toekomstbestendige wijze te exploiteren. Het omschakelen van intensieve veehouderij naar enkel een grondgebonden agrarische bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf, past binnen de doelstellingen en de regels van de Groenblauwe mantel. Hiermee wordt een posi-

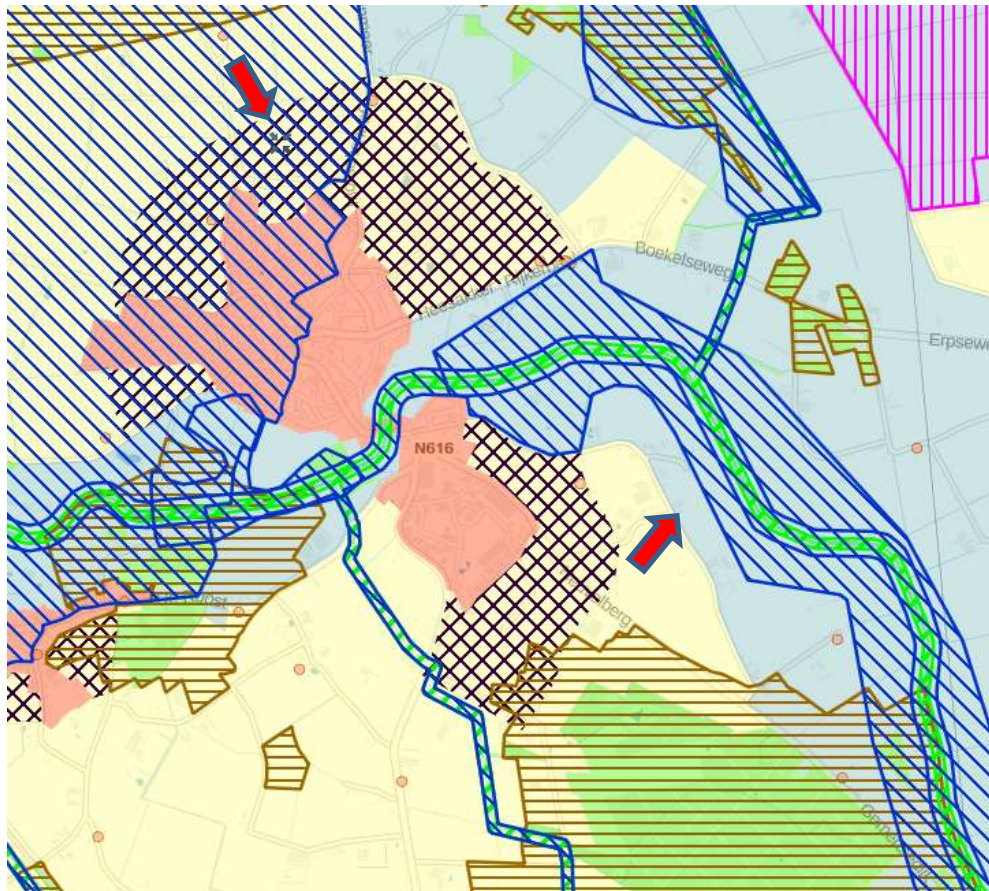
tieve bijdrage geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De ontstening door de sloop van stallen, en het vervallen van emissie van geur, ammoniak en fijn stof leidt tot deze positieve bijdrage.

In artikel 7.8 worden regels gesteld voor het ontwikkelen van Ruimte- voor Ruimte kavels in Gemengd Landelijk Gebied. Hieruit volgt dat er, onder voorwaarden, binnen een bebouwingsconcentratie binnen agrarisch gebied, mogelijkheden zijn voor het oprichten van één of meer nieuwe woningen. Daarbij dient voorzien te worden in een verantwoording van het plan die in ieder geval de volgende onderdelen bevat:

- een goede landschappelijke inpassing;
- voldaan wordt aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, totdat GS nadere regels vaststellen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- er is geen aanzet voor een verdere stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt deze verantwoording gemaakt. Hieruit blijkt dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden met dit plan. Aangezien er nog geen nadere regels zijn gesteld door de provincie ten aanzien van bestemmingsplannen die voorzien in een ruimte voor ruimte kavel, geldt de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 als zodanig (zie hierna).

In de provinciale Verordening Ruimte vormen de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de versterking van het landschap, twee belangrijke onderdelen van het provinciale ruimtelijke beleid (artikel 3 van de Verordening Ruimte). Concreet komt dit er op neer dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk gemaakt moet worden wat de bijdrage is aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen is hiervan uitgezonderd. In paragraaf 3.2 van deze toelichting is daarvoor de verantwoording gegeven.



Figuur 2 : uitsnede kaart Verordening Ruimte, hoofdstructuur

#### Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling ruimte voor ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking voor de beleidslijnen van zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarden voor deze regeling zijn door Gedeputeerde Staten vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, die als zodanig is overgenomen in de provinciale Verordening Ruimte.

De Ruimte voor Ruimteregeling stelt de volgende voorwaarden:

1. er dient 1000 m<sup>2</sup> stallen gesloopt te worden per woning: aan deze voorwaarde wordt voldaan door de sloop van stallen op de locatie Hoek 15.
2. bouw van een woning mag alleen plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing: De beoogde locatie voldoet aan deze voorwaarde, deze is namelijk gelegen in de kernrandzone van Erp. De nieuwe woning sluit aan op de bestaande bebouwing aan het Oudveld, binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling.
3. De woningen dienen te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente: gezien de ruimtelijk-functionele karakteristiek van de omgeving is

- woningbouw ter plaatse aanvaardbaar en inpasbaar. In de directe nabijheid bevinden zich reeds meerdere burgerwoningen en de nieuwe woning sluit daar op aan;
4. Bouwen in de GHS is niet toegestaan: Dit is de indeling gebaseerd op het oude streekplan. De locatie maakt nu deel uit van het Gemengd Landelijk Gebied. Op grond van de Verordening Ruimte, artikel 7.8 is de bouw van een ruimte voor ruimte woning hier mogelijk;
  5. Verbetering van de kwaliteit van de omgeving: door het vervallen van de geurcontour en de ontstening verbetert de kwaliteit in zowel landschappelijk, waterhuishoudkundig als milieuhygiënisch opzicht.
  6. Geen belemmering voor (agrarische) bedrijven in de omgeving: geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Deze liggen op ruime afstand, of er zijn reeds andere burgerwoningen op kortere afstand gelegen.
  7. De woningen dienen architectonisch en landschappelijk goed ingepast te worden: aan deze voorwaarde is in nader overleg met de gemeente voldaan middels het opstellen van het schetsplan voor de woningen en landschappelijke inpassing. In dit bestemmingsplan zijn randvoorwaarden geformuleerd welke vertaald zijn in de regels (bouwregels) en op de verbeelding (situering bouwvlak).
  8. De te slopen gebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben; dit is niet aan de orde, het betreft hier oude stallen zonder cultuurhistorische waarde.
  9. Zekerstelling samenhang sloop stallen en bouw woningen; door middel van een realisatie overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt dit gewaarborgd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zullen de stallen aan de Hoek 15 gesloopt zijn.
  10. Na toepassing regeling geen mogelijkheid voor nieuwe bedrijfsgebouwen: door de herziening van het bestemmingsplan voor de te slopen locatie wordt dit bewerkstelligd.
  11. de regeling is niet van toepassing als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van bedrijfsgebouwen kan worden gekomen; dit is niet aan de orde aangezien er geen andere regelingen zijn om een actief agrarisch bedrijf te beëindigen.

Naast deze voorwaarden dient primair aangetoond te worden dat er milieuwinst geboekt gaat worden. Het is aan initiatiefnemer om zeker te stellen dat voldaan kan en zal worden aan de voorwaarden voor deelname aan de ruimte voor ruimte regeling. De milieuwinst wordt geboekt door het saneren van een intensieve veehouderij aan de Hoek 15 en de daarmee samenhangende geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot van fijn stof. Voor de woning dient er 3500 kilo fosfaat per woning te worden ingetrokken. Als bijlage is bijgevoegd het document waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling.

### **3.2 Kwaliteitsverbetering**

In de provinciale Verordening Ruimte vormen de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de versterking van het landschap, twee belangrijke onderdelen van het provinciale ruimtelijke beleid (artikel 3 van de Verordening Ruimte). Concreet komt dit er op neer dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk gemaakt moet worden wat de bijdrage is aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De bouw van de Ruimte voor Ruimte woning valt niet onder de werksfeer van artikel 3 van de Verordening Ruimte. Door te voldoen aan de voorwaarden van de Ruimte voor ruimte regeling, wordt bijgedragen aan de gewenste kwaliteitsverbetering aangezien hiervoor in de plaats gebouwen en milieurechten voor intensieve veehouderij komen te vervallen. De woning wordt wel landschappelijk verantwoord ingepast op basis van het inrichtingsplan (zie paragraaf 2.4). In de regels van het bestemmingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwe woning enkel gerealiseerd mag worden als de landschappelijke inpassing gerealiseerd en in stand gehouden wordt en de bedrijfsbebouwing gesloopt is. Hiermee wordt de beoogde kwaliteitsverbetering planologisch geborgd.

Voor het herbestemmen van de locatie Hoek 15, geldt de werksfeer van artikel 3 van de Verordening Ruimte wel. Dit herbestemmen is mogelijk op basis van de Verordening ruimte (artikel 7.2). Deze maakt de vestiging van een teeltbedrijf mogelijk. De oorspronkelijke bedrijfsbebouwing voor intensieve veehouderij wordt gesloopt in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling. Er is verder geen sprake van overtollige bebouwing die gesloopt kan worden, een bestaande landbouwschuur van 260 m<sup>2</sup> blijft gehandhaafd voor de akkerbouw. Op de volgende manier wordt invulling gegeven aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering:

- het oorspronkelijke agrarische bouwvlak wordt verkleind waardoor de effectieve bouwmogelijkheden afnemen;
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

De planologische borging van deze kwaliteitsverbetering vindt plaats door het verkleinen van het agrarische bouwvlak en het vervallen van de functie aanduiding intensieve veehouderij, en de voorwaardelijke verplichting in de regels over de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Veghel 2030 (vastgesteld 19 december 2013)

De gemeente Veghel beschikt over een Structuurvisie waarin het ruimtelijk beleid voor de (middel)lange termijn is vastgelegd.



-  Ontwikkelen afwisselend 'buitenlandschap'  
*landbouw, wonen, werken, recreatie & landschap*
-  Woningbouwlocaties: kern Veghel (*in ontwikkeling of vastgesteld plan*) / kerkdorpen (*voldoende speelruimte tot 2030*)
-  Strategische ontwikkellocaties kern Veghel (*nadere afspraken maken over invulling, aantallen en woningtypen*) / 'Reservelocaties' kerkdorpen (*eventueel aanvullend tot 2030*)

*Figuur: uitsnede kaart Structuurvisie Veghel 2030*

Beide planlocaties zijn gesitueerd binnen de aanduiding 'ontwikkelen afwisselend buitenlandschap'. In dit deelgebied is het beleid gericht op het ontwikkelen van een ruimtelijk-functioneel gemengd gebied waar zowel landbouw, wonen, werken, recreatie en landschap in onderlinge samenhang naast elkaar kunnen voorkomen.

Aan de noordzijde van Erp is het beleid gericht op de verdere ontwikkeling van woningbouw. Het plan om aan het Oudveld een ruimte voor ruimte woning in te voegen binnen de bestaande bebouwingstructuur, doet geen afbreuk aan de ontwikkelingsrichting voor deze omgeving. De toevoeging van een nieuwe woning verdraagt zich hiermee. De locatie Hoek 15 is gesitueerd op de overgang naar het

beekdal van de Aa. De beoogde extensivering van het gebruik op deze locatie, door de sanering van de intensieve veehouderij, past goed binnen de beoogde functies voor de directe omgeving (afwisselend buitenlandschap) en de aangrenzende gronden (beekdal Aa).

Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling past binnen de beleidsrichting van de gemeentelijke Structuurvisie.

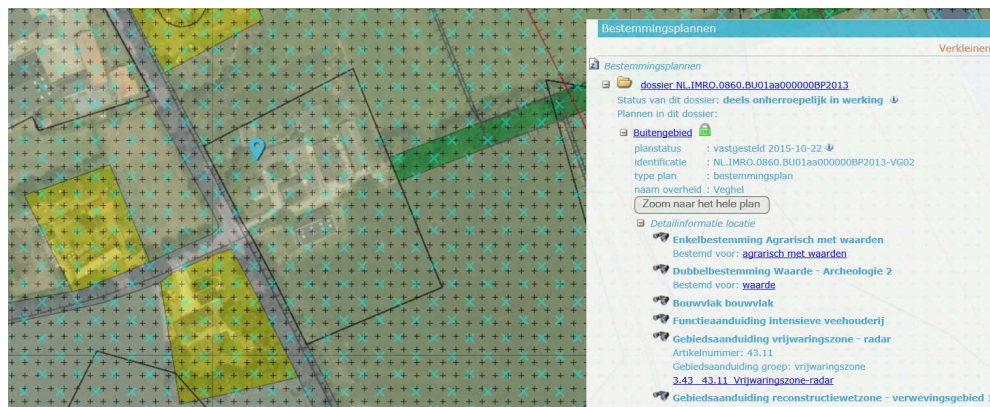
### 3.4 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden van de locatie Hoek 15 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Veghel van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 22 oktober 2015). In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden'. Het bedrijfsperceel Hoek 15 is voorzien van een bouwvlak van circa 0,92 hectare. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie met daarbij behorende agrarische voorzieningen. Het bouwvlak is tevens voorzien van de aanduiding 'IV', alwaar tevens intensieve agrarische bedrijven zijn toegestaan.

Op het plangebied zijn verder de volgende aanduidingen en dubbelbestemmingen van toepassing:

- Waarde archeologie 2
- Groenblauwe mantel
- Verwevingsgebied
- Dorpenlandschap
- Oude akkers
- Vrijwaringszone radar.

Om invulling te geven aan de passende herbestemming voor deze locatie, zal de functie aanduiding 'intensieve veehouderij' komen te vervallen en zal het bouwvlak verkleind worden van 0,92 hectare naar 0,5 hectare. Hier resteert dan een grondgebonden agrarisch bedrijf.



*Figuur: uitsnede verbeelding BP Buitengebied*

De locatie Oudveld is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Erp' van de gemeente Veghel (vastgesteld door de Raad op 23 mei 2013). De gronden zijn



voorzien van de bestemming 'Agrarisch' en hebben een dubbelbestemming 'Archeologie'. Op deze gronden is de bouw van een woning niet toegestaan. Om de bouw van de ruimte voor ruimte woning op deze locatie mogelijk te maken, wordt het bestemmingsplan herzien.



figuur: Uitsnede bestemmingsplan Erp

## 4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

### 4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

#### *Gebiedsbescherming*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is de Deurnsche Peel & Mariapeel op een afstand van circa 20 kilometer. Gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (beekdal Aa) zijn op kortere afstand van het plangebied Hoek 15 gelegen. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de varkenshouderij en de daarmee samenhangende ammoniakemissie een positief effect heeft op de doelstellingen voor deze gebieden.

#### *Soortenbescherming*

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het plangebied Hoek 15 bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voorterrein en op de perceelsgrenzen.

Het perceel aan het Oudveld waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd, wordt agrarisch gebruikt als bouwland.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: sloop van bebouwing, het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te ver-

wachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten.

Het plan heeft mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling.

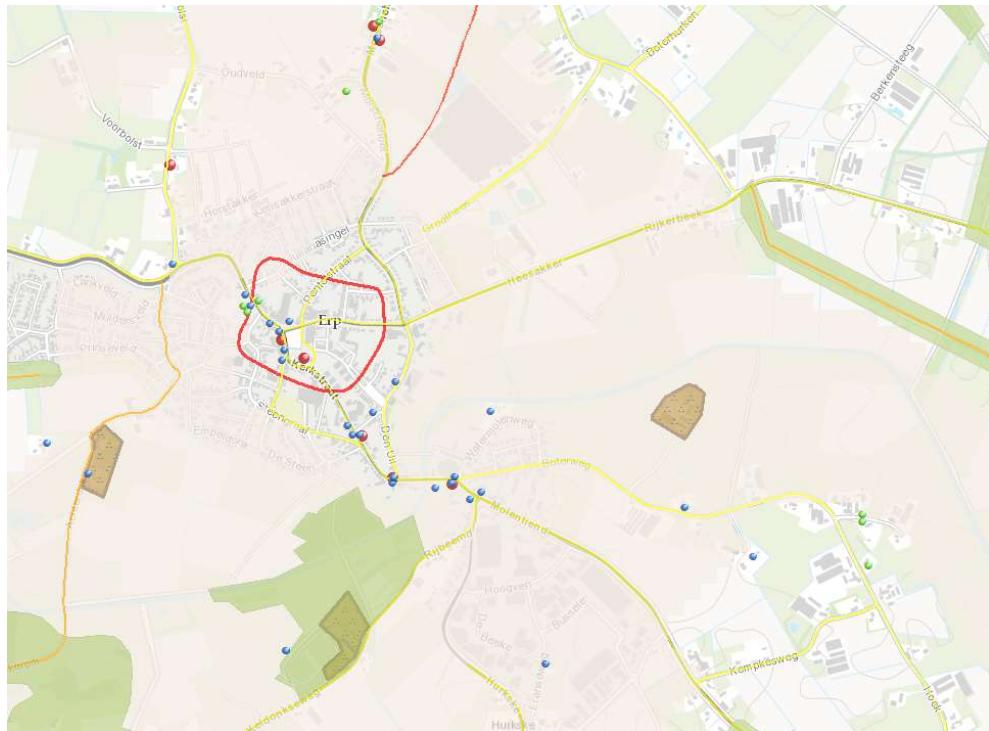
Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het uitvoeren van werkzaamheden. Er kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde.

Bij in achtneming van de eerder genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht.

## **4.2 Cultuurhistorie**

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Beide planlocaties maken wel deel uit van oude akkercomplexen.

Het plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.

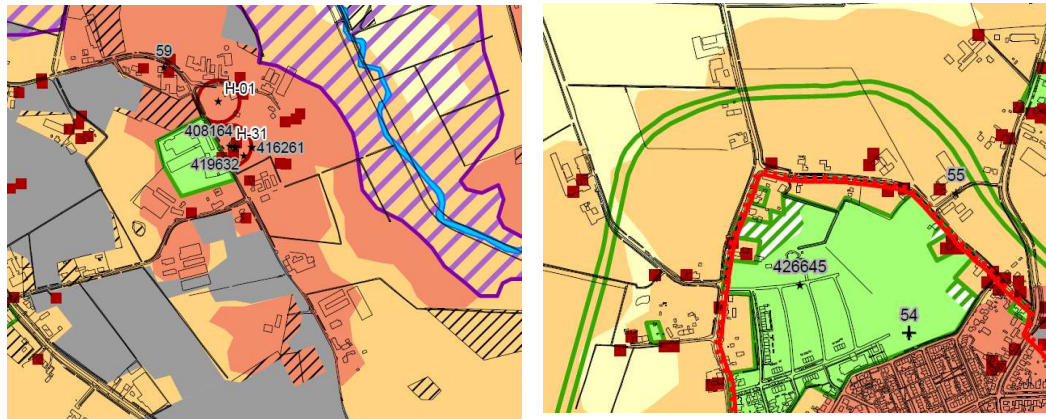


*Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord Brabant*

### **4.3 Archeologie**

Op de Archeologische Verwachtingenkaart van het de gemeente Veghel (2014) is de omgeving Oudveld aangeduid als een gebied met een hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond wanneer deze geroerd wordt.

De locatie Hoek 15 is aangeduid als een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Bij eerder onderzoek in de omgeving zijn archeologische vindplaatsen aangetroffen. In dit deel van het plangebied vinden echter geen activiteiten plaats waarbij de bodem geroerd wordt. Een archeologisch onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. De archeologische bescherming in het bestemmingsplan blijft gehandhaafd. Ook geldt de algemene zorgplicht en meldingsplicht op grond van de Monumentenwet.



**Archeologische verwachtingskaart  
Gemeente Veghel**  
Bijlage 4

**LEGENDA**

- Rijksmonumenten**  
 beschermd monument (4)
- Overige AMK-terreinen**  
 zeer hoge waarde (0)  
 hoge waarde (3)  
 van waarde (1)

- Archeologische onderzoeken**  
 archeologisch onderzoek (met nummer, zie catalogus bijlage 6)  
 geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk (met nummer, zie catalogus bijlage 6)  
 geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk, advies: werkzaamheden laten waarmemen door heemkundige kring (met nummer, zie catalogus bijlage 6)

- Archeologische verwachting**  
 hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern  
 hoge verwachting  
 middelhoge verwachting  
 lage verwachting  
 geen archeologische verwachting (als gevolg van bodemverstoringen), advies : werkzaamheden laten waarmemen door heemkundige kring  
 mogelijke bodemverstoringen  
 kans op bijzondere datasets in verband met beekdal

- Overig**  
 archeologische vindplaats / historisch element (met nummer, zie bijlage 5)  
 archeologische vindplaats met administratieve plaatsing  
 verspreide bebouwing in 1832  
 landweer op historische kaarten  
 water in 1832  
 gemeentegrens  
 bestemmingsplan 'buitengebied'  
 topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)

Versie 3.1 03-06-2014  
 Project V-13.0274  
 Opdrachtgever: Gemeente Veghel



*Figuur: uitsnede Archeologische Verwachtingskaart gemeente Veghel*

**Onderzoek Oudveld**

In het kader van de bestemmingsplanwijziging voor de realisatie van een woning in het plangebied Oudveld naast nummer 2 te Erp, gemeente Veghel, heeft ADC een archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd (zie bijlage, ADC rapport 4113). Aanleiding voor het onderzoek is

het voornemen in het plangebied een woning te realiseren in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. In totaal wordt een oppervlakte van circa 225 m<sup>2</sup> bebouwd. De woning zal gefundeerd worden op staal tot een diepte van ca. 80 cm – maaiveld. Hierbij bestaat een gerede kans dat eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord of vernietigd worden.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op een dekzandwelling met daarbovenop hoge zwarte enkeerdgronden. Vanwege deze ligging en vondsten uit de omgeving van het plangebied, geldt een hoge archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum t/m de Nieuwe Tijd. Op grond van de resultaten van het verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat de ondergrond in het plangebied inderdaad bestaat uit dekzand, waar bovenop een enkeerdgrond gevormd is. In deze enkeerdgrond zijn een fragment aardewerk uit de 17e of 18e eeuw en enkele fragmenten houtskool aangetroffen. Daarnaast is in boring 3, onder de het plaggendek, een slootvulling aangeboord. Omdat op geen van de oude kaarten vanaf 1830 een sloot is aangegeven, is het aannemelijk dat het om een sloot gaat, die in 1830 reeds verdwenen was. Omdat een intacte hoge zwarte enkeerdgrond is aangetroffen en daarnaast een oude sloot, blijft de hoge archeologische verwachting van het plangebied gehandhaafd.

ADC ArcheoProjecten adviseert in het plangebied een Inventariserend Veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO- P).

De gemeente Veghel kan zich vinden in het advies van ADC om een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Dat onderzoek is nodig bij graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld. Afhankelijk van de omvang van de bodemingrepen en de geplande bouwwijze kan ook met een archeologische begeleiding volgens protocol opgraven worden volstaan. Voor beide vormen van vervolgonderzoek is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen vereist.

Wanneer wordt gekozen voor een archeologische begeleiding van de werkzaamheden worden de af te graven locaties onder archeologische condities laagsgewijs uitgegraven. Bij deze graafwerkzaamheden is de permanente aanwezigheid van een KNA-archeoloog of senior-veldtechnicus vereist.

Wanneer er archeologisch relevante sporen worden aangetroffen dan dienen de graafwerkzaamheden te worden stilgelegd om de mogelijkheid te bieden om deze sporen te documenteren, te couperen en af te werken alvorens de graafwerkzaamheden kunnen worden hervat.

#### **4.4 Mobiliteit en parkeren**

De ontsluiting van de nieuwe woning verloopt via het Oudveld. Dit is een erftoegangsweg voor met name lokaal verkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. Aan beide zijden van de weg staan laanbomen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit. De toevoeging van een nieuwe woning betekent een zeer beperkte toename van bestemmingsverkeer in de vorm van personenauto's. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van één woning is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein leidt tot een toename van de parkeerbehoefte. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van de gemeenten Uden en Veghel (vastgesteld 24 oktober 2006). Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woning wordt vrijstaand gebouwd met een oprit. Hier is voldoende ruimte op eigen erf om twee parkeerplaatsen per woning te realiseren. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten door parkeren op de openbare weg. Indien ook andere functies binnen de regels worden toegepast en de vraag naar parkeergelegenheid hierdoor toeneemt, dan dient ook deze parkeervraag op eigen terrein te worden afgewikkeld. Er mag geen parkeeroverlast in de openbare ruimte ontstaan. Toegang tot de percelen wordt verkregen via een eigen inrit voor de nieuwe woning.

Door de beëindiging van de intensieve veehouderij Hoek 15 komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) te vervallen. Gelet op de afname van vrachtverkeer en het gemengde karakter van het bebouwingscluster, zal de verkeersveiligheid en woon- en leefklimaat ter plaatse verbeteren.

#### **4.5 Technische infrastructuur**

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

## 5 MILIEUASPECTEN

### 5.1 Bodem

In het kader van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) moet rekening gehouden worden met de milieukundige bodemkwaliteit ter plaatse. Daarvoor wordt er een zogenaamde bodemtoets verricht bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit. De bodemtoets kan worden uitgevoerd in de vorm van een 'Historische Toets' of een bodemonderzoek. Dit om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie(wijziging) en of sprake is van eventuele saneringsnoodzaak.

Door M&A is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie waar gebouwd gaat worden, Oudveld ong. te Erp (Kadastraal bekend als: Gemeente Erp, sectie R, perceelsnummer 1191). Uit het bodemonderzoek (M&A, rap.nr. 216-EOu-vo-v1, d.d. 23-6-2016) blijkt dat er geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen in de bodem. Nader bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de bodemkwaliteit ter plaatse een belemmering zal vormen voor de beoogde woningbouw.

### 5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer en industrielawaai.

#### Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen als gevolg van wegverkeerslawaai mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Onder bepaalde voorwaarden is voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De bouw van een woning wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Aangezien deze nieuwe woning geprojecteerd wordt binnen de onderzoekszone van het Oudveld en Bolst, dient er een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (M&A Milieu Adviesbureau, rapportnummer: 216-Eou-srm2-v1en van 23 mei 2016) met betrekking tot wegverkeerslawaai. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woning maximaal 32 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden.

Vanuit het wegverkeerslawaai vormt de bouw van de woning geen belemmering.

#### Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied Oudveld (< 1 km) bevinden zich geen gezoneerde bedrijventerreinen die geluid produceren die mogelijk consequenties hebben voor het plan. In de omgeving van het plangebied Oudveld bevindt zich, buiten veehouderijen, een aantal niet-agrarische bedrijven. Het meest nabij gelegen



niet-agrarisch bedrijf is gelegen aan de Melvert 13 (bouw, sloop- en aannemingsbedrijf). Dit bedrijf is gelegen op een afstand van 450 meter van de nieuwe woning. Dit bedrijf is aangemerkt als een categorie 3.1 bedrijf en heeft akoestisch geen effecten op het plangebied. Overige bedrijven zijn op grotere afstand gelegen (500 meter en verder), en hebben naar de aard van hun bedrijfsactiviteiten geen akoestische effecten op het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat industrielawaai geen belemmering oplevert voor het plangebied aan het Oudveld.

Bij het plangebied Hoek 15 worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt, hierdoor is industrielawaai niet relevant.

### **5.3 Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van een nieuwe woning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen mag zelfs een verbetering verwacht worden. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

### **5.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in

risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit inventarisatie met behulp van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in invloedsgebieden, plasbrandaandachtsgebieden en/of PR 10-6 contouren van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en buisleidingen ligt. Ook uit de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Veghel volgen geen belemmeringen voor het ruimtelijk initiatief.

## 5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen beide. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een hindercontour die de oprichting van de woning niet mogelijk zouden maken. In het buitengebied zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan met een indicatieve richtafstand van maximaal 30 meter. Binnen deze afstand van het plangebied bevinden zich geen (mogelijke) bedrijfslocaties.

*Figuur: bedrijven in de omgeving Oudveld te Erp*

<i>adres</i>	<i>bedrijf</i>	<i>Milieu-categorie</i>	<i>Indicatieve afstand</i>	<i>Afstand tot plangebied</i>
Morschehoef 13	Agr. Technisch hulpbedrijf	3.1	50	550 m
Melvert 13	Bouw, sloop, aannemingsbedrijf	3.1	50	460 m



## 5.6 Geur

Geur is relevant in verband met het oprichten van een ruimte voor ruimte woning aan het Oudveld. In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende onderlinge afstand wordt gehouden met de nieuwe woning. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geur afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

De wet maakt in een concentratiegebied (waaronder ook Veghel valt) slechts een onderscheid in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag in beginsel niet meer bedragen dan 3,0 odour units. Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units. De geurbelasting is mede afhankelijk van de afstand tussen de stallen van een veehouderij en het betreffende object.

De gemeente Veghel heeft in 2008 een geurverordening vastgesteld, die in 2010 deels herzien is. Middels deze verordening wijkt de gemeente voor een aantal deelgebieden af van artikel 3, lid 1 Wgv. Het plangebied Oudveld is gelegen in de categorie 'overig buitengebied'. Voor het plangebied geldt een geurnorm voor de voorgrondbelasting van 14 OUE/m<sup>3</sup> voor dieren waarvoor een emissiefactor is

vastgesteld en een vaste afstand van 50 meter voor dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld.

Aan de orde is de vraag of het plan voor de bouw van een ruimte voor ruimte woning aan het Oudveld leidt tot een belemmering voor veehouderijen in de omgeving en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning aan het Oudveld.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden indien voldaan wordt aan twee voorwaarden:

1. Door de bestemmingswijziging worden veehouderijen niet benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

In de directe nabijheid (binnen 100 meter) van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. De meest nabij gelegen intensieve veehouderijen zijn:

- Morschehoef 14 op een afstand van 380 meter;
- Voorbolst 4 op een afstand van 460 meter.

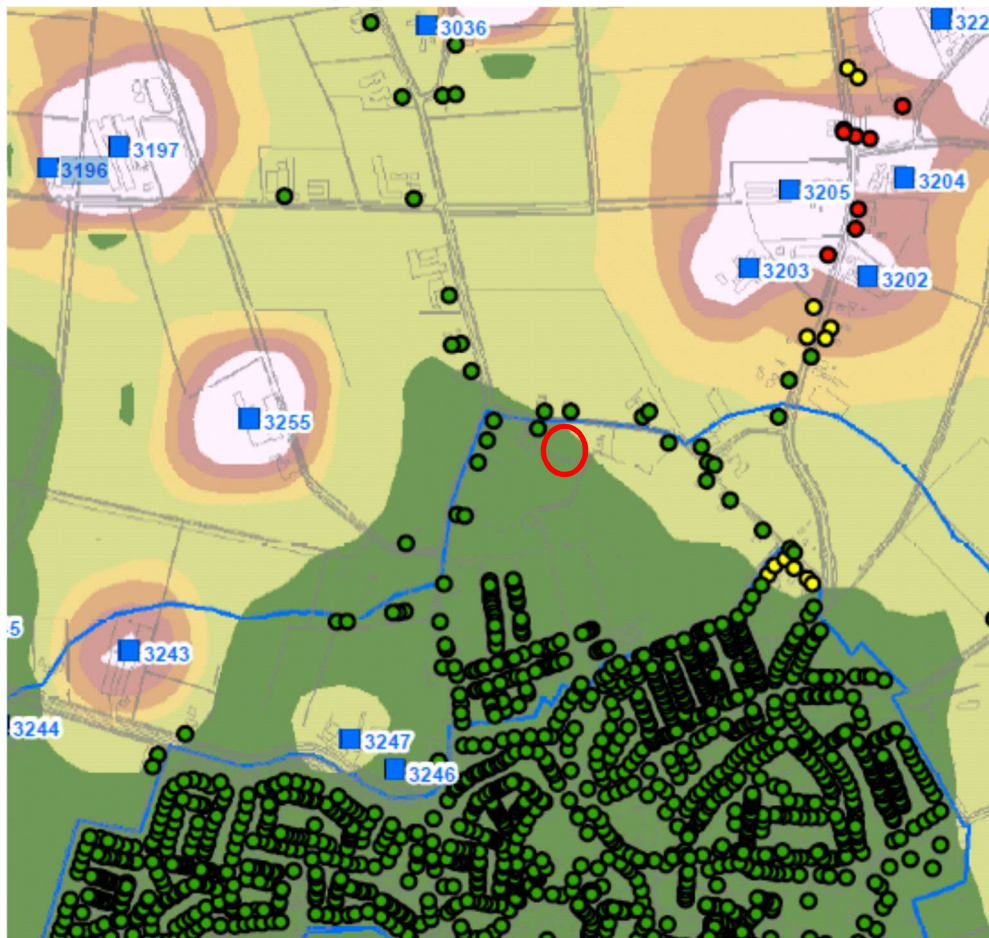
Voor de veehouderijen zonder geuremissiefactor wordt voldaan aan de in acht te houden afstanden. De nieuwe woning wordt buiten de geurcontour van deze bedrijven geprojecteerd. De nieuwe woning vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving. Tevens zijn andere woningen reeds dichterbij gesitueerd, en daarmee bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen.

2. Ter plaatse van de nieuw op te richten woning dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en verblijfklimaat.

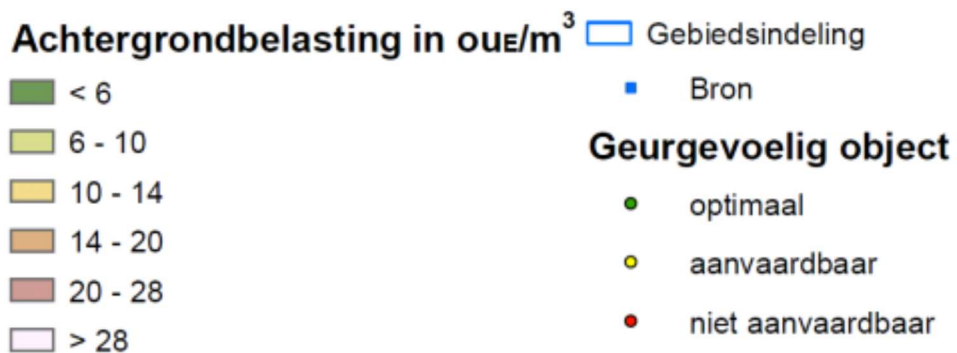
Uit de uitsnede van de onderstaande Geurkaart van 2015 van de gemeente Veghel blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie aan het Oudveld ligt op de grens van de aanduidingen 0-6 ouE/m<sup>3</sup> en 6-10 ouE/m<sup>3</sup>.

De achtergrondbelasting ter plaatse dient te voldoen aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit de Vr2014 (20 ouE/m<sup>3</sup>) en er mag geen nieuwe overbelaste situatie worden gecreëerd.

Op basis van de Geurkaart 2015 wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de norm uit de Vr2014 en de gemeentelijke beleidsregel Ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder van 23 december 2010. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.



## Legenda



*Figuur: achtergrondbelasting geur (Geurkaart gemeente Veghel 2015)*

Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat de nieuw te realiseren woning aan het Oudveld geen belemmering vormt voor omliggende veehouderijen. Ter plaatse van de nieuwe woning is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op het gebied van geur zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

## **5.7 Duurzaam bouwen**

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

## **6 WATERPARAGRAAF**

### **6.1 Beleid**

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Veghel is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Veghel.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

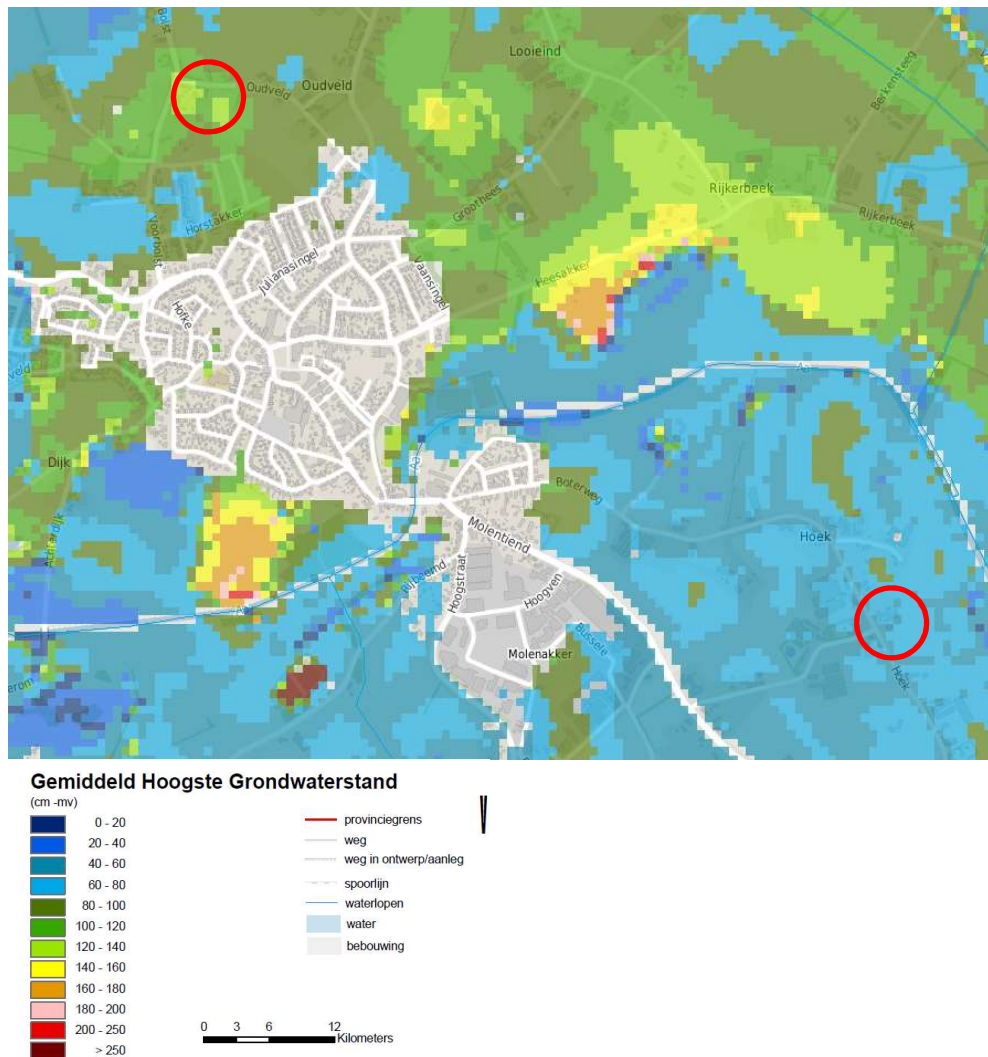
Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woning dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

### **6.2 Waterhuishoudkundige situatie**

Erp ligt binnen het stroomgebied van de Aa. De beide locaties zijn gesitueerd in een intermediair gebied. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterloop in de omgeving is de Aa die ten oosten van de locatie Hoek 15 loopt. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via de drukriolering.

De bodem bij de locatie Oudveld bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond (type zEz21). Dit is een leemarme grond bestaande uit lemig fijn zand met grondwatertrap VII een diepe grondwaterstand (GHG 80- 100 cm –mv).

De bodem bij de locatie Hoek 15 bestaat uit laarpodzolgrond (type chN21). Dit is een leemarme grond bestaande uit zwak lemig fijn zand met grondwatertrap VI een redelijk diepe grondwaterstand (GHG 40- 80 cm –mv).



Figuur 3 : GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)

### 6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de stallen en erfverharding vindt er op de locatie Hoek 15 een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats (> 1000 m<sup>2</sup>).

De bouw van de Ruimte- voor- Ruimte woning aan het Oudveld leidt tot een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak (woning, bijgebouw, verharding) met



circa 500 m<sup>2</sup>. Per saldo neemt de hoeveelheid verhard oppervlak op beide locaties af.

## **6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten**

### *Scheiding van vuil water en schoon hemelwater*

De locatie is aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden.

Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

### *Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer*

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie wordt het hemelwater oppervlakkig afgevoerd naar de omliggende sloten.

Vanwege de aanwezigheid van zandgrond, de diepte van de grondwaterstand, de beschikbare ruimte en de beperkte bergingsbehoefte, zijn ter plaatse diverse oplossingen mogelijk. Een combinatie van voorzieningen is mogelijk rond de woningen, waarmee voorzien wordt in voldoende bergingscapaciteit (regenton, grintkoffers rond de woning, oppervlakkige afvloeiing via de tuin). Deze worden echter in dit bestemmingsplan niet vastgelegd.

### *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Het waterschap heeft vanaf 1 maart 2015 een nieuwe normering voor hydrologisch neutraal ontwikkelen opgenomen in de Keur, die gehanteerd wordt voor alle water-toetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Daarnok wordt een vrijstellingsnorm gehanteerd van 2000 m<sup>2</sup>. Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Wel is van belang dat het regenwater dat op de nieuwe woning valt, goed wordt opgevangen en niet wordt afgevoerd op het riool of via sloten direct afwatert op het watersysteem.

De verwerking van regenwater verloopt via drie manieren: opvang regenton, oppervlakkige afvloeiing naar de eigen tuin en naar de perceelsranden van het eigen perceel. In geval van zeer extreme situaties zal dan de eigen tuin onderlopen en afvloeien naar de achtergelegen onbebouwde agrarische gronden en sloten.

### *Water als kans/meervoudig ruimtegebruik*

De opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

#### *Voorkomen van vervuiling*

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

#### *Wateroverlastvrij bestemmen*

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

#### *Waterschapsbelangen*

In het plangebied zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

### **6.5 Overleg Waterschap**

Met het plan voor de sloop van de varkensstallen aan de Hoek 15 en de bouw van de woning aan het Oudveld kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de varkensstallen.

De waterparagraaf wordt voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas.

## **7 UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare beroepsprocedures.

### **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

### **7.3 Grondexploitatie**

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

### **7.4 Conclusie**

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

## 8 CONCLUSIES

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van de Ruimte- voor- Ruimte woning aan het Oudveld en de herbestemming van de locatie Hoek 15 kan de volgende afweging gemaakt worden.

De locatie Hoek 15 wordt ontmanteld als intensieve veehouderij, dit past binnen de beleidsdoelstellingen voor deze omgeving (Groenblauwe mantel, beekdal Aa). De sloop van de stallen en het vervallen van de milieuvergunning en –rechten leidt tot een ruimtelijke en milieuwinst en draagt bij aan de beoogde afwaartse beweging van intensieve veehouderij in deze gebieden. Na sanering van de intensieve veehouderij resteert een kleinschalig grondgebonden agrarisch bedrijf op deze locatie.

De bouw van de woning aan het Oudveld past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel Provincie (Structuurvisie, Ruimte voor Ruimte- regeling, Verordening Ruimte) als gemeente (Structuurvisie Veghel 2030). Het perceel is gesitueerd in de kernrandzone van Erp. Op dergelijke locaties is de functieverandering van agrarisch naar wonen onder voorwaarden ruimtelijk aanvaardbaar. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat dit haalbaar is. De woning wordt op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van vrijstaande woningen in landelijke sfeer. De nieuwe woning sluit aan op bestaande bebouwing aan het Oudveld. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een document overlegd waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling voldaan wordt (zie hoofdstuk 3).

Het plan heeft geen significante effecten op specifieke of algemeen beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding die als gevolg van de bouw van de woning onevenredige schade oplopen.

Het terrein aan het Oudveld is gelegen in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er heeft een inventariserend en verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit heeft erin geresulteerd dat bij de bouw van de nieuwe woning vooraf nog nader onderzoek dient plaats te vinden bij graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm -mv. Dit kan door middel van een proefsleuvenonderzoek vooraf of door archeologische begeleiding volgens het KNA protocol opgraven. Voor beide vormen van vervolgonderzoek is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen vereist.

Waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat er per saldo geen toename is van verhard oppervlak. De bouw van de woning kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

Het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via bestaande en nieuwe inritten op het Oudveld. Op eigen terrein kan voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woning in de vorm van (inpan-dige) garages en parkeren op eigen erf. Het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur.

Agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Ook overige milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de plannen. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.