

Gemeente Meierijstad
Bestemmingsplan
Kom Mariaheide, herziening
Pastoor van Haarenstraat 52
Toelichting, regels en analoge verbeelding

Januari 2017

Kenmerk 0860-02-T02
Projectnummer 0860-02

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging van het plangebied	2
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Huidige situatie	4
2.3.	Voorgenomen ontwikkeling	5
2.3.1.	Stedenbouwkundig ontwerp	5
2.3.2.	Beeldkwaliteit	6
2.3.3.	Verkeer en parkeren	6
3.	Beleidsstoets	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014	10
3.2.2.	Verordening Ruimte 2014	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Structuurvisie Veghel 2030	12
3.3.2.	Structuurvisie Mariaheide	13
3.3.3.	Nota parkeernormen	13
3.4.	Conclusie	14
4.	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1.	M.e.r.-beoordeling	15
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.2.1.	Archeologie	15
4.2.2.	Cultuurhistorie	17
4.3.	Flora en fauna	17
4.4.	Waterparagraaf	19
4.4.1.	Algemeen	19
4.4.2.	Beleid	19
4.4.3.	Watertoets	20
4.5.	Bodem	21
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	21
4.7.	Akoestiek	23

4.8.	Luchtkwaliteit	23
4.9.	Externe veiligheid	24
4.10.	Vormvrije mer-beoordeling	25
5.	Juridische planopzet	27
5.1.	Algemeen	27
5.2.	Verbeelding	27
5.3.	Regels	27
5.3.1.	Inleidende regels	28
5.3.2.	Bestemmingsregels	28
5.3.3.	Algemene regels	28
5.3.4.	Slotregels	29
6.	Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid	30
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.1.1.	Vooroverleg	30
6.1.2.	Procedure	30
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	30

Bijlagen

1. archeologisch onderzoek
2. quick scan flora en fauna
3. bodemonderzoek

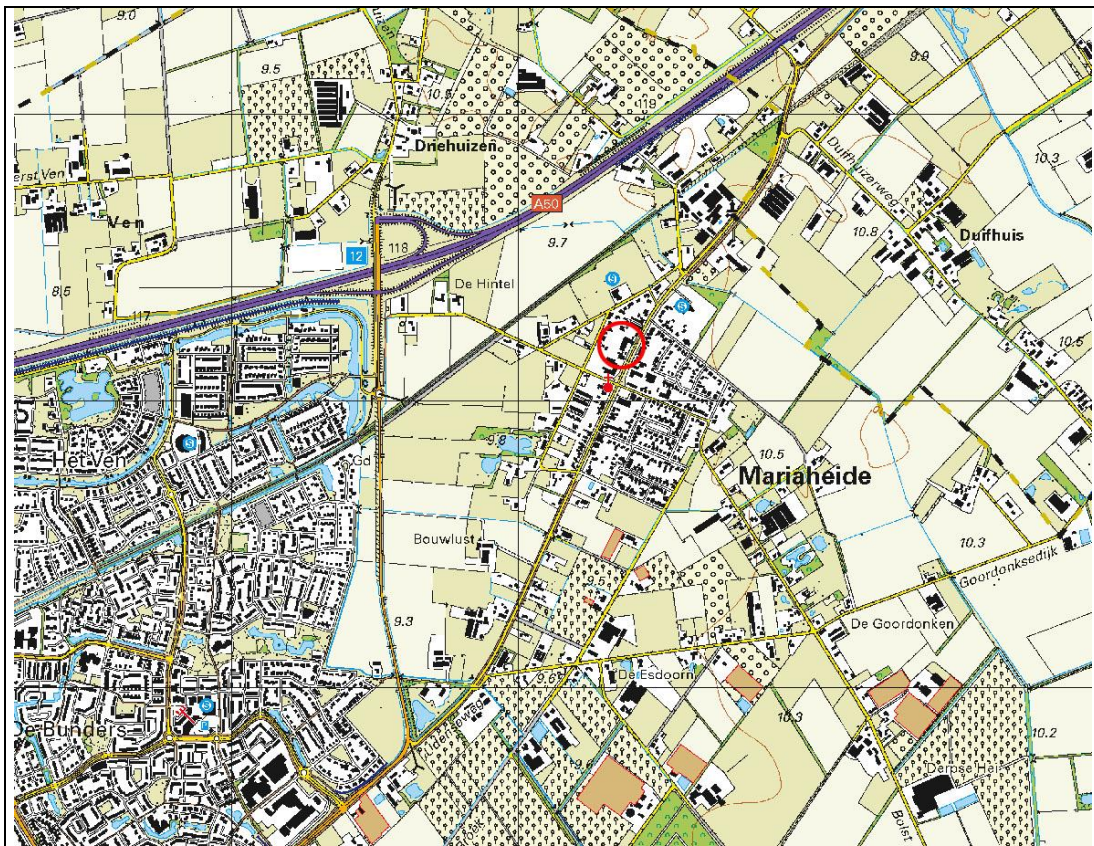
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de noordwestzijde van de Pastoor van Haarenstraat 52 was in het verleden Heijzoo gevestigd, een bedrijf dat gericht was op attractieverhuur en evenementenverzorging. Nadat het bedrijf uit Mariaheide is vertrokken, heeft de kringloopwinkel zich in het pand gevestigd. Ook deze is inmiddels vertrokken naar Uden. Sindsdien staat het pand leeg. De eigenaar van het pand heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en in plaats daarvan 7 rijwoningen te bouwen.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijf". Derhalve kan op grond van het bestemmingsplan geen omgevingsvergunning voor de herontwikkeling met woningen worden verleend.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het onderhavige bestemmingsplan maakt die ontwikkeling wel mogelijk en dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

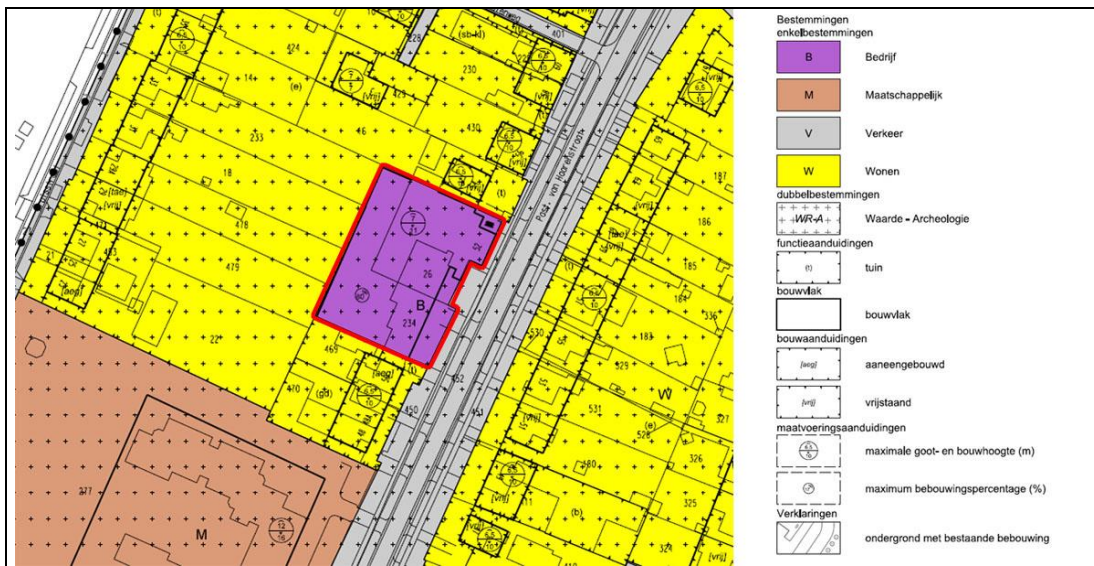
1.2. Ligging van het plangebied

Mariaheide is een van de kerkdorpen in de gemeente Meierijstad en ligt tussen de kernen Uden en Veghel. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Mariaheide en is gesitueerd aan de noordwestzijde van de Pastoor van Haarenstraat, de oude provinciale weg door het dorp.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan Kom Mariaheide dat op 4 november 2010, door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel is vastgesteld. Hierin heeft het perceel de bestemming "Bedrijf". Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven dat voor 80% bebouwd mag worden, waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk 7 en 11 meter mogen bedragen. De bouw van 7 woningen past niet in de bouwregels van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Bij bodemingrepen groter dan 100 m² of dieper dan 0,3 meter dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Abbeelding 2: Fragment Bestemmingsplan Kom Mariaheide.



Vastgesteld

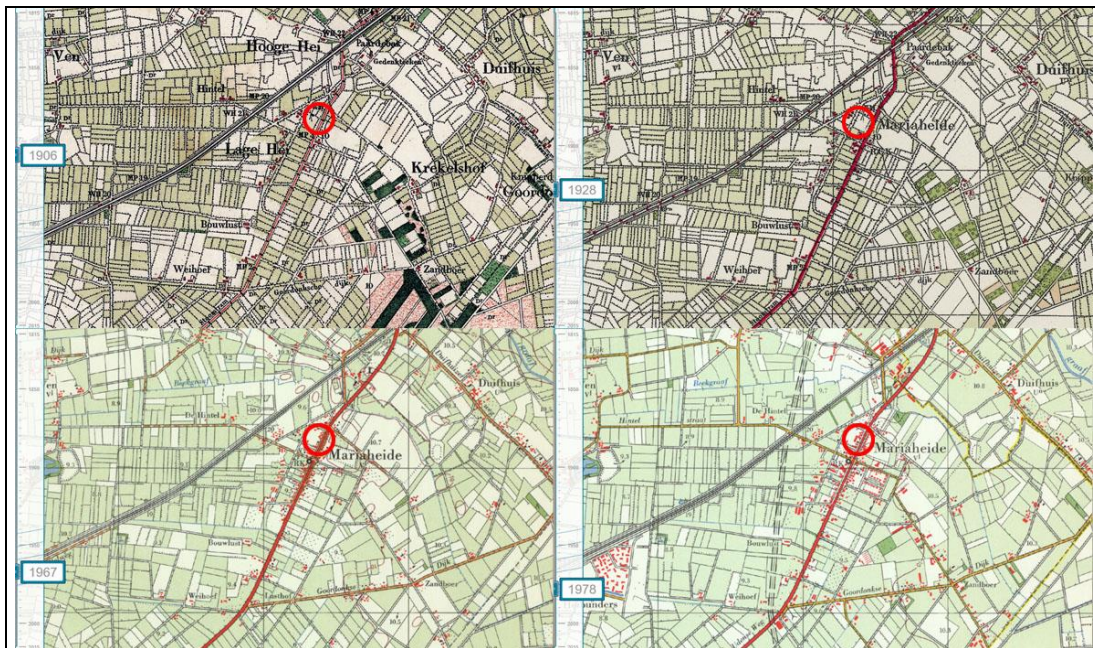
2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

Mariaheide is één van de kerkdorpen van Meierijstad. Mariaheide is een jong dorp van ruim een eeuw oud. Daarvoor was er in de omgeving van Mariaheide al eeuwenlang sprake van enkele agrarisch georiënteerde buurtschappen. Tot ongeveer 1900 was de omgeving nog grotendeels onontgonnen en was de Pastoor van Haarenstraat een van oorsprong middeleeuwse, recht over de heide getraceerde weg. Het dorp wordt in 1928 voor het eerst genoemd op de topografische kaart.

In 1906 stichtte pastoor G. Van Haaren de parochie. Met behulp van vele parochianen bouwde hij in 1907/1908 op eigen kosten een kerk, een klooster en een school. De toren van de neogotische kerk werd pas in 1931/1932 gebouwd.

Afbeelding 3: Historische topografie.



De Pastoor van Haarenstraat is onderdeel van de provinciale weg N265 tussen Veghel en Uden. Deze weg, die halverwege de 19e eeuw onderdeel werd van een nieuw netwerk van provinciale wegen, vormde de basis voor het ontstaan van het kerkdorp. Op monumentale wijze zijn alle belangrijke gebouwen uit het dorp aan deze weg gesitueerd: de kerk, de pastorie, de school en het klooster. Ook winkels en bedrijven en in eerste instantie ook veel woningen werden aan deze weg gesitueerd, die immers de belangrijkste verbinding met de buitenwereld was.

Toen Pastoor van Haaren in 1906 de parochie stichtte, bestond het verkeer op de weg vooral uit wagens met paarden ervoor, voetgangers en een paar fietsers. Auto's waren er bijna niet.

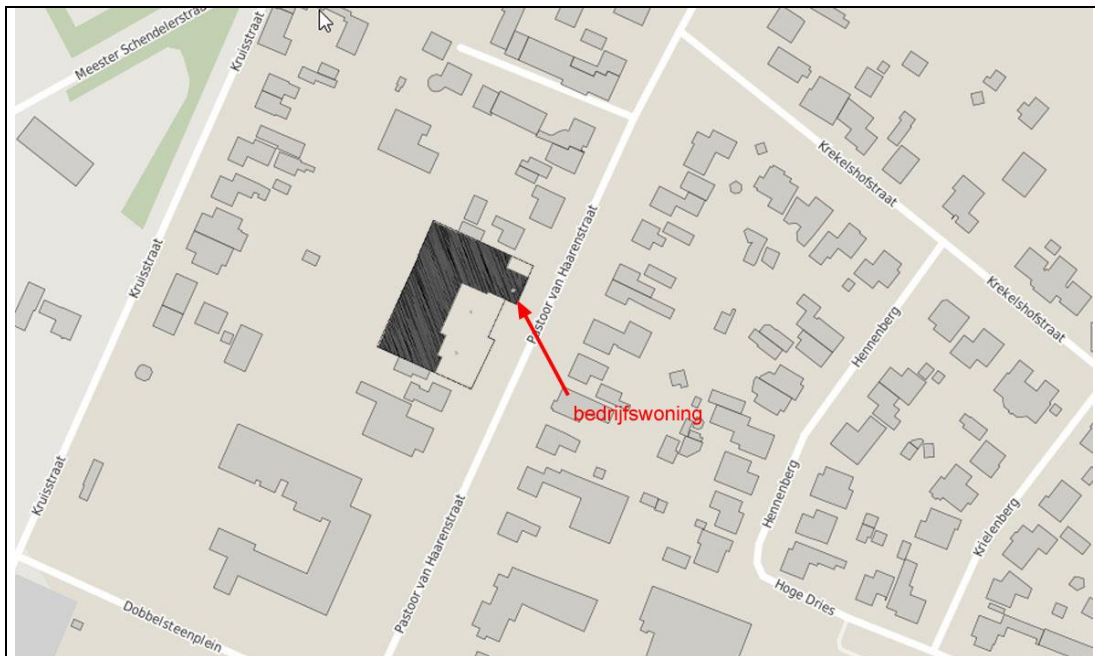
Pas in de jaren 20 kwam het autoverkeer goed op gang, waardoor het aanvankelijke voordeel van de ligging van Mariaheide aan de provinciale weg al snel een probleem werd. Met de groei van het autoverkeer werd de Pastoor van Haarenstraat een levensgevaarlijke barrière in het dorp. Sinds de opening van de A50 is de verkeersintensiteit over de weg aanzienlijk gereduceerd.

Op het perceel is op de topografische kaart van 1967 voor het eerst bebouwing aanwezig. Sinds die tijd is de bebouwing gefaseerd verschillende keren uitgebreid. In het pand is sinds die tijd een textielgroothandel gevestigd geweest. Dit bedrijf heeft zich gespecialiseerd in het bedrukken van textiel. Daarna is er een partyverhuurbedrijf in het pand gevestigd geweest. De laatste jaren is het pand verhuurd aan een kringloopwinkel.

2.2. Huidige situatie

De Pastoor van Haarenstraat is de doorgaande weg door Mariaheide. Net als de rest van het dorp maakt de weg onderdeel uit van een 30 kilometer per uur gebied. De straat heeft een breed profiel met aan weerszijde brede grasbermen met een voetpad. Langs de straat staan voornamelijk (half)vrijstaande en korte rijtjes woningen in een traditionele bouwstijl. Door die bebouwingsopzet en het profiel heeft de straat een dorpse uitstraling.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



Het perceel Pastoor van Haarenstraat 52 met een oppervlakte van 1.720 m² is in de huidige situatie vrijwel volledig bebouwd en verhard. Alleen aan de straatzijde is op de erfgrans een groene erfcheiding aanwezig. Aan de straatzijde staat een bedrijfswoning die bestaat uit één

bouwlaag met een mansardekap. De bedrijfswoning is aan de bedrijfsbebouwing daarachter gebouwd. Deze bestaat uit twee bouwlagen met een flauwe kap. Het perceel is voor de bebouwing verhard en ingericht als parkeerplaats.

2.3. Voorgenomen ontwikkeling

2.3.1. Stedenbouwkundig ontwerp

Op het perceel wordt alle bebouwing gesloopt. In plaats daarvan worden twee blokjes rijwoningen met respectievelijk 3 en 4 woningen gebouwd. Op het achtererf krijgen alle woningen twee parkeerplaats op eigen erf. Deze zijn bereikbaar via een centrale inrit, die tussen de bouwblokken doorloopt.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



Door de korte bouwblokken sluit de nieuwbouw aan bij de uitstraling en het karakter van de bij het bestaande karakter van Mariaheide. Hierbij is met name de sfeer en de dorpse uitstraling van de bestaande woningen bepalend. Door de beperkte lengte van de rijen en het ontwerp in een traditionele bouwstijl met dorpse materialen wordt het dorpse karakter gewaarborgd.

De woningen worden georiënteerd op de Pastoor van Haarenstraat. De rooilijn ligt 3 meter uit de kavelgrens en ligt daarmee voor de belendingen met huisnummer 50 en 54 maar achter huisnummer 56 en 58. De woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen met een voornamelijk een langskap. Naast de inrit is een dwarskap als accent mogelijk.

2.3.2. Beeldkwaliteit

Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsnotitie opgesteld waarin richtlijnen voor de architectuur zijn geformuleerd.

Voor de architectuur van de nieuwe bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de traditionele en dorpse bebouwing. De gevels hebben een klassieke indeling met hoog detailniveau. Dit komt terug in bijvoorbeeld geveloren en doorgestoken topgevels. De woningen worden uitgevoerd met zadeldak waarbij de nokrichting hoofdzakelijk parallel loopt aan de Pastoor van Haarenstraat. Direct naast de gezamenlijke weg naar het achter terrein is plaats voor een accent. Deze woning staat door de rooilijn, heeft een dwarskap en wijkt af in kleurstelling om de toegang van de weg te accentueren.

Massaopbouw en Dakvorm

- eenduidig concept; architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- twee bouwlagen met kap;
- langskap en ter plaatse van accent een dwarskap (geen wolfseinden toegestaan);
- dakhelling: 35 – 60 graden;
- goothoogte: in gehele plan gelijk;
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume;
- verbijzonderingen toegestaan in de vorm van bijvoorbeeld: schoorstenen, tuitgevels, schouderstukken en doorgestoken woning scheidende wanden.

Gevelopbouw

- aanbouwen aan de voorzijde niet toegestaan (luifel boven entree wel mogelijk);
- accenten in de gevel door middel van kaders rond gevelopeningen in straatgevel toegestaan
- balustrades en gevelbekleding in gevelopeningen toegestaan;

Materiaal en Kleurgebruik

- eenheid in materiaalgebruik
- basismateriaal gevel is baksteen in verschillende tinten rood genuanceerd;
- accent is mogelijk in wit geschilderde baksteen gevel;
- houten kozijnen in kleur wit, voordeur in accentkleur;
- dakbedekking uitvoeren in keramische pan, kleur antraciet (geen geglazuurde pannen toegestaan);
- goot, hemelwaterafvoeren en dakkappen uitvoeren in zink;
- accenten van (cement) stucwerk, hout, natuursteen, zink toegestaan.

Erfafscheidingen

- de naar het openbaar gebied toe gekeerde erfafscheidingen zullen in het ontwerp van de woningen worden meegenomen voor wat betreft kleur en materiaalgebruik, tenzij natuurlijke erfscheidingen (hagen) worden toegepast.

2.3.3. Verkeer en parkeren

Sinds 1 november 2014 is artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Er is een onderdeel aan het Bro toegevoegd op grond waarvan het mogelijk is om zogenaamde 'wet-

interpreterende' regels op te nemen in het bestemmingsplan. Geregeld is dat ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening in een bestemmingsplan regels kunnen worden opgenomen, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Hiermee is het mogelijk gemaakt om een regeling voor het parkeren op te nemen in een bestemmingsplan, zonder de parkeernormen concreet vast te leggen. Vanaf 29 november 2014. is het ook noodzakelijk geworden dat een dergelijke bepaling voor het parkeren in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Toen is namelijk de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt formeel dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening is komen te vervallen voor na deze datum vastgestelde bestemmingsplannen.

In paragraaf 3.3.3 van de toelichting zijn de normen zoals ze gelden op het moment dat dit bestemmingsplan vastgesteld wordt opgenomen. In de regels van het plan is in een algemene bouwregel (voorwaardelijke verplichting) opgenomen dat bij het oprichten van hoofdgebouwen voldaan moet worden aan 'voldoende parkeren'. Onder voldoende wordt ten minste verstaan het parkeren op eigen terrein voor de eigen parkeerbehoefte van de bewoners en voor bezoekers. De huidige normen zijn terug te vinden in de Nota Parkeernormen Veghel (2006).

In totaal worden 7 woningen gebouwd. Hiervoor geldt op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. In totaal zijn 12,6 parkeerplaatsen noodzakelijk (zie paragraaf 3.3.3). In het plangebied worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernormering.

De normstelling wordt afhankelijk gesteld van een beleidsregel parkeren, zoals deze geldt op het moment dat de omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning wordt ingediend. Dat houdt in dat als er tussentijds wijzigingen optreden in de vastgestelde normen, de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de woningen daar rekening mee dient te houden.

3. Beleidstoets

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middel-lange termijn (2028) en heeft daarvoor drie doelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. De ontwikkeling van woningbouw maakt uiteraard geen onderdeel uit van die nationale belangen.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. De gemeente Veghel is op grond van de SVIR verantwoordelijk voor een zorgvuldige inpassing van de woningbouw.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Afbeelding 6: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met zes toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

De voorgenomen ontwikkelingen passen in de doelstellingen achter de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk zoveel mogelijk hergebruik en herontwikkeling van bestaande voorzieningen als de meest duurzame manier van ruimtelijke ontwikkeling.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat daarbij om alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur.

Het radarverstoringgebied (75 km vanaf de installatie in Volkel, dus heel de gemeente Meierijstad) ligt over het plangebied. Het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Volkel ligt niet over het plangebied. De planontwikkeling heeft geen effect op het radarverstoringgebied.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Afbeelding 7: Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014.



Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun func-

tie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Veghel is aangemerkt als 'Stedelijk concentratiegebied';

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Op de Structurenkaart van de SVRO maakt het plangebied deel uit van het landelijk gebied. Derhalve dient uitgegaan te worden van een migratiesaldo 0. De aaneengebouwde woningen vormen een goede toevoeging aan het woningaanbod. Het plan voorziet zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin in de behoefte aan woningen in Mariaheide en past in het woningbouwprogramma dat op dit uitgangspunt is gebaseerd.

3.2.2. Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied ligt volledig binnen het 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 moet de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldige ruimtegebruik is in artikel 3.1, lid 2 verder uitgewerkt. Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied betekent dit dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan als financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

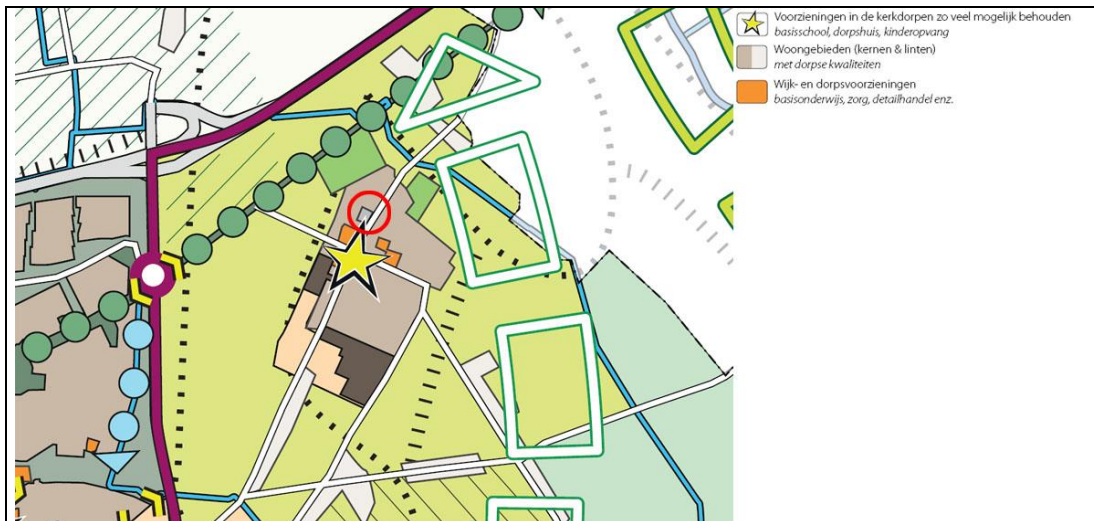
Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014. Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van zeven woningen aan een straat waar van oudsher woningbouw aanwezig is. Na de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing is er sprake van een logische stedenbouwkundige afronding binnen bestaand stedelijk gebied. De bebouwing die op grond van het onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar op deze locatie. Het provinciaal beleid staat intensivering van het gebruik en de bebouwing op deze locatie in het bestaand stedelijk gebied dus niet in de weg.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de voormalige gemeente de "Structuurvisie Veghel 2030, Menu voor de toekomst" vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode tot 2030 voor de gemeente op hoofdlijnen beschreven. Het ruimtelijk beleid is met name gericht op het benutten en versterken van typisch Veghelse kwaliteiten. Zo is er in deze structuurvisie veel aandacht voor het versterken van de dorps woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen.

Afbeelding 8: Fragment Visiekaart Structuurvisie Veghel 2030.



In de structuurvisie wordt de visie op het ruimtelijk aspect voor de zeven kernen, waaronder Mariaheide, van de gemeente verder uitgewerkt. Dat is onder meer gedaan om recht te doen aan de (structuur) visies die nog niet zo heel erg lang geleden voor de dorpen zijn opgesteld. Woningbouw in Mariaheide moet zich richten op het realiseren van meer evenwicht in de bevolkingsopbouw. Nieuwbouw moet gedifferentieerd worden meer uiteenlopende typen omvatten. Mariaheide moet daarbij zijn dorps karakter behouden. Dit kan gebeuren door het gebruik van eenvoudige donkere materialen, puntdaken en bouwen langs (beklinkerde) rechte straten.

Vastgesteld

Om rust in het straatbeeld te krijgen is het belangrijk dat in de toekomst onder andere de woningen worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de straten en zonder veel hoogteverschillen.

De herontwikkeling van het perceel Pastoor van Haarenstraat 52 past binnen de (woningbouw)visie op Mariaheide uit de structuurvisie. Het maximum aantal te realiseren woningen is afgestemd met de gemeente Meierijstad en de stedenbouwkundige voorwaarden zijn vastgelegd in de bij dit plan bijbehorende regels en verbeelding.

3.3.2. Structuurvisie Mariaheide

De voormalige gemeente Veghel heeft voor elk van haar kerkdorpen een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie Mariaheide is in dat kader op 18 december 2003 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel. De gemeente Veghel heeft destijds deze structuurvisie laten maken omdat zij ervan overtuigd is dat de ruimtelijke kwaliteit van dorp en omgeving worden vergroot, door toekomstige veranderingen aan te sturen vanuit een samenhangende overkoepelende visie op het geheel.

De structuurvisie vormt onder meer de basis voor herstructurering en herbestemming van gebouwen of openbaar gebied. Daarnaast fungeert de structuurvisie als toetsingskader voor initiatieven die aan de gemeente worden voorgelegd door andere partijen.

De vergrijzing van de bevolking in Mariaheide vormt een bedreiging voor het dorp. Continuïteit in het woningbouwprogramma is daarom essentieel voor Mariaheide. Herstructurering en nieuwbouw kunnen een basis leggen voor een evenwichtige leeftijdsopbouw in het dorp. Om die vergrijzing tegen te gaan is het een opgave om ruimte te creëren voor jonge gezinnen om zich te kunnen vestigen. Hiervoor is een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod nodig, van goedkoop tot duur, in zowel koop als huur. Het onderhavige plangebied (Heijzoterrein) wordt als een van de mogelijk inbreidingslocaties genoemd om dit woningbouwprogramma te realiseren.

Woningbouw past derhalve binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Mariaheide.

3.3.3. Nota parkeernormen

De nota Parkeernormen¹ heeft als doel het in onderling overleg vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in Veghel en Uden om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Veghel en Uden te waarborgen.

¹ Goudappel Coffeng, Parkeernormen, Eindrapport, gemeenten Uden en Veghel, Deventer, 24 oktober 2006

De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Uden en de (voormalige) gemeente Veghel. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enzovoort). De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in Uden en Veghel en niet voor bestaande parkeersituaties.

De parkeernota maakt ten aanzien van de parkeernormering onderscheid tussen verschillende deelgebieden. Per deelgebied zijn parkeernormen opgesteld. Mariaheide is onderdeel van deelgebied 3, waartoe ook het buitengebied van de gemeente behoort. De normen zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 'parkeerkencijfers' waarna ze zijn toegespitst op de specifieke situatie van Uden en Veghel.

Voor deelgebied 3 geldt voor een eengezinswoning in de middeldure sector een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, waarvan 0,4 per woning als bezoekersparkeren in het openbaar gebied dient te worden gerealiseerd.

3.4. Conclusie

Het beleid van de rijks- en provinciale overheid staat de planontwikkeling niet in de weg en past ook in het gemeentelijk beleid.

4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1. M.e.r.-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het projectafwijkingsbesluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in dit hoofdstuk beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit projectafwijkingsbesluit mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was

dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Derhalve is archeologisch onderzoek² uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandwieling waar dekzandafzettingen dagzomen ligt. In het dekzand is in de loop van de tijd een hoge zwarte enkeerdgrond ontstaan, die tegenwoordig redelijk goed ontwaterd is (grondwatertrap VI). Uit de directe omgeving van het plangebied zijn geen archeologische resten bekend. Dit hoeft echter niet direct te betekenen dat er geen archeologische resten aanwezig zijn. Het aantal onderzoeken dat in de omgeving is uitgevoerd, is beperkt. Bovendien zijn archeologische resten in de omgeving van het plangebied afgedekt door een esdek, waardoor deze lastiger op te sporen zijn.

Uit het historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied een van nature iets natter gebied betreft. Tot aan de 20e eeuw lag het plangebied op de overgangszone van graslanden naar akkerlanden. Het gebied werd gekenmerkt door een kleinschalige blokverkeveling. Vanaf begin 20e eeuw is de omgeving van het plangebied erg veranderd door het ontstaan van het dorpje Mariaheide. Ook het plangebied werd bebouwd (huidige bebouwing dateert uit 1966). Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. In het plangebied moet vooral rekening worden gehouden met de aanwezigheid van resten van bewoning, begraving en beakkering uit de periode Neolithicum tot en met Nieuwe tijd. De verwachting is dat ondiep ingegraven archeologische resten (zoals resten van jager-verzamelaars en ondiepe grondsporen) door de bouw van de huidige panden en verhardingen reeds verstoord zijn, maar dat dieper ingegraven grondsporen eventueel wel goed bewaard kunnen zijn gebleven (en dan met name ter plekke van de verhardingen).

Het veldonderzoek heeft zich beperkt tot de verharde terreindelen. Tijdens het veldwerk zijn geen hoge zwarte enkeerdgronden aangetroffen, maar relatief intacte natte veldpolgronden. Met betrekking tot de gaafheid betekent dit dat eventuele oppervlakkige resten (resten van jager-verzamelaars en ondiepe grondsporen) waarschijnlijk verstoord zullen zijn, maar dat eventuele diepere grondsporen (ingegraven in de B-/BC-horizont) nog relatief intact kunnen zijn. Echter, uit het veldonderzoek blijkt dat de bodems in het plangebied oorspronkelijk erg nat zijn geweest. Dit was ook al min of meer af te leiden uit het historisch kaartmateriaal en de naam van het huidige dorp (Mariaheide). Op basis hiervan lijkt het plangebied niet de meest geschikte locatie voor historische bewoning, begraving en beakkering. De grotere akkercomplexen ten noorden van het plangebied en nabij Veghel kennen van oorsprong een betere ontwatering en komen hiervoor meer in aanmerking. Op basis hiervan wordt de verwachting voor vindplaatsen van landbouwers naar beneden bijgesteld (lage verwachting).

² RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Plangebied Pastoor van Haarenstraat 52 in Mariaheide Gemeente Veghel Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Weesp, 12 juli 2016

De resultaten van het onderzoek tonen aan dat in het plangebied geen (behoudenswaardige) archeologische resten meer worden verwacht. Bovendien is een groot deel van het gebied naar verwachting reeds deels verstoord (huidige bebouwde locaties). Vanuit archeologisch oogpunt zijn er zodoende geen restricties ten aanzien van de verdere planvorming.

Op grond van deze bijgestelde verwachting is daarom in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan in het onderhavige bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen.

4.2.2. Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is uit cultuurhistorisch oogpunt niet behoudenswaardig.

4.3. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

In het kader van de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan "Kom Mariaheide, herziening Pastoor van Haarenstraat 52" is een nader onderzoek³ uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijk effecten van de ruimtelijke ingreep daarop.

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft, behoudens broedvogels, aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Op de planlocatie zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, huismus, gierzwaluw en spreeuw aanwe-

³ Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Pastoor van Haarenstraat 52 te Mariaheide, BE/2016/19/r, Waardenburg, 12 februari 2016

zig. Gedurende de ontwikkeling kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. In de struiken en bomen op de planlocatie kunnen broedgevalen van algemene vogels voorkomen.

De ruimtelijke ingrepen leidden, behoudens vleermuizen en broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Ten aanzien van vleermuizen wordt geadviseerd maatregelen te treffen en te onderzoeken of de spouwruimtes daadwerkelijk toegankelijk zijn. Ten aanzien van vleermuizen, huismus, gierzwaluw wordt inmiddels aanvullend onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan wordt eind september 2016 verwacht. Voor de huismus staat al vast dat deze niet is aangetroffen.

Indien de werkzaamheden leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet, dient op grond van artikel 75 van die wet ontheffing aangevraagd te worden met betrekking tot vleermuizen.

Tijdens ontwikkelingen moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundig persoon. Aanbevolen wordt gedurende ontwikkelingen de aanwezige vegetatie of bodemateriaal (takken, stronken en dergelijke) gefaseerd verwijderen, zodat bodembewonende dieren de kans krijgen in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Tijdens de ontwikkelingen moet aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden de gelegenheid gegeven worden te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Verder wordt aanbevolen de werkzaamheden uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toe te passen teneinde verstoring van vleermuizen in directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder ander worden verstaan; beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassing van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Het afwegingskader van de Natuurbeschermingswet 1998 staat bekend als de Habitattoets.

De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde gebieden is van externe werking geen sprake. Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er derhalve geen beperkingen voor de planontwikkeling.

4.4. Waterparagraaf

4.4.1. Algemeen

Sinds 1 november 2003 is om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen, de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Omdat de watertoets een procesinstrument is, is 'watertoets' een verwarrende term. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Waterschap Aa en Maas) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

Water is een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening. De volgende driestapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

4.4.2. Beleid

Waterbeheerplan 2016 – 2021

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 staan de doelen die het Waterschap Aa en Maas nastreeft en wat er moet gebeuren om die doelen te bereiken. Samenwerking staat in dit plan centraal. Samenwerken met de partners van het Waterschap maar ook met de inwoners van het beheergebied.

De missie van het plan daarbij is: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten".

Om die missie te voltooien zijn vier programma's geformuleerd:

- 1 Veilig en Bewoonbaar beheergebied
- 2 Voldoende water en Robuust watersysteem
- 3 Gezond en Natuurlijk water
- 4 Schoon water

Per programma is geformuleerd welke lange termijn doelen nagestreefd worden, wat de stand van zaken hieromtrent is, wat er van de lange termijn doelen in de planperiode tot 2021 bereikt zou moeten worden en welke strategie en maatregelen wordt toegepast om dat te bereiken.

De klimaatverandering heeft een extra impact in bebouwd gebied. De effecten van hittestress, droogte, wateroverlast en overstroming zijn groot. Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van een gezond, veerkrachtig en robuust watersysteem vindt in een andere context plaats. Daarbij is de rol van het waterschap hierin ook een andere. Het is veelal de gemeente of de

participerende burger die hier het voortouw neemt . Door aandacht voor gezondheid, aantrekkelijke leefomgeving, beleving, circulaire economie en het sluiten van kleine kringlopen, voegt het waterschap maatschappelijke meerwaarde toe in het bebouwde domein. Gestreefd wordt naar een robuust ingericht en efficiënt maar duurzaam onderhouden grond-, hemel- oppervlakte- en afvalwatersysteem dat binnen bepaalde grenzen niet leidt tot schade door klimaatfluctuaties. Het watersysteem maakt integraal onderdeel uit van de leefomgeving/inrichting van de openbare ruimte zonder risico's voor de volksgezondheid en is geschikt voor een goede ontwikkeling van flora en fauna passend bij een bebouwde omgeving. Voor de lange termijn streeft het waterschap naar verdergaande ontvlechting van hemelwater en afvalwater waar dat nu nog niet het geval is. Naast efficiëntere zuivering wordt hiermee de waterkwaliteit verder verbeterd en komt hemelwater beschikbaar voor aanvulling van het lokale grondwatersysteem. De vertaling van de wateropgaven in een ruimtelijke opgave. Voor de meeste van onze doelen en ambities zijn middelen nodig in termen van geld en menskracht. Maar er is ook concrete fysieke ruimte nodig. Deze ruimte moet planologisch worden vastgelegd in bestemmingsplannen en (omgevings)verordeningen. Voor een vroegtijdige en pro-actieve inbreng in watertoetsprocessen op de verschillende schaalniveaus is het gewenst een goed beeld te hebben van de concrete ruimtelijke opgave voortkomend uit het Waterbeheerplan.

Waterplan Deurne, Gemert-Bakel en Veghel

De gemeenten Deurne en Gemert-Bakel en voormalige gemeente Veghel en het 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 verbindingzone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingzone. 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.

4.4.3. Watertoets

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) op 9 juni 2016 is gebleken dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt, omdat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 2.000 m² bedraagt. Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde

waterbelangen. Feitelijk gezien is er zelfs sprake van een afname van het bebouwd en verhard oppervlak. Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel volledig bebouwd en verhard. Door de tuinen bij de woningen zal dit worden gereduceerd.

Voor de afvoer van hemelwater dienen de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratiebuffering-afvoer te worden doorlopen. Voor zover noodzakelijk zullen in dit kader infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd.

4.5. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het plangebied is daarom bodemonderzoek⁴ verricht. Daarbij is specifiek onderzoek verricht naar een nog aanwezige ondergrondse HBO-tank.

In het verkennend bodemonderzoek zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodem en grondwater ter plaatse van de ondergrondse tank zijn niet verontreinigd geraakt met minerale olie. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van woningen.

De resultaten van het bodemonderzoek nabij de ondergrondse tank vormen geen belemmering voor de sanering van de tank. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten

⁴ Bodeminzicht, Verkennend bodemonderzoek Past. Van Haarenstraat 52 te Mariaheide, B1664, Veghel, 14 maart 2016

(zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In de omgeving van de het plangebied zijn geen relevante bedrijven/geluidbronnen (bestaand en gepland) aanwezig. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

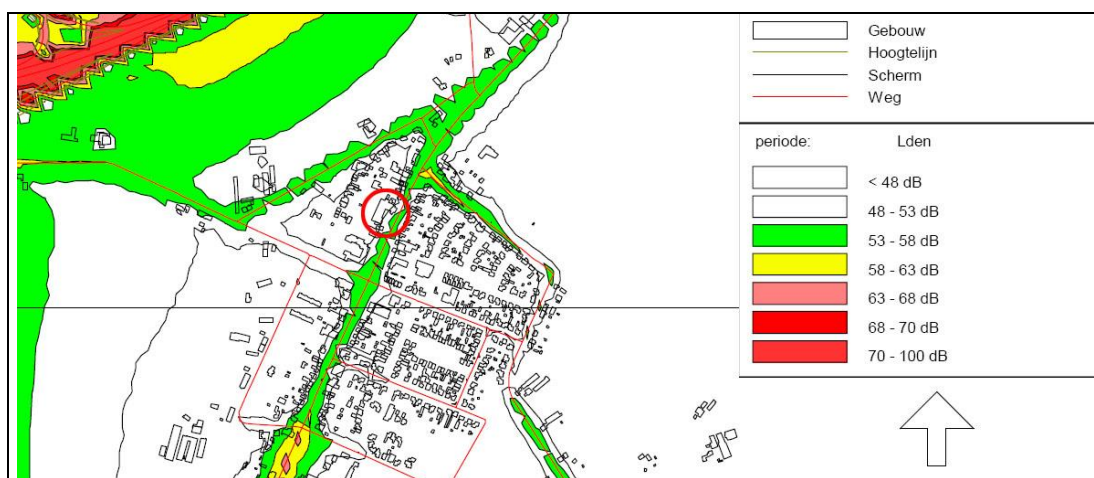
4.7. Akoestiek

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Alle wegen in Mariaheide behoren tot een 30 km/uur-gebied. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de "Kaart wegverkeerslawaaï" van 17 januari 2012 van de voormalige gemeente Veghel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting lager is dan 53 dB. Omdat de Pastoor van Haarenstraat onderdeel is van een 30 km/uur-gebied is de aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wet geluidhinder formeel gezien niet van toepassing. Indien die aftrek wel toegepast zou mogen worden zou de gevelbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er vanuit een goede ruimtelijke ordening in akoestisch opzicht geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.

Afbeelding 9: Kaart wegverkeerslawaaï van 17 januari 2012.



Naast de bepalingen in de Wet geluidhinder dient ook rekening gehouden te worden met de eisen uit het Bouwbesluit. De binnenwaarde van het geluidniveau mag niet meer bedragen dan 33 dB. Het Bouwbesluit vereist daarnaast een minimale gevelwering van 20 dB.

4.8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met zes toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.9. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

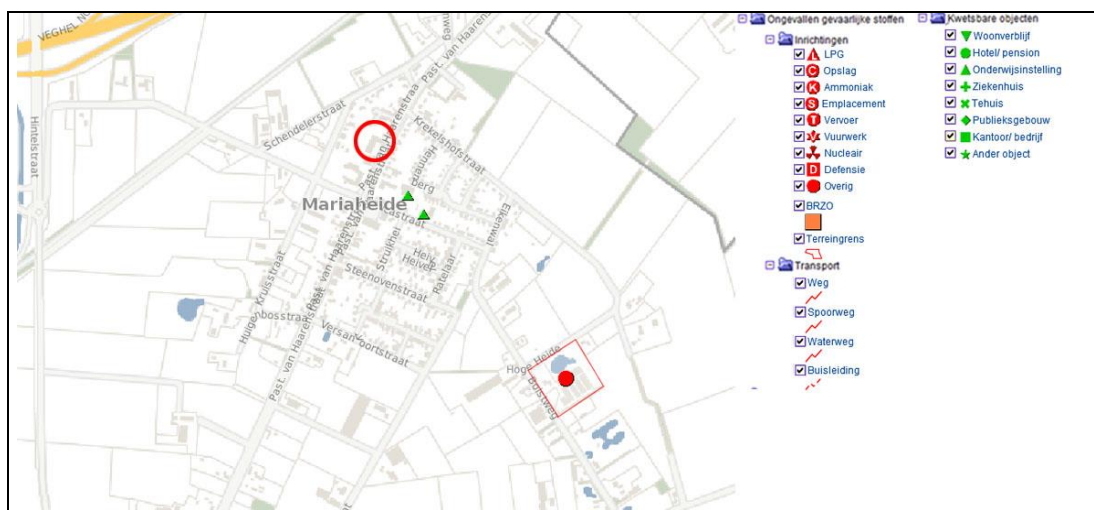
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden.

Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Toetsing

Voor de inventarisatie van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de risicokaart. Daaruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen liggen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

Vastgesteld

De consequentie van deze regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de mer-regelgeving, wordt de term *vormvrije mer-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen mer(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een mer-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor mer.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen mer(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Juridische planopzet

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) toe te passen bij het opstellen van de plankaarten en planregels.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart) schaal 1:1.000. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen de bovengenoemde standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zo veel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Kom Mariaheide".

Het digitale bestemmingsplan Kom Mariaheide, herziening Pastoor van Haarenstraat 52 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1948.MAR000BP0012017P-VG01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Voor het bestemmingsplan is een gedetailleerde plansystematiek toegepast. In de regels is een afwegingskader geformuleerd voor de plaats waar bebouwing mag worden gerealiseerd en de maatvoering van die bebouwing. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij de omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

5.2. Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0860-02-P01). Op deze ondergrond is ook de omliggende bebouwing aangegeven.

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

5.3. Regels

De planregels bevatten vier hoofdstukken, te weten: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

5.3.1. Inleidende regels

In hoofdstuk 1 in de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begrippen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Verder worden in dit hoofdstuk regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeenten moet worden, zodat hiervoor een eenduidige uitleg geldt.

5.3.2. Bestemmingsregels

Aan het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is één bestemming gegeven, te weten de enkelbestemming "Wonen". Naast wonen is het binnen deze bestemming toegestaan om, onder voorwaarden, beroepsmatige activiteiten uit te oefenen. Ook mantelzorg en bedrijfsmatige activiteiten zijn, na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, toegestaan binnen de bestemming "Wonen". Binnen de regels van de bestemming zijn diverse bouwregels opgenomen ten aanzien van het bouwen van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Ook voor overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het bouwvlak, waarin het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd en de tuin (voorzijde) en het erf (achterzijde).

5.3.3. Algemene regels

antidubbeltelbepaling

In de regels van het bestemmingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen.

algemene bouwregels

In de algemene bouwregels in artikel 5 zijn bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen en voor ondergeschikte bouwwerken. Daarnaast is een bepaling opgenomen dat er moet worden voldaan aan de parkeernormering.

algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels (artikel 6) wordt geregeld welke gebruik in elk geval verboden is.

algemene afwijkingsregels

In artikel 7 is een aantal algemene afwijkingsregels voor wat betreft beperkte afwijkingen van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, het oprichten van masten en antennes tot een bouwhoogte van 40 meter, voor voorzieningen van openbaar nut en voor het vestigen van een bed and breakfast.

algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels in artikel 8 maken het mogelijk om beperkte verschuivingen van de bouwvlakken en de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken, om de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan te passen en om de regels aan te passen indien andere wettelijke regeling worden gewijzigd.

algemene procedureregels

In artikel 9 zijn procedureregels opgenomen voor afwijkingen, wijzigingen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en voor het stellen van nadere eisen.

5.3.4. Slotregels

Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 10. De citeertitel staat ten slotte in artikel 11.

6. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Vooroverleg

Het plan is door de voormalige gemeente Veghel in procedure gebracht. Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt 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, die in het bestemmingsplan in het geding zijn.

In dit kader van dit vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant en aan het Waterschap Aa en Maas. Beide instanties hebben geen opmerkingen gemaakt.

6.1.2. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan is door de voormalige gemeente Veghel vanaf 28 juli tot en met 7 september 2016 ter visie gelegd. Gedurende de periode van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gehad zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de ontwikkeling van het plangebied dient derhalve in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De initiatiefnemers en de voormalige gemeente Veghel hebben een anterieure overeenkomst gesloten. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan conform artikel 6.12. lid 1 Wro vast te stellen. In de anterieure overeenkomst, zijn tevens afspraken vastgelegd betreffende eventuele planschade.

Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.