



Bestemmingsplan

Mariaheide, herziening Heiakkerstraat



Regels

Betreffende	Mariaheide, herziening Heiakerstraat
Planstatus	ontwerp
Projectnummer	NL.IMRO.1948.MAR002BP0012018P-ON01
Datum	



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Historische en huidige situatie	6
2.2 Gewenste situatie	8
2.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording	9
3. BELEIDSTOETS	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)	12
3.2.2 Verordening ruimte	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030	15
3.3.2 Woonvisie 2012-2015	16
3.3.3 Woonbehoefte gemeente Veghel (2015)	17
4. MILIEUHYGIËNISCHE VERANTWOORDING	19
4.1 Natuurbescherming	19
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3 Waterparagraaf	20
4.3.1 Beleid	20
4.3.2 Waterhuishoudkundige situatie	23
4.4 Bodem	25
4.5 Geurhinder	25
4.6 Akoestiek (wegverkeer)	27
4.7 Bedrijven en milieuzonering	27
4.8 Luchtkwaliteit	28
4.9 Externe veiligheid	29
4.10 Verkeer en parkeren	31
4.11 M.e.r.-plicht	32

5. JURIDISCHE PLANOPZET	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Systematiek van de regels	33
5.3 Toelichting op de bestemmingen	36

6. UITVOERBAARHEID	37
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	37
6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	37
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	37

SEPARATE BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Landschappelijke en stedenbouwkundige verantwoording, 01-03-2018
- Bijlage 2: Flora en fauna quickscan, 02-03-2018
- Bijlage 3: Waterparagraaf, 19-04-2018
- Bijlage 4: Vooronderzoek Bodem, 16-02-2018
- Bijlage 5: Nader onderzoek bodem, 24-05-2018
- Bijlage 6: Wegverkeerslawaaionderzoek, 29-03-2018
- Bijlage 7: Advies veiligheidsregio PM
- Bijlage 8: Vooroverleg reactie Provincie Noord-Brabant

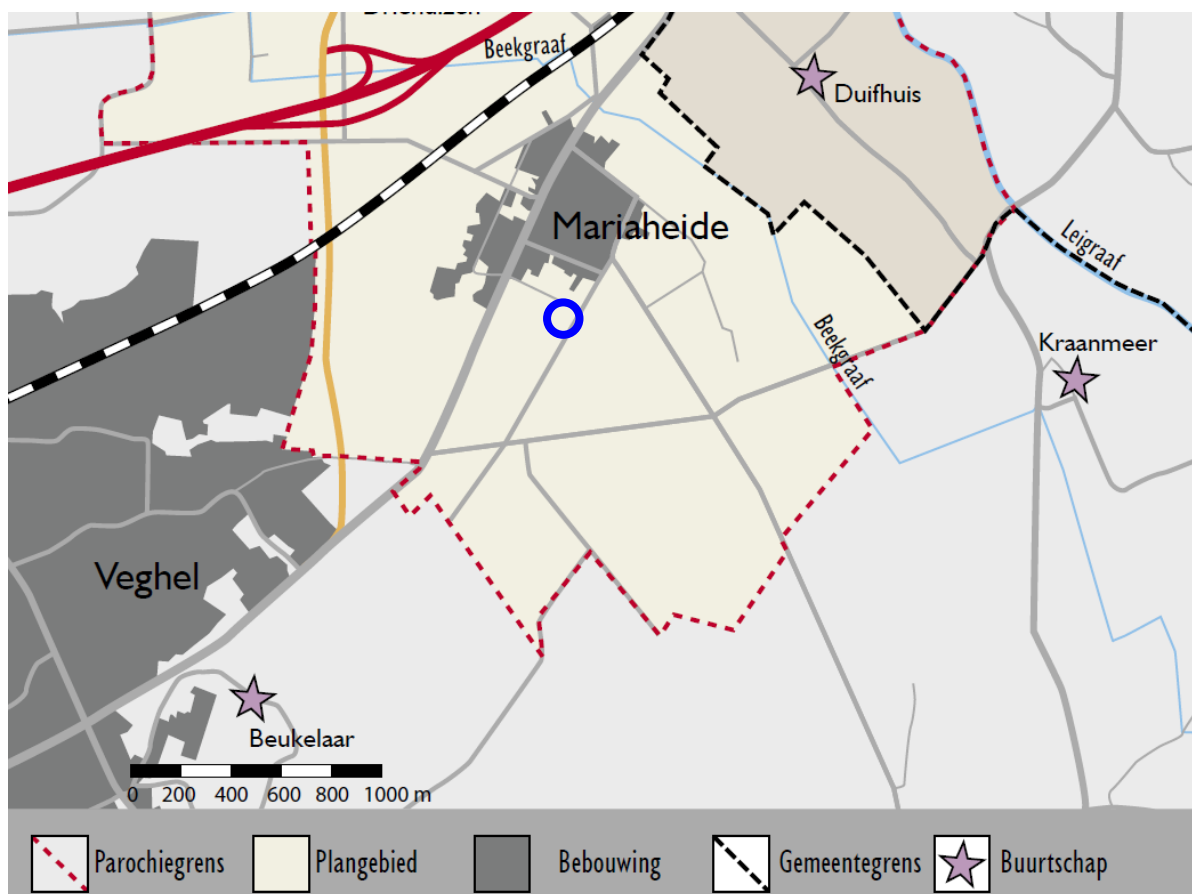
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Heiakkerstraat 5 te Mariaheide is in de huidige situatie sprake van een agrarische bedrijf en in hoofdzaak gericht op de teelt van kleinfruit. De eigenaar is voornemens te stoppen met het agrarisch bedrijf en ter plaatse van het perceel 3 woningen te realiseren. De gemeente Meierijstad is in principe bereid medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor de realisatie van 3 woningen. Om dit initiatief mogelijk te maken is het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' met bouwvlak te herbestemmen naar een passende woonbestemming. Een herziening van het bestemmingsplan (ex artikel 3.8 Wro) wordt doorlopen om het initiatief mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Heiakkerstraat 5 te Mariaheide is gelegen ten zuiden van de kom van Mariaheide. Het plangebied ligt in de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de A50 en nabij de kern Veghel, zie ook figuur 1.1. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie N, perceelnummers 1316, 1526 en 2112.



Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebied in de kern Mariaheide (Bron: Structuurvisie Mariaheide)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied (zie figuur 1.2) is het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 22 oktober 2015) van de voormalige gemeente Veghel vigerend. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Tot slot gelden de gebiedsaanduidingen 'overig – boringsvrije zone', 'overig – oude akkers', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied 2', 'vrijwaringszone – radar' en een smalle strook 'overig – dagrecreatie'.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan Heiakkerstraat 5 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische en huidige situatie

Historische situatie¹

Mariaheide is een jong dorp van nog geen eeuw oud. Toch is er in de omgeving van Mariaheide al eeuwenlang sprake van enkele agrarisch georiënteerde buurtschappen. De huidige inrichting van het plangebied is het gevolg van een eeuwenlange ontwikkeling en kan niet worden begrepen zonder inzicht in de krachten die er in het verleden op zijn uitgeoefend. Daarom wordt hier in grote lijnen de ontwikkeling van het plangebied geschetst, voor zover deze van invloed is op de huidige inrichting.

Mariaheide ligt op een langgerekte, wat hogere rug in het landschap. Deze dekzandrug is ontstaan in de laatste ijstijd, toen zand werd aangevoerd door de wind. Aan beide zijden van de rug loopt het landschap af. De rug loopt globaal van het noordwesten naar het zuidoosten, evenwijdig aan de Leigraaf en de Peelrandbreuk bij Uden. Ten oosten en ten westen van de rug lag een dekzandvlakte. Mensen vestigden zich op de hoger gelegen delen. Grote delen van het gebied waren tot ongeveer 1900 niet ontgonnen. Deze woeste gronden waren vaak begroeid met heide en werden gebruikt voor het weiden van schapen en het steken van plaggen. Op de hoger gelegen gronden rond Mariaheide werd eeuwenlang een mengsel opgebracht van heideplaggen vermengd met mest. Daardoor zijn deze gronden nog hoger in het landschap komen te liggen en is hierop een dikke humeuze eerdlaag ontstaan, de zogenaamde enkeerdgronden.

De heidevelden in de omgeving van Mariaheide werden vooral in de 18e en 19e eeuw ontgonnen, eerst aan de westkant van de huidige provinciale weg en pas eind 19e eeuw aan de oostkant daarvan. Het op grote schaal beschikbaar komen van kunstmest rond 1880 heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. Het wegenpatroon van Mariaheide stamt voor een groot deel uit die tijd en is dus vrij recent. Naast het bestaande, oude wegen- en verkavelingspatroon, dat nu nog goed herkenbaar is ten westen van de Kruisstraat, ontstond een geheel nieuw rationeel wegen-en verkavelingspatroon. De ruimtelijke basis voor het huidige Mariaheide is dus gelegd door landmeters, die de rechte lijnen hebben uitgezet voor de ontginning.

Huidige situatie

Plangebied Heiakkerstraat 5

Ter plaatse van Heiakkerstraat 5 is de rechtlijnige verkaveling ook goed waarneembaar. Het plangebied wordt ten oosten omsloten door de Heiakkerstraat, ten zuiden wordt de locatie begrensd door een onverharde weg. Verder wordt het plangebied begrensd door weilanden aan de noord- en westkant. Aan Heiakkerstraat 5 zelf is een teeltbedrijf in kleinfruit gesitueerd (zie figuur 2.1). Om het bedrijf goed te kunnen exploiteren heeft de eigenaar hiervoor containervelden met teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfsloodsen in gebruik.

¹ Bron: Structuurvisie Mariaheide

Omgeving plangebied – Steenoven II

Ten noorden van het plangebied wordt het woongebied Steenoven II voorbereid en is inmiddels bouwrijp gemaakt. Hier zijn maximaal 45 grondgebonden woningen voorzien. Het plangebied van Mariaheide, Steenoven II bevindt zich ten zuiden van het bestaande dorp en sluit aan op de nieuwste wijk van Mariaheide, de Steenoven (de weg Ringoven). Het plangebied is volledig bouwrijp. Beoogd wordt met het bestemmingsplan maximaal 45 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Hiertoe is de agrarische bestemming omgezet naar de bestemming Woongebied met een flexibel karakter.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps)

2.2 Gewenste situatie

Agrarisch bedrijf Heiakkerstraat 5

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van Steenoven II, fase 2, heeft gemeente Meierijstad van familie Van Doorn (door tussenkomst van een ontwikkelaar) een groot gedeelte van de agrarische gronden van familie Van Doorn in eigendom verworven. In dat kader is overeengekomen dat de gemeente zich zal inspannen om op het perceel kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie N, perceelnummer 1526 een drietal vrijstaande woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. De containervelden worden geamoveerd. De woning met bedrijfsgebouwen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie N, perceel 1316 worden herbestemd naar een passende woonbestemming.

Drie nieuwe vrijstaande woningen

In maart 2017 is zowel voor Steenoven II als het plangebied een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld (zie figuur 2.2). In onderstaand figuur is het blauw gearceerde gebied gereserveerd voor drie vrijstaande woningen ten zuiden van Heiakkerstraat 5 meegenomen. De woningen ten westen van de drie nieuwe vrijstaande woningen worden nu nog niet ontwikkeld. Dit zal in een andere fase gebeuren. De (voormalige agrarische) woning met bedrijfsgebouwen aan Heiakkerstraat 5 wordt herbestemd als burgerwoning.

kwaliteitsbijdrage bestaan uit een goede landschappelijke inpasbaarheid. Voor het plan is in hoofdlijnen vastgelegd hoe de kwaliteitsverbetering geborgd wordt en waar stedenbouwkundige (in de vorm van een beeldkwaliteitsplan) rekening mee gehouden dient te worden bij realisatie van onderhavig initiatief. In deze toelichting wordt kort op zowel de stedenbouwkundige als landschappelijke verantwoording ingegaan, voor de complete verantwoordingen wordt verwezen naar de bijlagen.

Stedenbouw

Voor de architectuur van de nieuwe bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de traditionele en dorpse bebouwing. Gevels hebben een klassieke indeling. Het detailleringsniveau komt terug in bijvoorbeeld bijzondere metselverbanden, geveloren, schoorstenen en gootoplossingen. Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en traditioneel (rode baksteen met zwarte dakpannen). De woningen bestaan uit maximaal anderhalve bouwlaag met een kap. De woningen in het plan hebben een zadeldak. In de nokrichting van de bijgebouwen mag gevarieerd worden. De hoofdmassa heeft altijd een langskap. De woningen worden verbijzonderd door middel van detaillering in het metselwerk.

Landschap

De gemeente heeft momenteel een (deel)project in voorbereiding, dat ziet op de versterking van het natuur-/bosgebied (Nationaal Natuur Netwerk), gelegen nabij de Logtenburg te Veghel. Aan dit project is, als onderdeel van het project “Veghels Mozaïek” door de provincie een bijdrage vanuit de subsidie-regeling Gebiedsopgaven Noord-Brabant toegekend. De gemeente is voornemens om de uit de uit dit bestemmingsplan af te dragen middelen in te zetten voor de realisatie van dit project.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden.

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

Doorwerking plangebied

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Doorwerking plangebied

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan worden 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Gelet op de kleinschaligheid van het plan volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan ruimschoots aan. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft dan ook niet worden te doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

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

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

De vier structuren zijn:

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' met een aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruijnte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets). Onder specifieke voorwaarden is een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk in gemengd gebied in de gebieden welke zijn aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Bij de realisatie van de drie woningen wordt rekening gehouden met de omgevingskwaliteiten en provinciale voorwaarden, zoals toegelicht in de volgende paragraaf. Het initiatief sluit aan op de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Verordening ruimte

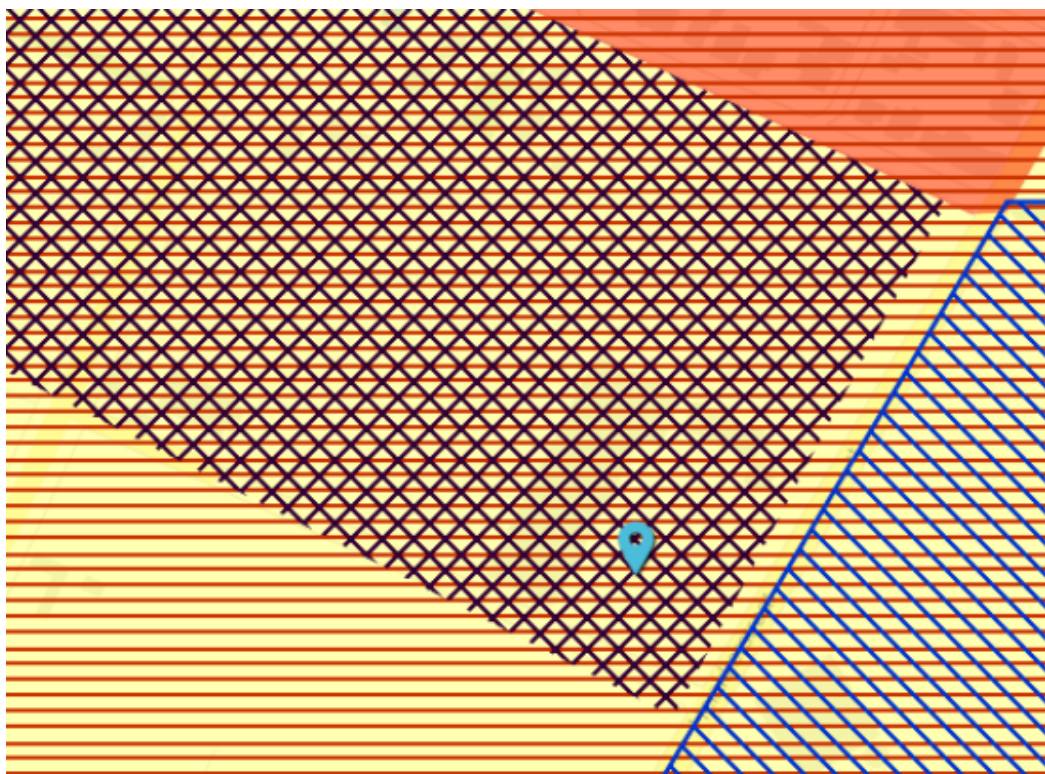
Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Er zijn sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte verschillende herzieningen op onderdelen vastgesteld. Al deze herzieningen zijn samen in een geconsolideerde versie gepubliceerd (1 januari 2018). Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit

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

Doorwerking plangebied

In dit geval is de locatie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als gemengd landelijk gebied met een aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling (zie figuur 3.1), waardoor artikel 3 (Bevordering ruimtelijke kwaliteit) en artikel 8.1 (Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling) van toepassing is.



Figuur 3.1: Ligging plangebied in Verordening ruimte (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Landschappelijke verbetering

In de verordening is opgenomen dat stedelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met verbeteringen van de bestaande of potentiële kwaliteiten van de omgeving. Deze verbeteringen hebben betrekking op de natuur, water, landschap, cultuurhistorie of de recreatieve mogelijkheden. De toelichting van het bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt dient een verantwoording te geven van de wijze waarop de uitvoering hiervan is verzekerd.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden zaken regionaal afgestemd door de gemeenten. In het RRO van januari 2013 is een afsprakenkader vastgesteld over de wijze waarop regionaal omgegaan wordt met deze landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen is afgesproken dat dit een vaste afdracht per m² is, te stellen op 1% van de uitgifteprijs. In het RRO wordt verslag gedaan van de financiële bijdrage aan en besteding van het landschapsfonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en de handhaving van de kwaliteitsverbetering.

Op 2 december 2015 is in het RRO een nieuw afsprakenkader vastgesteld voor de uitwerking en toepassing van kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij zijn de afspraken over kwaliteitsverbetering bij niet-planmatige ontwikkelingen bijgesteld. Voor planmatige ontwikkelingen zoals Steenoven II, waar ook Heiakkerstraat 5 onder valt, zijn de afspraken ongewijzigd en dient er storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project plaats te vinden.

Voor de ontwikkeling van Steenoven II, fase I is richting de provincie aangegeven dat de kwaliteitsverbetering plaatsvindt op een andere locatie (grenzend aan NNN-gebied Logtenburg). De voorgenomen ontwikkeling sluit hierbij aan. Uitgaande van een gronduitgifteprijs van € 260,-/m² wordt een bedrag van € 3.900,- geïnvesteerd in het gebied Logtenburg. Zie de bijlagen (landschappelijke verantwoording) voor een nadere verantwoording hoe voldaan wordt aan de voorwaarden vanuit de Verordening ruimte.

Bouw van 3 nieuwe vrijstaande woningen

In de Verordening ruimte is het instellen van het Regionaal Ruimtelijk Overleg geregeld. In de verordening wordt aangegeven dat de deelnemers regionale afstemming plegen en afspraken maken over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van de drie vrijstaande woningen.

Ook wordt in de Verordening geregeld dat Gedeputeerde Staten ten minste eens per bestuursperiode een prognose van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantoren opstellen en deze voorleggen aan de regionale ruimtelijke overleggen. Het gemeentelijke woningbouwprogramma is op deze taakstelling afgestemd.

Het aantal gerealiseerde woningen in Steenoven II is uitgekomen op 41 woningen. De 45 woningen die als maximale plancapaciteit is opgenomen is namelijk gebaseerd op een inschatting op basis van een stedelijk programma en de markt in Mariaheide zal naar verwachting geen grote behoefte hebben aan rijtjeswoningen, maar zal traditioneel meer neigen naar vrijstaande woningen en tweekappers. De plancapaciteit van 45 wordt opgevuld door middel van het initiatief aan Heiakkerstraat 5, met de realisatie van 3 extra vrijstaande woningen.

Bestaande woning Heiakkerstraat 5

De Verordening ruimte maakt het mogelijk om een bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Overtollige bebouwing (waaronder het containerveld) wordt verwijderd. Voldaan wordt aan de voorwaarden die gelden vanuit de Verordening ruimte.

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de provinciale Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

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

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied is in de structuurvisie aangegeven (zie figuur 3.2) dat op deze plek sprake is van een 'woningbouwlocatie: kerkdorp'. Voor enkele locaties geldt dat ontwikkeling voor 2030 vrijwel zeker is omdat er in het verleden keuzes gemaakt zijn. Deze locaties zijn op de kaart aangegeven als 'woningbouwlocaties kerkdorp'. Steenoven II, inclusief Heiakkerstraat 5, is als voor 2030 te ontwikkelen woningbouwlocatie opgenomen. Het herbestemmen van een voormalige agrarische locatie naar 4 vrijstaande burgerwoningen, waarvan 3 nieuwe woningen, is dan ook passend in de gemeentelijke structuurvisie.



Figuur 3.2 Uitsnede Structuurvisie Veghel 2030

3.3.2 Woonvisie 2012-2015

In mei 2012 heeft de gemeenteraad van voormalige Veghel de Woonvisie 2012-2015 'Werken aan Wonen in Veghel' vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de woonvisie 2030 'Uden-Veghel, Gastvrij

wonen in een groene regio', voor de voormalige gemeente Veghel vastgesteld in 2007. De woningmarkt is sinds 2007 volledig veranderd. Dit is de belangrijkste reden om de visie uit 2007 te herzien. Dit is ook de reden dat voor een kortere tijdshorizon is gekozen. In de Woonvisie 2012-2015 is een splitsing gemaakt tussen de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbouwopgave. De Woonvisie 2012-2015 is in 2015 geactualiseerd. Naast de in de Woonvisie 2012-2015 opgenomen onderwerpen zal betaalbaarheid een thema zijn, wat in de actualisatie meer specifiek aan de orde zal komen.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van de drie extra woningen die mogelijk gemaakt wordt met dit bestemmingsplan past binnen het actuele woningbouwprogramma van de gemeente en past daarmee binnen de in het RRO afgestemde Regionale Woningbehoefte. Het aantal gerealiseerde woningen in Steenoven II zal waarschijnlijk uitkomen op 35 tot 40 woningen. De 45 woningen die als maximale plancapaciteit is opgenomen is namelijk gebaseerd op een inschatting op basis van een stedelijk programma en de markt in Mariaheide zal naar verwachting geen grote behoefte hebben aan rijtjeswoningen, maar zal traditioneel meer neigen naar vrijstaande woningen en tweekappers. De plancapaciteit van 45 wordt opgevuld door middel van het initiatief aan Heiakkerstraat 5, met de realisatie van 3 extra vrijstaande woningen. Met dit initiatief wordt bijgedragen aan de leefbaarheid binnen de kern Mariaheide en past hierdoor in het gedachtegoed van de gemeentelijke Woonvisie.

3.3.3 Woonbehoefte gemeente Veghel (2015)

De voormalige gemeente Veghel heeft in 2015 een actualisatie van het in 2009 opgestelde woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. Aan de hand hiervan wil de gemeente meer kunnen sturen op de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma. Ten behoeve van de actualisatie van het woningbehoefteonderzoek heeft in 2014 een Woonwensenonderzoek plaatsgevonden. Hieruit kan in ieder geval geconcludeerd worden, dat je kritisch moet kijken in hoeverre de aangegeven verhuishwensen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom is het van belang een bestemmingsplan zo flexibel mogelijk op te stellen. Zodat diverse typologieën grondgebonden woningen zonder meer uitgeruild kunnen worden.

Doorwerking plangebied

Prijs/kwaliteit is een steeds belangrijker criterium voor woningzoekenden, nu de woningmarkt definitief een vraagmarkt is geworden. Voor de woningvraag zijn niet alleen leeftijd en huishouden-samenstelling van belang. Ook de inkomensontwikkeling is van belang bij de realisatie van de gewenste woonsituatie. Vraag- en aanbodverhoudingen worden permanent gemonitord. Fasering van bouwprojecten onderling als ook flexibele ontwikkeling van bouwplannen zijn van belang om te kunnen blijven inspelen op veranderende marktomstandigheden of specifieke kwaliteitsvragen.

Voor Mariaheide geldt een woningbehoefte van 7 woningen per jaar. Dat was al bij de vaststelling van de structuurvisie Mariaheide in 2003 en in het kader van de woonvisie 2012/2015 is er geconstateerd dat dit aantal (nog steeds) goed in verhouding is met zowel de inwonersaantallen als de woningaantallen in Mariaheide.

Het aantal gerealiseerde woningen in Steenoven II zal waarschijnlijk uitkomen op 41 woningen. De 45 woningen die als maximale plancapaciteit is opgenomen is namelijk gebaseerd op een inschatting op basis van een stedelijk programma en de markt in Mariaheide zal naar verwachting geen grote behoefte hebben aan rijtjeswoningen, maar zal traditioneel meer neigen naar vrijstaande woningen en tweekappers. De plancapaciteit van 45 wordt opgevuld door middel van het initiatief aan Heiakkerstraat 5, met de realisatie van 3 extra vrijstaande woningen. De drie extra vrijstaande woningen zijn passend binnen deze plancapaciteit.

4. MILIEUHYGIËNISCHE VERANTWOORDING

4.1 Natuurbescherming

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

Doorwerking plangebied

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 17 januari 2018 door een ecooloog van BRO² een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. In deze ruimtelijke onderbouwing worden alleen de belangrijkste conclusies met betrekking tot gebieds- en soortbescherming vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies gebiedsbescherming

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

Conclusies soortbescherming

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht worden genomen.

² BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Doorwerking plangebied

Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Veghel (huidig: Meierijstad) ligt het plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting. Er geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 10.000 m². Aangezien de onderzoekslocatie met 1.500 m² kleiner is dan de aangegeven oppervlaktegrens is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De infrastructuur die het plangebied omsluit is aangeduid als lijn van hoge waarde. De voorgenomen ontwikkeling schaadt deze landschappelijke lijnen niet. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling de aanwezige cultuurhistorische waarden niet belemmert.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

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

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

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

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

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

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

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingszones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021

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

een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

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

Keur Waterschap Aa en Maas

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

Gemeentelijk Waterplan

De gemeenten Deurne, Gemert-Bakel en Veghel (Veghel is per 1 januari 2017 gefuseerd en hernoemd tot de gemeente Meierijstad) en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het Waterplan opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringsstelsel).
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater.
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners van Veghel zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de rioleering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevrage van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

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

4.3.2 Waterhuishoudkundige situatie

Doorwerking plangebied

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

Ter plaatse van de onderzoekslocatie (kadastraal perceel N1526) wil men maximaal 3 woningen realiseren. Van de locatie is nog geen bouwplan bekend. De verharding voor de toekomstige woningen en oprit is derhalve ingeschat. Gezien het open karakter in de omgeving is een verhardingsgraad van 65% aangehouden (dakoppervlak ca. 145 m²/woning). In onderstaande tabel is een overzicht van de bestaande en toekomstige verharde oppervlakken opgenomen.

Tabel 1: Toe- of afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m²]	Toekomstige situatie [m²]
<i>Dak oppervlakte, totaal, circa</i>	0	435
<i>Overig verharde oppervlakten (ontsluitingsweg / paden, parkeren), circa</i>	0	540
<i>Verhard oppervlak, circa</i>	0	975

Uit de tabel blijkt zoals verwacht dat het verhard oppervlak toeneemt door de planontwikkeling. Gezien de ontwikkeling is tevens de online watertoetsprocedure doorlopen (dossiercode 20180219-38-17118). Doordat de kleine ontwikkeling (<2.000 m² toename) en de ligging is geen aanvullend overleg noodzakelijk. Vanuit het gemeentelijk beleid van de gemeente Meierijstad is een hemelwaterneutrale ontwikkeling en dus hemelwaterverwerking verplicht.

Voor de toekomstige woningen binnen het plangebied dient een separaat DWA- en RWA-stelsel aangelegd te worden. Voor de aansluiting op het gemeentelijk stelsel dient voor de woningen een aansluitingsvergunning van de gemeente Meierijstad aangevraagd te worden. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied kan dit onder vrijverval of via het drukrioolstelsel.

Het hemelwater dient separaat gehouden te worden en ter plaatse verwerkt te worden. Het beleid van de gemeente Meierijstad schrijft voor dat in de mate van het mogelijke 60 mm per vierkante meter verharding ter plaatse verwerkt wordt.

Voor het verhard oppervlak dient (zonder aanvullende maatregelen) binnen het perceel een hemelwatervoorziening van ca. 58,5 m³ aangelegd te worden. Binnen het perceel zijn diverse mogelijkheden aanwezig om hemelwater te verwerken. Ter plaatse is een matige infiltratiesnelheid te verwachten. Gezien de GHG op 9,2 m +NAP (ca. 60-80 cm-mv) kan best bovengronds geborgen worden. Het omliggende maaiveld dient zo aangelegd te worden dat het hemelwater kan afstromen naar een lager gelegen plek, retentievoorziening of sloot. In de waterparagraaf (bijlage behorende bij het bestemmingsplan) zijn diverse opties voor retentie op eigen terrein opgenomen met de bijhorende aandachtspunten. Bij de nadere uitwerking dient de uiteindelijke voorziening opgenomen te worden. De belangen en beperkingen zijn in de waterparagraaf weergegeven. Door de te nemen maatregelen is door de planontwikkeling geen (grond)wateroverlast te verwachten en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

4.4 Bodem

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

Doorwerking plangebied

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu B.V. in een vooronderzoek bodem en een nader onderzoek uitgevoerd ter plaatse van een planlocatie gelegen aan Heiakkerstraat 5 te Mariaheide. In deze toelichting worden alleen de conclusies van de rapporten vermeld, voor het gehele onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

De bestaande woning met bedrijfsgebouw wordt herbestemd naar een passende woonbestemming, zonder uitbreidingsmogelijkheden. Omdat de bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming is er een vooronderzoek bodem uitgevoerd. Ter plaatse van de bestaande woning en bijgebouwen volgt uit het vooronderzoek dat de onderzoekslocatie voornamelijk als "onverdacht" beschouwd kan worden met enkele verdachte deellocaties, te weten:

1. de locatie van de (voormalige) bovengrondse brandstoftank in lekbak;
2. de oliebar met lekbak;
3. de bestrijdingsmiddelenkast (voormalige en huidige locatie);
4. de bedrijfsloods.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht en is daarmee als niet verdacht aan te duiden.

Voor de verdachte locaties is nader onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt niet dat het asbesthoudende platen betreffen. Verder onderzoek naar asbest in grond is verder niet uitgevoerd. In de bodem en grondwater zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. De lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Er zijn dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen te verwachten voor de bouw van 3 woningen in het plangebied.

4.5 Geurhinder

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

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

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

Gemeentelijk beleid

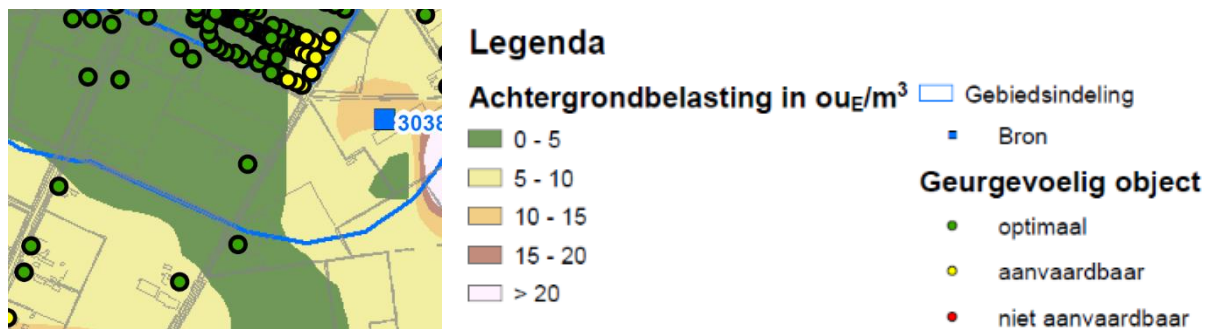
De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Veghel (nu: Meierijstad) hebben op 4 december 2014 de 'Geurverordening' vastgesteld. Deze is op 30 april 2015 in werking getreden. Ter plaatse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

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig initiatief is gekeken naar de kaart achtergrondbelasting welke hoort bij de 'Evaluatie geurverordening' voor de voormalige gemeente Veghel opgesteld door de ODBN. In figuur 4.1 is te zien dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het perceel Heiakkerstraat 5 met betrekking tot de achtergrondbelasting.

Voor de voorgrondbelasting is Web-BVB geraadpleegd. Ter plaatse van Bolstweg 4 worden 200 schapen gehouden. Aan Bolstweg 5a is een vleesvarkenshouderij gevestigd. Voldaan wordt aan de afstanden welke gelden vanuit de Wet geurhinder en veehouderij. Daarbij zijn de woning aan Heiakkerstraat 5 en de toekomstig beoogde woningen niet maatgevend voor deze veehouderijen. Ook met betrekking tot het aspect 'voorgrondbelasting' kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt.

Tot slot zijn in de nabijheid van Heiakkerstraat 5 wel agrarische bouwvlakken gelegen zonder veehouderijbedrijven. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt niet toegestaan dat daar waar bedrijven zonder vee aanwezig zijn om te vormen naar een agrarisch bedrijf met vee. Waardoor ook belemmering in de toekomst uitgesloten is voor deze locaties.



Figuur 4.1: Ligging plangebied in kaart achtergrondbelasting (Bron: ODBN, september 2016)

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' niet zorgt voor belemmeringen bij onderhavige ontwikkeling.

4.6 Akoestiek (wegverkeer)

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

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

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

Doorwerking plangebied

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

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Heiakkerstraat. Vanwege de Heiakkerstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Het aspect geluid vanwege omliggende wegen vormt daarmee geen belemmering bij onderhavige ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient

rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.³

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de ligging van verschillende (agrarische) bedrijven. Doordat direct ten westen en ten zuiden van het plangebied tuinbouwbedrijven aanwezig zijn, kan gesproken worden van een gemengde omgeving. Dit betekent dat de richtafstand met een stap verlaagd mag worden, de daadwerkelijke milieucategorie wijzigt hierbij niet.

Doorwerking plangebied

Zowel ter plaatse van Heiakkerstraat 1 als aan Heiakkerstraat 2-3 is een tuinbouwbedrijf gevestigd. Voor een tuinbouwbedrijf dient rekening gehouden te worden met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De daadwerkelijke milieucategorie 2 wijzigt echter niet. Gemeten is van bouwvlak tot bouwvlak. De afstand ten opzichte van Heiakkerstraat 2-3 is 22 meter. De afstand tot Heiakkerstraat 1 is 31 meter. Omgekeerd belemmeren de beoogde woningen de omliggende bedrijven niet. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de aan te houden richtafstanden. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

‘Niet In Betekenende Mate’

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en ‘Niet In Betekenende Mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan worden 3 extra woningen mogelijk gemaakt ten opzichte van de huidige situatie. In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.9 Externe veiligheid

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

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

Doorwerking plangebied

De Risicokaart Nederland is gecontroleerd in relatie tot risicovolle aspecten in de omgeving van Heiakkerstraat 5. Onderstaand per risicoaspect zijn de bevindingen genoemd.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet in de buurt van een risicovolle buisleiding. De risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor het plangebied.

Inrichtingen

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

Transportassen (water, weg, spoor)

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

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

Verantwoording groepsrisico

1. Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand (> 1,1 kilometer) tot de risicobron (A50) zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Volgens het Bevt kan daarmee worden volstaan met een beperkte verantwoording. Een beperkte verantwoording gaat – conform artikel 7 van het Bevt – in op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

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

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

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

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

3. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Mogelijkheden zelfredzaamheid

Voor het toxische scenario geldt schuilen als beste handelingsperspectief. Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

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

Conclusie

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

4.10 Verkeer en parkeren

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

Doorwerking plangebied

Parkeerplaatsen

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

Toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie

Functie	Oppervlakte (in m ²)	Parkeernorm (per woning of 100 m ² bvo)	Aantal parkeerplaatsen benodigd volgens beleid
3 vrijstaande woningen	-	2,0	6

De percelen beschikken over voldoende ruimte om deze benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

Verkeersbewegingen en -afwikkeling

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

Toekomstige situatie

Functie	Oppervlakte (in m ²)	Verkeersbewegingen (per woning of 100 m ² bvo)	Aantal verkeersbewegingen
3 vrijstaande woningen	-	7,8-8,6	(23,4-25,8=) 23 – 26

Er vindt een toename plaats variërend van 23-26 verkeersbewegingen per etmaal. In de huidige situatie zijn geen problemen bekend met betrekking tot verkeersafwikkeling op de Heiakkerstraat. Gesteld wordt dan ook dat de Heiakkerstraat dit aantal gemakkelijk kan verwerken. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' zorgt voor een verbetering in de beoogde situatie.

Ontsluiting

Het verkeer aan Heiakkerstraat 5 wordt nu op de gelijknamige weg afgewikkeld. Voor de drie vrijstaande woningen geldt dat voor elk van de woningen een nieuwe in-/uitrit wordt aangevraagd en gerealiseerd. Op deze manier kunnen de nieuwe woningen goed ontsloten worden naar de omliggende bestaande infrastructuur.

Conclusie

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

4.11 M.e.r.-plicht

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

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit (mogelijk maken van 3 extra woningen ten opzichte van de bestaande situatie) komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Op de locatie Heiakkerstraat 5 te Mariaheide is in de huidige situatie sprake van een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf wordt beëindigd en drie nieuwe burgerwoningen worden gerealiseerd. Bij het opstellen van de herziening is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Mariaheide', 'Buitengebied' en bij het gemeentelijke 'Handboek Bestemmingsplannen'. Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de SVBP 2012.

5.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

- *Begrippen*: In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals de vrijwaringszone -radar.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

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

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

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en grondgebonden agrarische bedrijven. Ook is hobbymatig agrarische gebruik en extensief recreatief medegebruik toegestaan ter plaatse van deze bestemming. Verder zijn toegestaan ter plaatse van de bestemming de daarbij behorende waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, paden en verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en voorzieningen van algemeen nut. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone: oude akkers' is de grond ook bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de oude akkercomplexen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd, er is geen sprake van een bouwvlak of (bestaand) agrarische bedrijf.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Verder zijn ter plaatse van de bestemming de daarbij behorende waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, paden en verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

De inhoud van de bestaande woning geldt als maximale inhoud. De nieuwe woningen mogen een maximale inhoud hebben van 750 m³, met een bijgebouw van maximaal 100 m². Voordat de nieuwe woningen in gebruik genomen worden dient voldoende waterberging te zijn gerealiseerd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas en Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven dat er bij dit plan geen sprake is van provinciaal belang. Het Waterschap Aa en Maas heeft als reactie gegeven dat het bestemmingsplan niet leidt tot een toename van verhard oppervlak van meer dan 2.000 m² en dat er geen bijzonderheden aan de orde zijn. De reactie (tips/aanvullingen) van het Waterschap Aa en Maas is verwerkt in de Waterparagraaf.

6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

