

Toelichting bestemmingsplan

Veghel Buiten, herziening Ham 4

NL.IMRO.1948.VHL004BP0012020P-VG01



Plangebied

Ham 4 te Veghel

Plannaam

Veghel Buiten – Erpseweg Zuid 2016, herziening Ham 4

Projectnummer

BRA10.R001

Datum en versie

24 juni 2021, versie 4

Opdrachtgever

Bouwzaken Opeel B.V.
Elzen 6a
5427 RC Boekel

Opgesteld door

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl



Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Achtergrond en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2.	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1	Huidige situatie omgeving	4
2.2	Huidige situatie plangebied	4
3.	Visie op het plangebied	6
3.1	Doel en hoofdlijnen	6
3.2	Beschrijving van de planontwikkeling	6
4.	Beleidskader	8
4.1	Rijksbeleid	8
4.2	Provinciaal beleid	9
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5.	Cultuurhistorie en archeologie	16
5.1	Cultuurhistorie	16
5.2	Monumenten	17
5.3	Archeologie	17
6.	Groenstructuur en natuur	20
6.1	Groenstructuur plangebied	20
6.2	Wet natuurbescherming	22
7.	Water	26
7.1	Waterbeleid	26
7.2	Oppervlaktewater	27
7.3	Grondwater	28
7.4	Afvoer hemelwater	29
8.	Fysieke belemmeringen	30
8.1	Kabels en leidingen	30
8.2	Radarverstoringsgebied	30
8.3	Hoogspanningslijnen	30
8.4	Spuitzones gewasbescherming	30
9.	Milieuhygiënische verantwoording.	31
9.1	Inleiding	31
9.2	M.e.r.-beoordeling	31
9.3	Bodem	31
9.4	Geluid	32
9.5	Luchtkwaliteit	33
9.6	Geur	34
9.7	Externe veiligheid	37
9.8	Duurzaam en slim bouwen	40
9.9	Gezondheid	41

10.	Bedrijven en voorzieningen	43
10.1	Bedrijven en milieuzonering	43
11.	Verkeer	45
11.1	Huidige en verkeersstructuur	45
11.2	Nieuwe verkeersstructuur	45
11.3	Verkeersaantrekkende werking	45
11.4	Parkeren	45
12.	Juridische planopzet	47
12.1	Algemene opzet	47
12.2	Toelichting op de verbeelding	47
12.3	Bestemmingen op de verbeelding	47
12.4	Toelichting op de regels	47
13.	Economische uitvoerbaarheid	48
14.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen

Bijlage 1	Stedenbouwkundige opzet
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3	Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied
Bijlage 4	Rapportage verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 6	Aerius berekeningen
Bijlage 7	Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 8	Rapportage flora- en faunaonderzoek
Bijlage 9	Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 10	Rapportage archeologisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld op initiatief van Bouwzaken Opeel BV, eigenaar van de locatie Ham 4 te Veghel (hierna: het plangebied). Het plangebied is in gebruik ten behoeve van een veehouderijbedrijf. Binnen het plangebied is een bedrijfswoning gelegen met daarbij agrarische bedrijfsgebouwen.

Het voornemen bestaat uit het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen en de sloop van de aanwezige agrarische bedrijfswoning. Daarnaast wil de initiatiefnemer deze woning verplaatsen binnen het bouwvlak en in gebruik nemen als burgerwoning. Verder bestaat het voornemen uit het ontwikkelen van een drietal woningen binnen het plangebied. In totaal worden binnen het plangebied vier woningen gerealiseerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad heeft in november 2019 besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om de beoogde herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. De locatie Ham 4 is gelegen op een afstand van circa 640 meter van de kern Veghel.

Kadastraal staan de percelen waaruit het plangebied bestaat bekend als gemeente Veghel, sectie N, nummers 414 en 415.

Het plangebied wordt aan de west-, noord- en oostzijdezijde begrensd door agrarische gronden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Ham.

De volgende figuren geven een impressie van de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)



Figuur 2: Luchtfoto locatie plangebied (plangebied rood omkaderd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie Ham 4 te Veghel is een (voormalige) rundvee- en varkenshouderij gevestigd. De bedrijfsvoering is grotendeels beëindigd; de bedrijfswoning en de stallen zijn nog aanwezig.

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Veghels Buiten – Erpseweg Zuid 2016' van de (voormalige) gemeente Veghel van toepassing (vastgesteld op 20 oktober 2016). De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak van circa 1,5 hectare. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelegen over een deel van het bouwvlak. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' van toepassing.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Veghels Buiten – Erpseweg Zuid 2016'

De ontwikkeling kan niet mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsplan, aangezien in het bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van woningen binnen een agrarische bestemming.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting vormt de basis voor het bestemmingsplan voor het plangebied. Deze maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde ontwikkeling.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het plan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied wordt aan de west-, noord- en oostzijde begrensd door agrarische gronden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het Ham.

De locatie is gelegen binnen het gebied 'Veghels Buiten', een nieuwbouwplan voor woningbouw aan de zuidoostkant van Veghel waarmee de (toenmalige) gemeente Veghel in 2008 is gestart. Deze uitbreiding bestaat uit twee delen: de Oude Ontginning en de Nieuwe Ontginning. Voor Veghels Buiten is een Masterplan vastgesteld (mei 2008) waarin de visie op de ontwikkeling van beide plandelen is opgenomen. Dit Masterplan voor het eerste deelgebied van het plandeel Nieuwe Ontginning is vertaald in het bestemmingsplan 'Veghels Buiten - Erpseweg Zuid' (maart 2012), dat vanwege ontwikkelingen in de woningbouwmarkt is herzien in 'Veghels Buiten - Erpseweg Zuid 2016'.

Het open landschap van het plangebied kent een agrarisch gebruik en is met name in gebruik als weidegrond. Door economische en maatschappelijke oorzaken neemt de rol van de agrarische sector in het plangebied af. Deze ontwikkeling is een van de redenen waarom de gemeente het initiatief heeft genomen om de Nieuwe Ontginning als onderdeel van Veghels Buiten om te vormen tot extensief woongebied. De locatie Ham 4 was in het bestemmingsplan weergegeven als agrarisch bedrijf dat vooralsnog bleef gehandhaafd in het gebied.

Hoewel de locatie officieel onderdeel uitmaakt van het plangebied 'Erpseweg-Zuid', sluit de locatie qua aard en karakter beter aan bij de karakteristieken van het westelijk gelegen plangebied 'Oude Ontginning'. Derhalve dient bij de ruimtelijke indeling van de kavel en het ontwerp van de woningen aansluiting te worden gezocht bij de uitgangspunten en voorwaarden zoals opgenomen in het kwaliteitshandboek 'Veghels Buiten – Oude Ontginning 2015'.

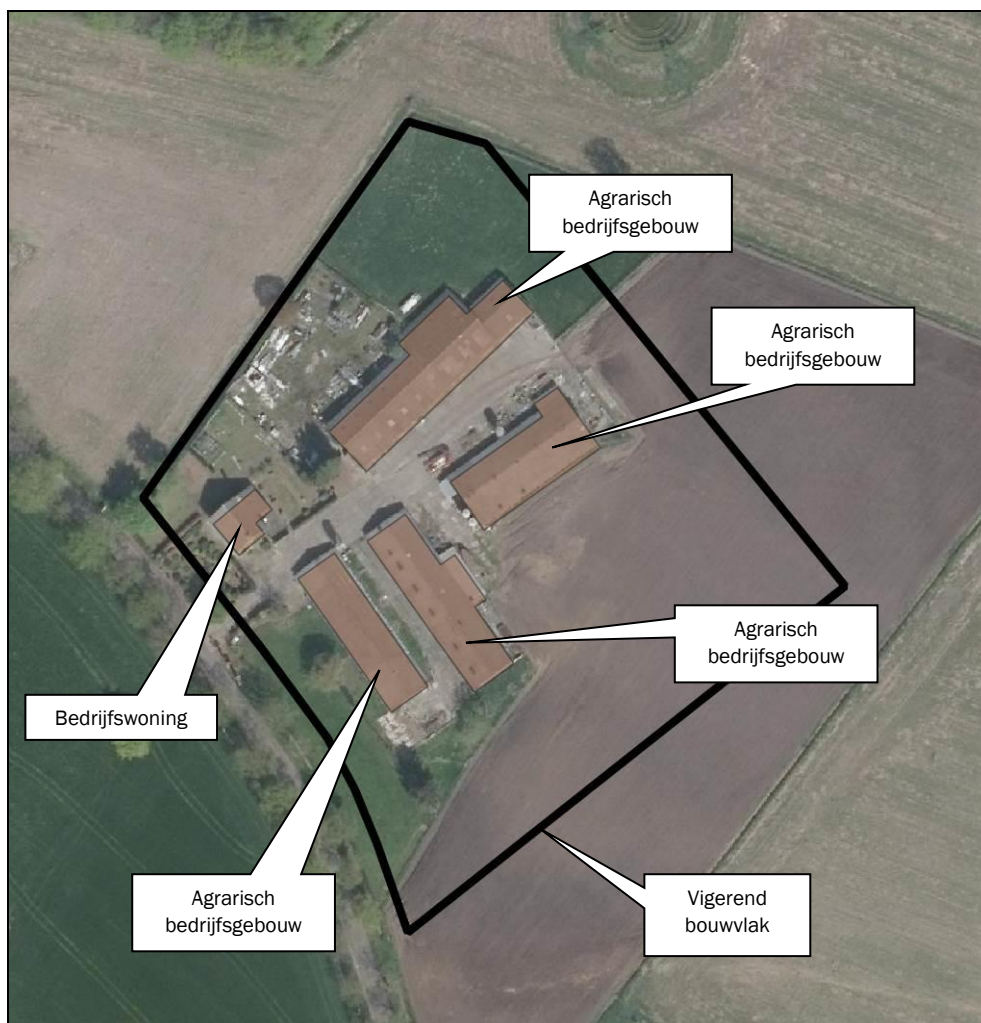
2.2 Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied is een veehouderij gevestigd. Er wordt beschikt over een vergunning voor het houden van vee. Het agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1,5 hectare.

Op de locatie is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning: circa 100 m²;
- Vee stallen: vier in totaal met een totale oppervlakte: circa 2.015 m²;

De volgende figuur toont de ligging van de bebouwing.



Figuur 4: Bestaande situatie plangebied

Voor de veehouderij is op 20 juli 2010 een omgevingsvergunning verleend. De volgende tabel geeft een weergave van de vergunde situatie.

Tabel 1: Overzicht situatie 20 juli 2010

Diersoort	RAV-code - omschrijving stalsysteem	Aantal dieren
Zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A 2.100 Overige huisvestingssystemen	20
Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A 3 Diercategorie vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	100
Vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden	A 4.100	12
Schapen ouder dan 1 jaar	B 1.100	25
Gespeende biggen	D 1.1.100 Overige huisvestingssystemen	350
Kraamzeugen	D 1.2.100 Overige huisvestingssystemen	25
Guste en dragende zeugen	D 1.3.100 Overige huisvestingssystemen	75
Dekberen	D 2.100 Overige huisvestingssystemen	4
Vleesvarkens	D 3.100 Overige huisvestingssystemen	49
Volwassen paarden	K 1.100	14

3. Visie op het plangebied

3.1 Doel en hoofdlijnen

Het voornemen is om de agrarische activiteiten gerelateerd aan de veehouderij aan het Ham 4 te beëindigen en de aanwezige opstallen inclusief de bestaande bedrijfswoning te slopen. Binnen het perceel bestaat het voornemen uit het oprichten van een viertal woningen (waaronder de te herbouwen bedrijfswoning). De bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak wordt verkleind.

Voor de wijziging van de bestemming dient een herziening van het bestemmingsplan te worden opgestart.

3.2 Beschrijving van de planontwikkeling

Inleiding

De planontwikkeling bestaat uit het slopen van de aanwezige opstallen binnen het plangebied. De bestaande bedrijfswoning wordt binnen het plangebied herbouwd en in gebruik genomen als burgerwoning. De extra woningen worden gerealiseerd in samenhang met de sloop van de ter plaatse aanwezige stallen en de ontwikkeling van nieuwe natuur ter plaatse.

Een inrichtingsschets is opgesteld voor de beoogde situatie van het plangebied na herontwikkeling. De volgende figuren geven de inrichtingsschets en impressies van de beoogde situatie weer.



Figuur 5: Inrichtingsschets

Bebouwing

Ter plaatse van het plangebied is thans nog sprake van circa 2.015 m² aan stallen ten behoeve van de veehouderij. Ten behoeve van de beoogde woningen dienen deze gesaneerd te worden.

De beoogde extra woningen zijn toegestaan op grond van artikel 3.43 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het betreffen namelijk woningen gelegen in het gebied 'Verstedelijking afweegbaar'. In de Verordening ruimte Noord-Brabant waren deze gebieden aangeduid als 'integratie stad-land'. Hierin is geregeld dat een bestemmingsplan kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling onder voorwaarden.

Onder voorwaarde van de sloop van de agrarische opstallen en het intrekken van de omgevingsvergunning voor 132 stuks rundvee, 25 schapen, 503 varkens en 14 paarden kan er worden meegewerkt aan de realisatie van drie woningen (naast de herbouw van de bedrijfswoning) en een parkeerschuur. Twee woningen dienen dan als compensatie voor de sloop.

De derde woning is voorstelbaar mits deze als voormalig agrarisch bouwvlak buiten de woningbouw gebruikt wordt voor landschappelijke kwaliteitsverbetering in het kader van een extra kwaliteitsimpuls voor de rood-met-groen-koppeling. De woningen dienen te voldoen aan de kaders uit het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning.

Stedenbouwkundig opzet

Hoewel de locatie officieel onderdeel uitmaakt van het plangebied 'Erpseweg-Zuid', sluit de locatie qua aard en karakter beter aan bij de karakteristieken van het westelijk gelegen plangebied 'Oude Ontginning'. Derhalve dient bij de ruimtelijke indeling van de kavel en het ontwerp van de woningen aansluiting te worden gezocht bij de uitgangspunten en voorwaarden zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Oude ontginning' en het kwaliteitshandboek 'Veghels Buiten – Oude Ontginning 2015'.

Hierin vormt het landschap van de Oude Ontginning de leidraad waar nieuwe ontwikkelingen binnen moeten passen. Om aan te sluiten bij het karakter van de Oude Ontginning van kronkelige linten, verdraaid liggende lage bebouwing en doorzichten, wordt doorgeborduurd op het van oudsher bouwen op de achtererven van het 'ouderlijk' huis. In het kwaliteitsboek zijn de nieuw toe te voegen woningen in de Oude Ontginning geclusterd in zogenoemde ontwikkelingsvlekken. Deze ontwikkelingsvlekken zijn veelal gesitueerd op achtererven aan bestaande linten.

Uitgangspunt bij de ontwikkelingsvlekken is dat deze worden omzoomd door een greppel en een houtsingel. Hiermee wordt een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkelingsvlekken beoogd. In het kader van de provinciale rood-met-groen regeling wordt de groene mal gebruikt om de stedelijke functies in de ontwikkelingsvlekken gepaard te laten gaan met verbetering en versterking van het landschap en het recreatieve medegebruik hiervan. In het 'Kwaliteitshandboek Oude Ontginning' worden de betrokken kwaliteiten van natuur en landschap beschreven. De groene mal is een onlosmakelijk onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdopzet van de Oude Ontginning. Bij de inrichting en beheer van de groene mal en de overige buitenruimte zijn de regels van het 'Kwaliteitshandboek Oude Ontginning' van toepassing.

In de Oude Ontginning wordt uiteindelijk gestreefd naar een informele, stoere, landelijke sfeer. Bij de uitwerking van de indeling van het perceel en de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen worden dan ook bovenstaande uitgangspunten en aanvullende eisen (qua materialisering en beeldkwaliteit) uit het kwaliteitsboek aangehouden.

Landschappelijke inpassing

De ontwikkeling wordt op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast, waarbij de uitgangspunten uit het hiervoor beschreven kwaliteitsboek in acht worden genomen. Voor een beschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 6.1.2.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De functiewijziging van veehouderij naar een woonbestemming zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Onderhavige ontwikkeling ondersteunt een leefbare en veilige leefomgeving. Verder schept de SVIR geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de belangen zoals die zijn gesteld in de landelijke structuurvisie.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de ecologische hoofdstructuur (momenteel Natuurnetwerk Nederland), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen. Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op onderhavig plan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als

stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Ook bij een substantiële functiewijziging dient aan de ladder te worden getoetst. Bij een ontwikkeling dient dan ook te worden beoordeeld of deze substantieel is. Onderhavig plan ziet op een functiewijziging. Echter, de wijziging van agrarisch naar wonen wordt niet beschouwd als substantieel. Deze wijziging wordt dan ook niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt de bouw van een drietal (extra) woningen ook niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De Omgevingsvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de visie.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

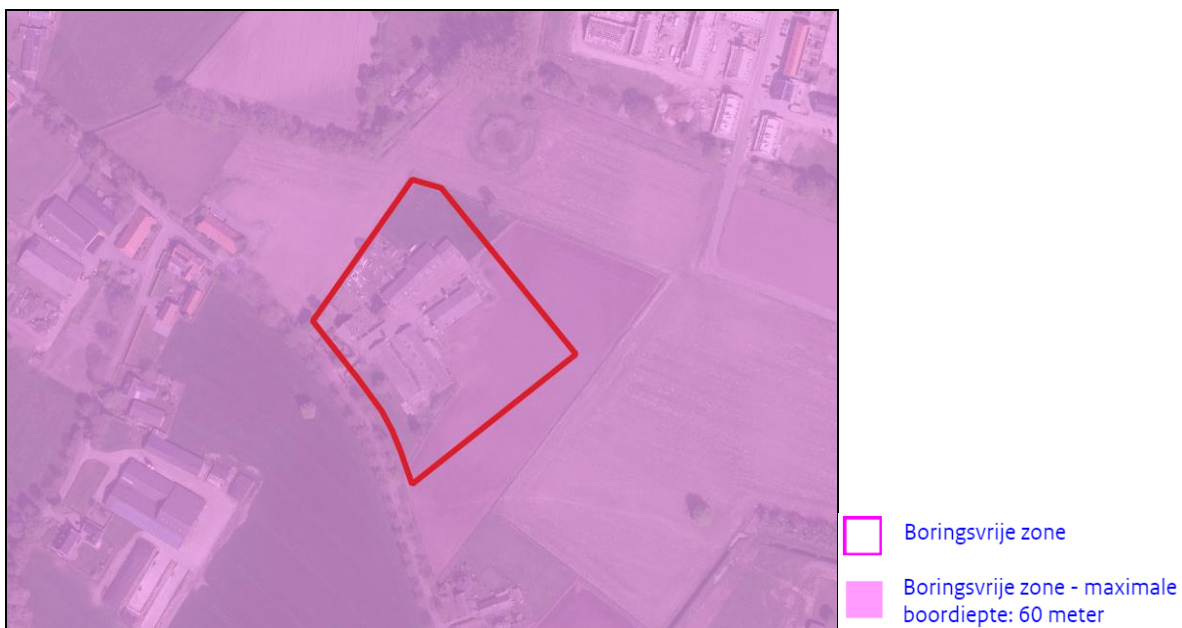
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd per 1 maart 2020), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied' en in 'verstedelijking afweegbaar' en 'boringsvrije zone'.



Figuur 6: Uitsnede verbeelding Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, stedelijke ontwikkeling en erfgoed (plangebied rood omkaderd)



Figuur 7: Uitsnede verbeelding Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen (plangebied rood omkaderd)

De volgende regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 2.18 Regels voor activiteiten in de bodem boringsvrije zone;
- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.43 Afwijkende regels verstedelijking afweegbaar;
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;

- Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen.

Regels voor activiteiten in de bodem boringsvrije zone

In artikel 2.18 worden regels gesteld aan de maximale diepte voor het verrichten van handelingen in de bodem, zoals boringen, grond- of funderingswerken en regels voor bodemenergiesystemen (warmtetoevoeging en -onttrekking). Deze regels zijn erop gericht dat de beschermende kleilaag niet wordt doorboord. Uit onderzoek is duidelijk op welke diepte deze beschermende lagen liggen. Deze staan weergegeven op de kaart (werkingsgebied) dat bij de regels hoort.

Voor het verrichten van werkzaamheden in de bodem op een diepte van tien meter of meer onder het maaiveld zijn regels opgenomen.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op grondwerkzaamheden van meer dan 10 meter diepte. De regels zijn dan ook niet van toepassing.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig plan ziet op de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het betreft een in het buitengebied passende functie. De ontwikkeling draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit door de versterking van de bestaande landschappelijke inpassing, die de locatie aan het zicht onttrekt vanuit het omliggende landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Ten aanzien van de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. De ontwikkeling heeft een afname van de oppervlakte bouwperceel en daarnaast een afname van ruimtebeslag en bebouwd oppervlak tot gevolg door de sloop van de bestaande stallen. De bebouwing wordt geconcentreerd rondom een centraal plein, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de sanering van een varkens- en rundveehouderij waardoor sprake is van een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen (zoals ammoniak, fijn stof en geur). Door de functiewijziging worden de mogelijkheden om een veehouderij te herstarten teniet gedaan.

De locatie wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan

In het Kwaliteitshandboke Oude Ontginning zijn voorwaarden opgenomen voor landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin is een beschrijving van landschappelijke inpassing en een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) opgenomen.

De aanlegvereisten voor landschappelijke inpassing conform kwaliteitshandboek wordt daarmee als basisinspanning vanuit de beeldkwaliteit voor een woningbouwontwikkeling beschouwd.

De totale herontwikkelingslocatie wordt op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin aan de voorwaarden uit het Kwaliteitshandboek wordt voldaan. Het plan is bijgevoegd als bijlage 3.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan die de aanleg, instandhouding en beheer van de beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

In artikel 3.43 zijn regels opgenomen ten aanzien van de zone 'Verstedelijking afweegbaar' (voorheen 'Zoekgebied verstedelijking' en 'Integratie stad-land'. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in 'Stedelijk gebied' onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' wordt gerealiseerd (nieuwvestiging). Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar –onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen.

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a) binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

De locatie maakt onderdeel uit van het plangebied dat voorziet in de stedelijke uitbreiding 'Veghels Buiten', waarin sprake is van clusters van stedelijke bebouwing.

- b) transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;

Niet van toepassing

- c) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken; *Dit artikel stelt aan de toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouwmogelijkheden voor woningen de eis dat wordt verantwoord hoe het plan zich verhoudt tot de in het Regionaal Omgevingsoverleg gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit. In onderhavig bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de toevoeging van een drietal woningen (één woning vervangt de bestaande bedrijfswoning) past binnen de woningbouwplannen van de gemeente Meierijstad.*

- d) de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal vier woningen en sluit aan op de woningbouwplannen die planologisch zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen voor het gebied 'Veghels Buiten'. De locatie wordt landschappelijk op een zorgvuldige wijze ingepast middels een robuuste en duurzame landschapsontwikkeling, aansluitend op de bestaande groenstructuren in de omgeving.

De ontwikkeling van de beplanting in het plangebied zal plaatsvinden in samenhang met de ontwikkeling van de bebouwing in het gebied en de waargenomen beschermde soorten zoals steenuil en gierzwaluw. De bebouwing en het ruimtebeslag nemen af in de beoogde situatie ten opzichte van de huidige situatie (kleinere oppervlakte bebouwing, kleiner bouwvlak). Daarnaast neemt de hoeveelheid beplanting in het plangebied toe (meer dan 1.000 m²) ten opzichte van de huidige situatie waarin een zeer kleine oppervlakte aan beplanting aanwezig is. Er vindt hiermee een flinke versteviging plaats van de groenstructuur. Er is dan ook sprake van een significante landschapsontwikkeling.

Ten aanzien van de rood-groenkoppeling wordt getoetst aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.6 (Kwaliteitsverbetering van het landschap). Hierbij zal ter bevordering van de kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de waardevermeerdering van de gronden een investering in landschapsontwikkeling worden gedaan. In de uitwerking van deze landschapsontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij het van toepassing zijnde gemeentelijke kwaliteitshandboek (zie kopje 'Kwaliteitshandboek 'Veghels Buiten – Oude Ontginning 2015').

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij het relevante kwaliteitshandboek.

Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen, zie artikel 3.69.

Afwijkende regels wonen

In artikel 3.69 is onder lid c opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie wordt de bedrijfswoning Ham 4 gesloopt en op een andere locatie herbouwd. Deze bedrijfswoning wordt in de nieuwe situatie gebruikt als burgerwoning. Alle agrarische opstallen worden gesloopt. Verder vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030. In deze structuurvisie is 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.

Binnen de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen het gebied ten behoeve van het ontwikkelen van een afwisselend Veghel mozaïek (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart 'Structuurvisie Veghel 2030' Visiekaart 2030

In een brede ring rond Veghel ligt een landschap dat zich kenmerkt door een combinatie van functies, waarbij steeds sprake is van clusters in het landschap. Dit gebiedstype heet daarom het Veghels mozaïek.

Bij Veghels Buiten ligt de invulling van het gebied vooral om geclusterde woningen in de vorm van nieuwe buurtschappen. De kwaliteit van het Veghels mozaïek ligt in het evenwicht tussen het landschap, de groenblauwe structuur en de bebouwde clusters. Het gebied vormt hiermee een duidelijke overgangszone tussen de kern Veghel en de overige delen van het buitengebied. Het uitbouwen van één van de afzonderlijke dragers behoort tot de mogelijkheden, maar altijd integraal en daarmee met oog voor het eerdergenoemde evenwicht tussen landschap en gebouwde functies. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

4.3.2 Woonvisie Meierijstad

Op 5 juli 2018 heeft de gemeente Meierijstad de gemeentelijk woonvisie vastgesteld. De woonvisie wil richting geven aan wat de gemeente op het gebied van wonen gaat doen, waarbij voldoende flexibiliteit gehouden wordt om goed in te kunnen spelen op de veranderingen die komen. Ontwikkelingen worden jaarlijks gemonitord en waar nodig wordt het woonbeleid bijgesteld, waarvoor jaarlijks een Woonagenda wordt vastgesteld.

Ten aanzien van de woningbouwprogrammering zet de gemeente in op de hoge provinciale behoefteprognose, wat betekent dat van 2018 tot 2028 3.940 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Jaarlijks wordt de opgave woningbouw opnieuw vastgesteld voor de periode van 10 jaar op basis van de hoge prognose in relatie tot gerealiseerde woningen van het laatste jaar.

In de woningbouwprogrammering voor de komende 10 jaar wordt de volgende verdeling aangehouden (prijsspeil 2018) voor Meierijstad in zijn totaliteit: 25% sociale huur, 15% huur vanaf € 710,-/maand, 10% koop < € 185.000 (goedkoop), 20% koop € 185.000 tot € 275.000 (middelduur), 20% koop > € 275.000 (duur) en 10% variabel in te zetten.

De woonvisie zet in op duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik en prefereert inbreiding boven uitbreiding, waarbij de juiste woningen op de juiste plaats worden toegevoegd.

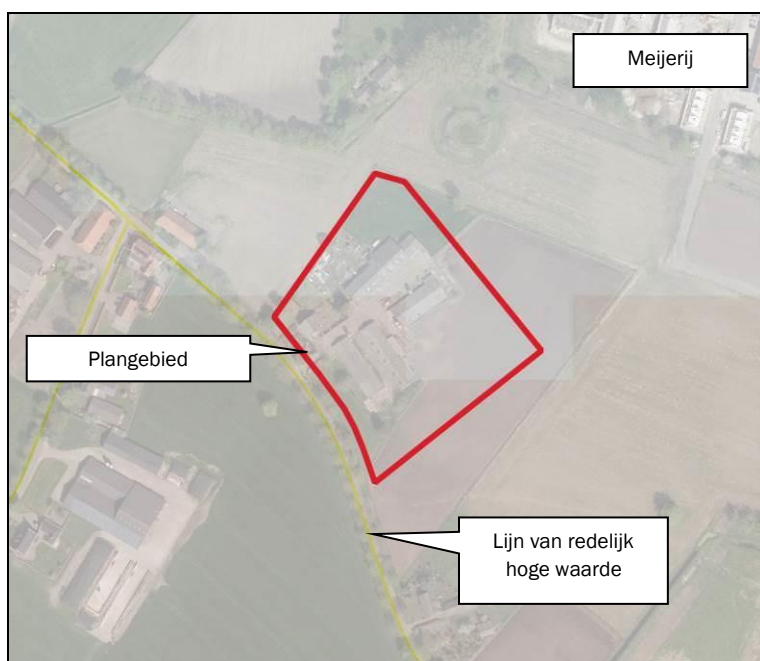
Hoewel het toevoegen van meer grote vrijstaande woningen niet direct binnen het woningbouwprogramma voor Veghel past, past het plan wel binnen het beleid van de gemeente Meierijstad aangezien er sprake is van een substantiële kwaliteitswinst (sloop van verouderde bedrijfsbebouwing, het wegvallen van emissies van milieubelastende stoffen).

5. Cultuurhistorie en archeologie

5.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio 'Meierij' (zie volgende figuur).

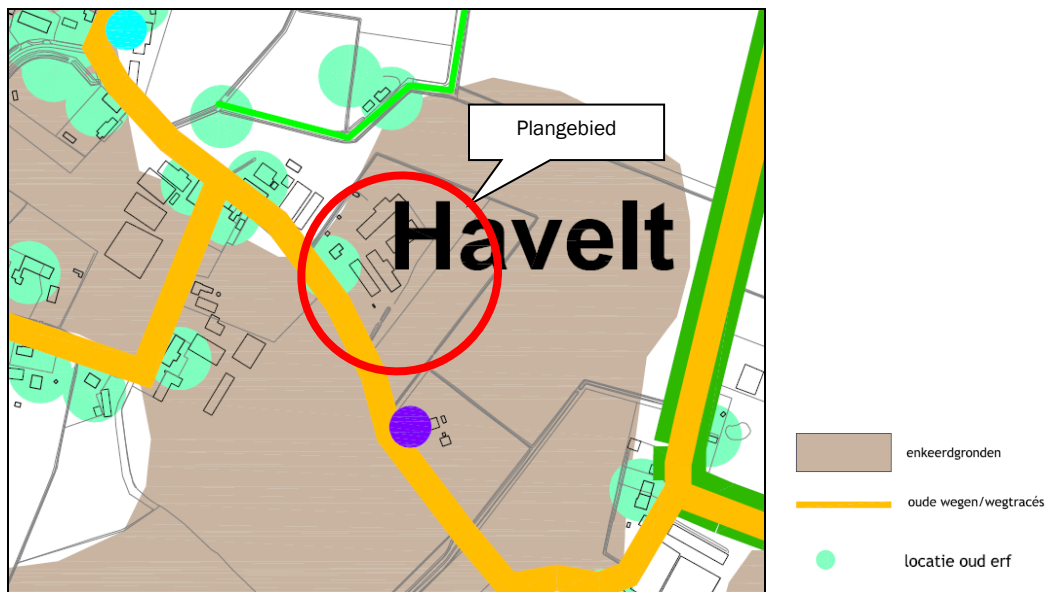


Figuur 9: Uitsnede 'Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herziening 2016' Noord-Brabant (plangebied rood omkaderd)

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Daarnaast is de weg grenzend aan het plangebied (Ham) aangeduid als een lijn met redelijk hoge waarde.

De volgende figuur toont een uitsnede van de Erfgoedkaart van de voormalige gemeente Veghel.



Figuur 10: Uitsnede Erfgoedkaart voormalige gemeente Veghel

De locatie is gelegen aan de rand van enkeerdgronden en is aangewezen als oud erf. Oorspronkelijk bevond zich hier een historische boerderij met bijgebouwen die in de loop der jaren zijn verdwenen. Verder is de weg Ham aangemerkt als een oude weg met een cultuurhistorische waarde.

Binnen het plangebied wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt een viertal woningen opgericht (waaronder de bedrijfswoning die elders wordt herbouwd). De nieuwe opgaande bebouwing wordt op enige afstand gebouwd van de cultuurhistorisch waardevolle elementen. De ontwikkeling doet derhalve geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. De erfbeplanting versterkt eveneens de aanwezige landschapsstructuren. Onderhavige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

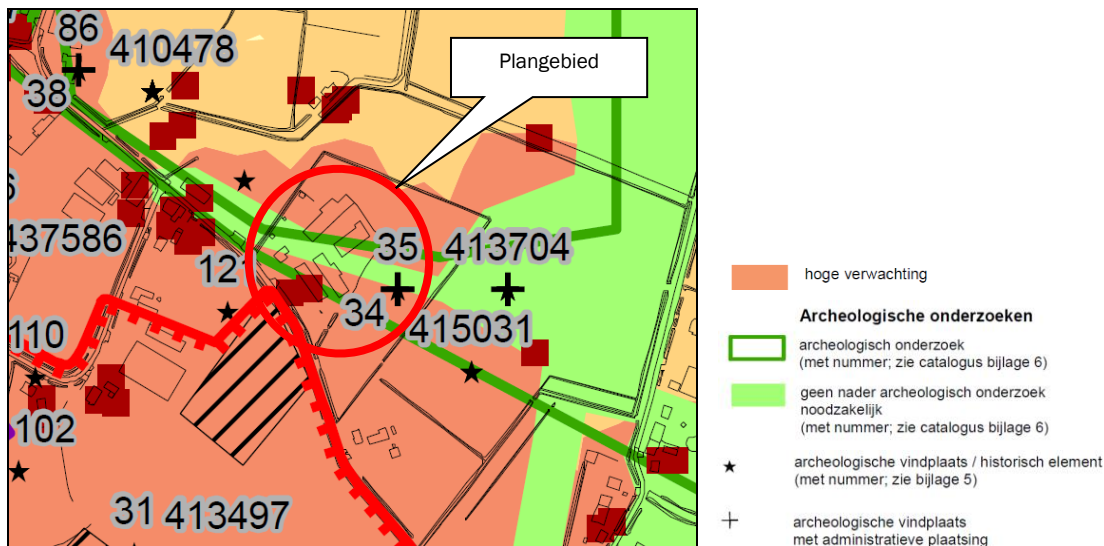
5.2 Monumenten

In de directe omgeving (250 meter) van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve effecten op monumenten.

5.3 Archeologie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De volgende figuur toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Veghel (2014).



Figuur 11: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' voormalige gemeente Veghel

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen een gebied waar reeds een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en waar geen nader onderzoek meer noodzakelijk is en gedeeltelijk binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting.

In het vigerende bestemmingsplan is de hoge verwachtingswaarde vertaald in de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hier geldt een onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m.

Binnen het plangebied wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden nieuwe woningen opgericht. De twee westelijk gelegen woningen en de parkeershuur worden opgericht ter plaatse van de bestaande bebouwing. Er kan worden geconcludeerd dat hier de gronden dusdanig verstoord dat hier geen archeologische resten worden verwacht. De aanwezige stallen zijn allen voorzien van mestkelder van meer dan 1,0 meter diep waardoor de bodem ter plaatse van de ontwikkeling sterk verstoord is.

Voor de twee oostelijke woningen geldt niet dat deze op een locatie van bestaande bebouwing worden opgericht. Hier kan dan ook niet met zekerheid worden gesteld dat hier geen sprake is van archeologische resten in de bodem.

Een archeologisch onderzoek is uitgevoerd, de rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage aan onderhavige rapportage. Onderstaand wordt het advies weergegeven uit de rapportage.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Indien bij de toekomstige nieuwbouw het niet mogelijk is om binnen de vrijstellingsgrenzen te blijven, dan wordt in eerste instantie plaanpassing aanbevolen (vb. ophogen terrein). Op deze manier is vervolgonderzoek niet nodig. Indien plaanpassing niet mogelijk is, dan wordt een vervolgonderzoek aanbevolen. Dit kan bestaan uit een proefsleuvenonderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden of uit een archeologische begeleiding tijdens de werkzaamheden. Deze keuze kan het best gemaakt worden door de gemeente wanneer de bouwplannen concreet zijn en er zicht is hoe groot de verstoringsoppervlakte is.

Doordat de diepte van het archeologische niveau in het plangebied verschilt worden diverse adviezen gegeven. Bij het bepalen van een vrijstellingsgrens is steeds rekening gehouden met een buffer ter bescherming van het archeologische niveau:

- Stallen met gierkelders: vrijgeven, geen restricties;

- Zone agrarisch bedrijf: dubbelbestemming archeologie. Indien dieper dan 0,8 m -Mv wordt verstoord, wordt vervolgonderzoek (proefsleuvenonderzoek of archeologische begeleiding) geadviseerd;
- Weiland: dubbelbestemming archeologie. Indien dieper dan 0,3 m -Mv wordt verstoord, wordt vervolgonderzoek (proefsleuvenonderzoek of archeologische begeleiding) geadviseerd;
- Overige zone (deel bureauonderzoek dat niet met boringen is onderzocht): dubbelbestemming archeologie. Indien dieper dan 0,3 m -Mv wordt verstoord, wordt een verkennend booronderzoek geadviseerd (conform gemeentelijk beleid).

Nader onderzoek is noodzakelijk. Dit onderzoek wordt uitgevoerd als onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning. Het aspect archeologie vormt voor de bestemmingsplanprocedure geen belemmering.

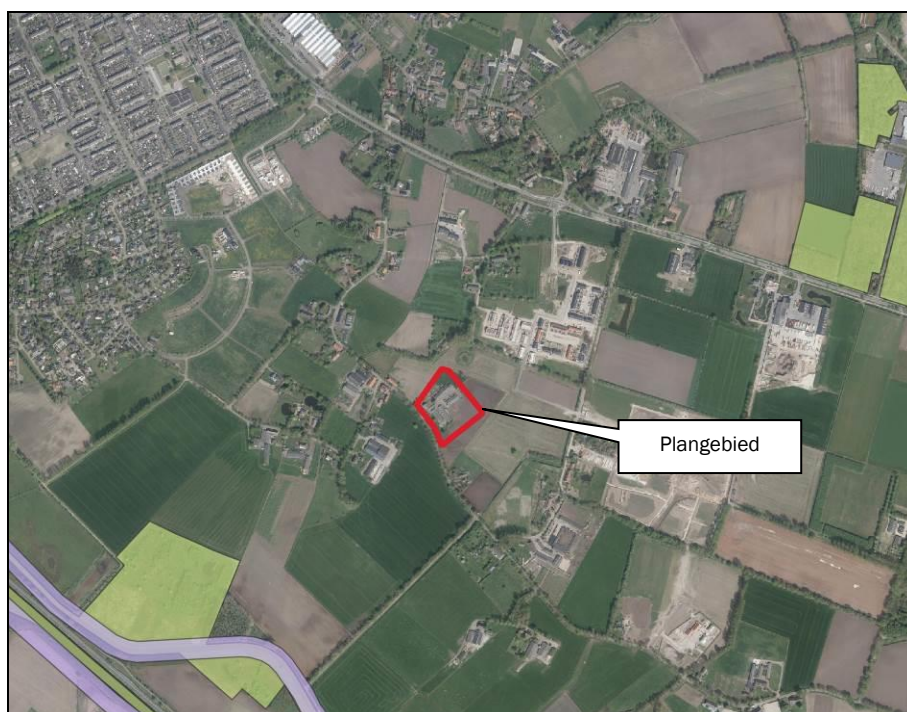
6. Groenstructuur en natuur

6.1 Groenstructuur plangebied

6.1.1 Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland (NNN) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Op een afstand van circa 570 meter zuidwestelijk van het plangebied is het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant gelegen (zie volgende figuur).



Figuur 12: Natuur Netwerk Nederland (plangebied rood omkaderd)

Door onderhavige ontwikkeling worden deze gebieden niet aangetast c.q. doorkruist.

6.1.2 Landschappelijke waarden

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar twee landschapstypologieën van toepassing zijn: de Oude en Nieuwe Ontginning. Deze typologieën vinden hun oorsprong in de morfologie van de bodem. De Oude Ontginning bevindt zich op de oeverwal van de Aa en bevat de hoger gelegen en droge dekzandgronden, die al eeuwenlang worden bewoond en bewerkt. De ontginning van deze gebieden is niet structureel aangepakt. Daarom kenmerkt de Oude Ontginning zich door een organische ordening: grillige kavelstructuren, bochtige smalle wegen en lintstructuren.

De Nieuwe Ontginning ligt lager en was daarom van oorsprong te nat en te schraal om gebruikt te worden voor agrarische doeleinden. Pas in het begin van de 19e eeuw zijn deze gebieden ontgonnen. Gebruikmakend van de destijds moderne technieken werden deze gebieden in korte tijd getransformeerd tot een agrarisch landschap met boomsingels. Halverwege de 20e eeuw deed de schaalvergroting in de agrarische sector haar intrede, met als gevolg dat de Nieuwe Ontginning opnieuw werd ingericht. Middels ruilverkaveling werd het landschap rationeel ingericht en grootschaliger van karakter.

Door het beperkt aantal boerderijen in de Nieuwe Ontginning is sprake van een relatief grootschalig en open landschap. De ordening van de boerenerven is voortgekomen uit de functionaliteit van het concentreren van de bebouwing rondom een verhard erf. De linten Ham en Eeuwsels hebben een meer organisch en informeel karakter en sluiten meer aan bij de Oude Ontginning. Derhalve wordt hier aangesloten bij de karakteristieken van de oude ontginning.

De gronden in de oude ontginning werden voornamelijk ontgonnen voor akkerbouw. Rondom de boerderijen en op de kavelgrenzen werd beplanting aangebracht. In het gebied was het voorpootrecht van toepassing. Landgebruikers hadden het recht om langs openbare wegen bomen te planten en te vellen met plichten voor beheer en herplant. In de loop van de tijd ontstonden zo lanen van eiken en beuken maar ook berken en linden. Behalve lanen zijn er ook hagen en houtwallen. Het landschap werd gekenmerkt als een coulissenlandschap van afwisselende beplanting. Alhoewel het landschap door ruilverkaveling een meer open karakter heeft gekregen is de afwisseling van begroeiing nog steeds een belangrijk kenmerk. In de oude ontginning is een kenmerkende gelaagde, gefragmenteerde begroeiing. De begroeiing geeft de oude ontginning een half besloten informeel karakter en doorzichten vanaf de bochtige wegen over het landschap.

De volgende figuur laat de ligging van het plangebied zien in het landschap van omstreeks 1900. Hierop is goed te zien dat de agrarische kavels worden omringd door groene landschapsstroken (bomenrijen/houtsingels).



Figuur 13: Uitsnede topografische kaart omstreeks 1900

Landschappelijke inpassing locatie

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de locaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De tekening bevindt zich in de bijlage van deze rapportage.

De volgende figuur toont een impressie van de landschappelijke inpassing (zie ook bijlage).



Figuur 14: Landschappelijke inpassing locatie Ham 4

Rondom het plangebied wordt een landschapsstrook aangebracht (in de vorm van een bomenrij/houtsingel, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de oorspronkelijke beplanting rondom de kavels in zowel de Oude als de Nieuwe Ontginning. Dit vormt ook het uitgangspunt in het beeldkwaliteitsplan voor de Oude ontginning.

Dit betekent hoofdzakelijk het beplanten van de randen van nieuwe bebouwingsclusters met verschillende beplantingssoorten. De grillige structuur met gefragmenteerde beplanting die zo ontstaat versterkt de landschappelijke structuur van de Oude Ontginning. Karakteristieke doorzichten vanaf de linten worden behouden.

De woningen staan redelijk ver van de weg en worden aan alle zijden omringd door de bijbehorende tuin. De tuinen kennen aan de voorzijde een lage en groene inrichting. De inrichting aan de zij- en achterzijde is vrij. Aan de achterzijde gaat de tuin echter geleidelijk over in de landschapsstrook (bomenwal/houtsingel, bestaande uit diverse inheemse soorten als zomereik, linde, es en berk). De tuinen worden onderling van elkaar gescheiden middels een groene erfafscheiding (geschoren beukenhaag).

6.2 Wet natuurbescherming

6.2.1 Gebiedsbescherming

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige

gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft het gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen op een afstand van circa 18,6 kilometer.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie is de belangrijkste factor die voor verstoring in de natuurgebieden kan zorgen. De verstoring heeft betrekking op verzuring en/of vermesting van het desbetreffende gebied.

Onderhavige ontwikkeling betreft het saneren van een veehouderij en de ontwikkeling van een viertal woningen.

De sanering van de veehouderij heeft een positief effect voor wat betreft de stikstofdepositie. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt er geen vee meer gehouden binnen de locatie en is er geen sprake meer van transportbewegingen van zwaar vrachtverkeer.

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een tweetal berekeningen gemaakt met het programma Aeries Calculator:

- Realisatiefase: berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase van de woningen (inclusief de sloop van de bestaande bebouwing);
- Gebruiksfasen: verschilberekening waarin de stikstofdepositie als gevolg van de emissie van ammoniak en stikstofoxiden vanuit het plangebied in de vigerende situatie wordt afgezet tegen de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik in de beoogde situatie.

In de bijlage zijn de invoergegevens en resultaten van de berekeningen toegevoegd.

Het resultaat van de berekening voor de realisatiefase laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de realisatiefase.

De resultaten van deze berekening laat zien dat er in de beoogde situatie geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de gebruiksfase.

Overige storende effecten

Daarnaast heeft men te maken met de volgende mogelijke storende aspecten ten gevolge van activiteiten en plannen zoals verlies van oppervlakte, barrièrewerking en versnippering, verstoring door geluid en licht, trilling, optische verstoring, verstoring door mensen, mechanische effecten, verontreiniging, verdroging en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gelet op de geruime afstand tot de Natura2000-gebieden zijn storende effecten op deze gebieden uitgesloten.

6.2.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- **Vogels**

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- **Internationaal beschermde soorten**

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);

- **Overige beschermde soorten**

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Quick scan flora- en fauna

Een flora- en faunainspectie is uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage 9¹.

Doel van het onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

Onderstaand wordt puntsgewijs de conclusie weergegeven van het uitgevoerde onderzoek. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar de rapportage van het uitgevoerde onderzoek.

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Het is uit te sluiten dat in het plangebied beschermde flora, vlinders, libellen, kevers, weekdieren, reptielen en vissen voorkomen. Wel geldt voor alle aanwezige soorten in het plangebied de algemene zorgplicht. Mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten in de omgeving van het plangebied betreffen onder ander de huismus, gierwaluw, kerkuil, steenuil en vleermuizen.

Vogels kunnen het plangebied gebruiken als foerageergebied en als nestgelegenheid. De werkzaamheden hebben geen significant negatief effect op foerageergebied van algemene vogels, in de omgeving van het plangebied is en blijft voldoende geschikt foerageergebied aanwezig. Algemene vogelsoorten kunnen alle gebouwen in het plangebied en de bomen en struiken gebruiken als nestgelegenheid. De bomen en

¹ Quicksan flora en fauna Ham 4 te Veghel (rapportnummer 19-0447), Staro Natuur en Buitengebied, januari 2020

struiken in het plangebied dienen te worden gekapt buiten het broedseizoen en wanneer geen broedgeval aanwezig is.

Ten aanzien van uilen kunnen het plangebied gebruiken als foerageergebied en territorium, de werkzaamheden hebben hierop mogelijk een negatief effect.

Kerkuil kan de schuur gebruiken als rustplaats. Steenuil maken gebruik van de stallen en de schuur als rustplaats en mogelijk als nestplaats. Huismussen en gierzwaluwen kunnen het woonhuis gebruiken als nestgelegenheid.

Vleermuizen kunnen het plangebied gebruiken als foerageergebied en als verblijfplaats. De werkzaamheden hebben geen significant negatief effect op foerageergebied van vleermuizen, in de omgeving van het plangebied is en blijft voldoende geschikt foerageergebied aanwezig. Vleermuizen kunnen alle gebouwen in het plangebied gebruiken als verblijfplaatsen. In het plangebied zijn geen essentiële vliegroutes van vleermuizen aanwezig.

Alpenwatersalamander, bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander kunnen het plangebied gebruiken als land- en overwinteringshabitat. Bij graafwerkzaamheden onder struiken en bij het verwijderen van struiken en opgeslagen materialen kunnen verblijfplaatsen van deze amfibieën worden verstoord. Voor het verstoren van bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander is geen ontheffing nodig, voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Wet natuurbescherming. Voor Alpenwatersalamander geldt deze vrijstelling niet en kan worden gewerkt volgens een gedragscode. Dit betekent dat graafwerkzaamheden in de tuin kunnen plaatsvinden tussen 15 april en 15 oktober (buiten de overwinteringsperiode van deze soort).

Algemene (spits)muizen, egel, konijn en haas kunnen het plangebied gebruiken als verblijfplaats en onderdeel van het leefgebied. Bij graafwerkzaamheden in de tuin en bij het slopen van de gebouwen kunnen verblijfplaatsen van deze soorten worden vernietigd. Voor het verstoren van algemene (spits)muizen, egel, konijn en haas is geen ontheffing nodig, voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Wet natuurbescherming. Door in één richting te werken bij graafwerkzaamheden en het opruimen van de gebouwen kunnen eventueel aanwezige dieren vluchten, zo kan worden voldaan aan de Algemene zorgplicht.

Conclusie

Om de haalbaarheid van het plan aan te tonen worden door de initiatiefnemer mitigerende maatregelen getroffen zoals het ophangen van voldoende nest- en verblijfsgelegenheden voor de mogelijk aanwezige vogelsoorten en vleermuizen.

Voor elke nestplaats en/of verblijfplaats van mogelijk aanwezige soorten die wordt aangetast of verwijderd dienen nieuwe nest- en verblijfsplaatsen te worden aangeboden (in het geval van bijvoorbeeld de huismus dient voor elke te verwijderen nestplaats twee nieuwe te worden gecreëerd). Dit in de vorm van bijvoorbeeld vogeldakpannen, gierzwaluwpennen/stenen, nestkommen, nestkasten, neststenen, mussenpotten, dakvoetsystemen of vergelijkbare voorzieningen of door het maken van toegangen in gebouwen tussen dakbedekking en isolatielaag of het verwijderen van aanwezig vogelschroot. Deze voorzieningen worden voornamelijk geïntegreerd in een deel van de nieuwe bebouwing en de aan te brengen beplanting in het kader van de landschappelijke inpassing. Het landschappelijk inpassingsplan wordt hierop aangepast.

Op deze manier worden nieuwe verblijfs- en nestplaatsen gecreëerd en blijven de beschermde soorten in het plangebied behouden.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming; de ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

7. Water

7.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP+) Meierijstad 2017-2022. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

Watertoets

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

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het nationaal, provinciaal en gemeentelijk waterbeleid van de andere Nederlandse waterschappen. Het doel van het waterbeheerplan 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.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Beleidsuitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij de locatiekeuze voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met een plek die 'hoog en droog genoeg is';
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer': het beleid van het waterschap is dat altijd onderzocht dient te worden hoe het meest efficiënt/volgens deze methode omgegaan kan worden met het schone hemelwater;
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie;
- Water als kans: water kan een meerwaarde bieden aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water;
- Meervoudig ruimtegebruik: in de plannen moet ruimte worden vrijgemaakt voor water. Door bij de inrichting van een plangebied de ruimte voor meerdere doeleinden te gebruiken, is het verlies van

- ruimte aan water te beperken;
- Voorkomen van verontreiniging: het streven van het waterschap is om nieuwe (bronnen van) verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen;
- Waterschapsbelangen: waterschapsbelangen met een ruimtelijke component zijn de ruimteclaims voor waterberging en voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel en de aanwezigheid en ligging van het watersysteem, waterkeringen, infrastructuur en de ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen de projectlocatie is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

7.2 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het waterschap Aa en Maas.

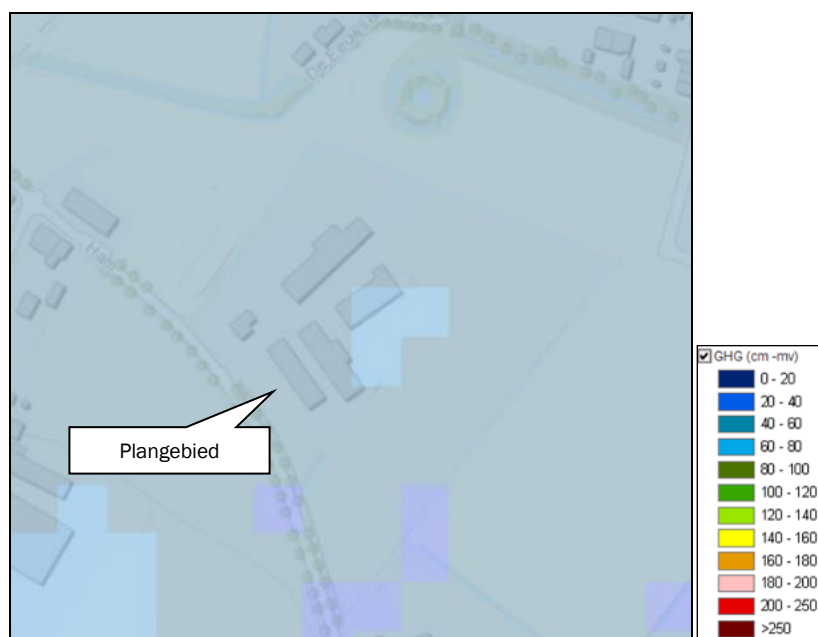


Figuur 15: Ligging leggerwatergangen (https://maps.aenmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/) (plangebied rood omkaderd)

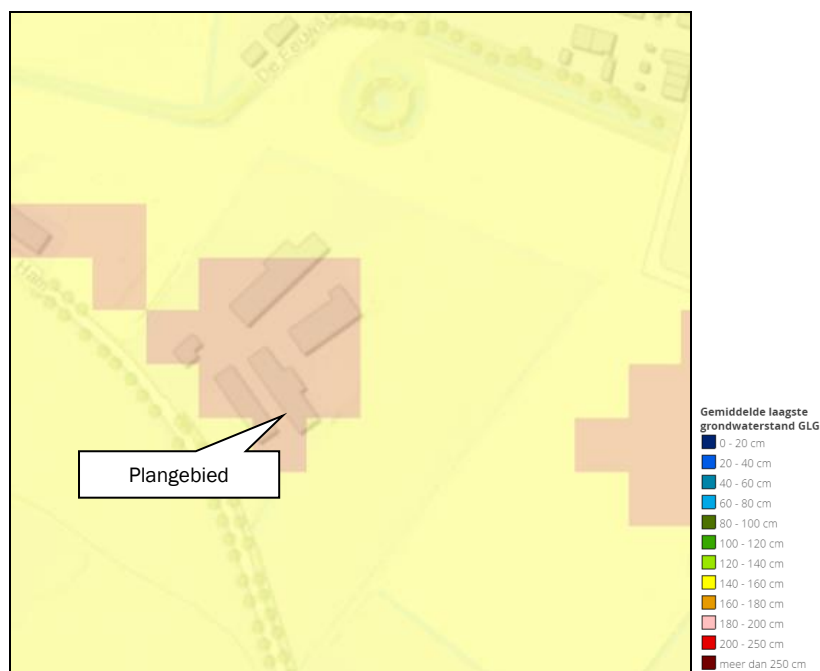
Ten oosten en westen van het plangebied is een A-watergang gelegen. De ontwikkeling heeft geen invloed op deze watergang.

7.3 Grondwater

Via de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich op beide locaties rond de 40-80 centimeter beneden maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 140-180 centimeter beneden maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 16: Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)



Figuur 17: Gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG)

7.4 Afvoer hemelwater

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is erop gericht hemelwater afkomstig van verhard oppervlak op eigen terrein te laten infiltreren of bergen. Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 (artikel 15 van de Algemene regels en artikel 13 van de Beleidsregels).

Er is een vrijstelling van de compensatie opgenomen voor nieuwe verharde oppervlakken kleiner dan 2.000 m².

Verhard oppervlak

De volgende tabel toont de oppervlaktes verhard oppervlak in de huidige en beoogde situatie.

Tabel 2: Verhard oppervlak bestaande en beoogde situatie

Verhard oppervlak (m ²)	Huidige situatie	Beoogde situatie
Dakoppervlak	2.105	740
Erfverharding	1.950	1.290
Totaal	4.055	2.030

Er is sprake van een sterke afname van verhard oppervlak van circa 2.000 m². Derhalve is geen compenserende maatregel noodzakelijk vanuit de Keur en het beleid van de gemeente Meierijstad

In geval van hevige neerslagsituaties kan het hemelwater afstromen naar de omliggende landbouwgronden en de onverharde delen binnen het plangebied. Bij de inrichting van het terrein wordt hier rekening mee gehouden.

Gebruik niet-uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van de nieuwe woningen zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels de gemeentelijke riolering (reeds in de bestaande situatie).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Meierijstad inzake de watertoets.

8. Fysieke belemmeringen

8.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van eventuele bouwplannen in de weg staan. Buiten de normale huis- en bedrijfsaansluitingen liggen geen leidingen in de directe omgeving van het plangebied die een fysieke belemmering vormen. Op een afstand van circa 270 meter oostelijk van het plangebied is een leiding van Gasunie gelegen. Het plangebied ligt echter buiten de belemmeringsstrook en risicocontouren van de leiding.

8.2 Radarverstoringsgebied

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' ter waarborging van de bij het radarverstoringsgebied behorende hoogtebeperking. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten binnen een straal van 27,8 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. Binnen dit gebied mogen dan ook geen objecten worden geplaatst (gebouwd) met een hoogte van meer dan 45 meter ten opzichte van de hoogte van het maaiveld ter plaatse van de radar. In de regels en op de verbeelding is derhalve een vrijwaringszone opgenomen.

De ontwikkeling ziet niet op de bouw van nieuwe bebouwing hoger dan 45 meter en vormt dan ook geen belemmering.

8.3 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 4,2 kilometer van het plangebied ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

8.4 Spuitzones gewasbescherming

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woningen. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bespuitingen in de lage bomenteelt of aardappelteelt. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van akkers welke in gebruik zijn voor open teelten zoals boomteelt.

9. Milieuhygiënische verantwoording.

9.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

9.2 M.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld als waarborg dat in dergelijke gevallen de m.e.r.-(-beoordelingsplicht) niet over het hoofd wordt gezien. Het ten onrechte niet doorlopen van een m.e.r. doet immers geen recht aan de bedoeling van m.e.r. en is een risico in de procedure.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud dient deze aan bijlage III van de Europese richtlijn (2011/ 92EU) 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' te voldoen. Hierin staan drie hoofdcriteria centraal:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

De realisatie van de woningen met bijbehorende ontsluiting, groen en parkeerplaatsen kan worden gekwalificeerd als 'de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Voor deze activiteit geldt dat het bevoegd gezag op een vormvrije wijze moet beoordelen of voor deze activiteiten toch een m.e.r. beoordeling (met procedurele en inhoudelijke vereisten) dient te worden doorlopen. De uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat er wel of geen m.e.r.-beoordeling met procedurele en inhoudelijke vereisten nodig is.

Voor de geplande, nog niet aangevraagde/vergunde uitbreiding is een m.e.r.-beoordelingsnotitie ingediend, die is beoordeeld en waarop een besluit is genomen door het bevoegd gezag. Het beoordelingsbesluit is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting.

9.3 Bodem

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een buitenplanse afwijkingprocedure.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. In bepaalde gevallen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Verkennend bodemonderzoek

In het kader van de sloop van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van een viertal woningen op een voormalige veehouderijlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd².

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De doelstelling van het verkennend onderzoek asbest is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothesen. Het gehalte aan niet-hechtgebonden asbest in de druipline naast de schuur met asbesthoudende golfplaten vormt formeel aanleiding voor nader onderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie, behoudens de druppelzones van twee schuren, vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van de locatie.

Geadviseerd wordt om de sterk asbesthoudende toplaag naast de schuren te saneren middels een BUS-melding. Na beschikking door het bevoegd gezag, Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB), kan een erkend bodemsaneerder de verontreinigde bodem ontgraven en afvoeren naar een verwerker van verontreinigde grond.

Het verkennend bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 5.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie Ham 4.

9.4 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

9.4.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden

² Verkennend bodemonderzoek Ham 4 te Veghel, bodeminzicht, 7 februari 2020

verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De weg Ham betreft een 60 km/uur-weg met een geluidszone. De nieuwe woningen worden binnen deze zone gerealiseerd. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen³.

Uit de rekenresultaten volgt dat de geluidsbelasting op de gevel van de maatgevende woning in het plangebied als gevolg van het wegverkeer op de Ham voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Met de gehanteerde verkeersintensiteit ligt de 48 dB-contour niet over de aangegeven bebouwingszone in de tekening. De nieuw te bouwen woningen kunnen op het hele bouwvlak worden gepositioneerd, het aspect geluid vormt hierin geen beperking. Voor de woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de rapportage van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt verwezen naar bijlage 10.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen belemmering voor de bouw van de woningen.

9.4.2 Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In de volgende paragraaf 10.1 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

9.5 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeer Ham 4 te Veghel, Adviesbureau de Haan, 31 januari 2020

Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM_{10}) binnen het plangebied bedraagt $18,17 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze waarden voldoen aan de wettelijke normen. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2019) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een toename van aantal dagelijkse voertuigbewegingen van maximaal 40 (worst-case scenario). Onderstaande figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,03
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 18: NIBM-tool 2019

De bijdrage van het extra verkeer door de ontwikkeling is niet in betekenende mate; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Woon- en leefklimaat

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM_{10}) binnen het plangebied bedraagt $18,17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) $11,46 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De huidige achtergrondconcentratie NO_2 bedraagt $14,92 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze waarden voldoen aan de wettelijke normen. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

9.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (Belang veehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (Belang geurgevoelig object) (achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt

verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

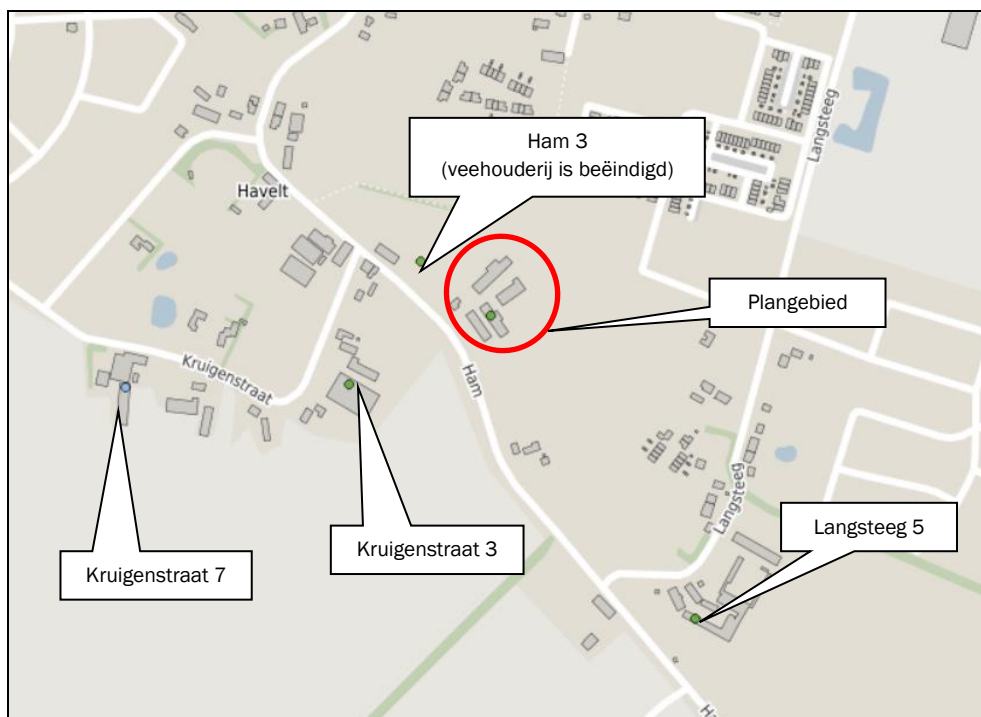
9.6.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Kruigenstraat 3 (melkveehouderij): afstand circa 80 meter;
- Kruigenstraat 7 (jongveehouderij): afstand circa 350 meter;
- Langsteeg 5 (rundvee- en schapenhouderij): afstand circa 320 meter.

Op de locatie Ham 4 wordt momenteel beschikt over een omgevingsvergunning ten behoeve van de huisvesting van rundvee, schapen, paarden en varkens. Deze vergunning wordt ingetrokken.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 19: Ligging dichtstbijzijnde veehouderijbedrijven

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

De normen, die voortvloeien uit wetgeving op het gebied van geurhinder van veehouderijen, dienen in de eerste plaats voor de vaststelling van de vraag of voor een veehouderij een milieuvergunning kon worden verleend. Deze eisen ten aanzien van de maximale geurbelasting of minimaal aan te houden afstanden zijn ook van belang bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde geurgevoelige bestemming kan worden gerealiseerd nabij een veehouderij. Deze zogenaamde 'omgekeerde werking' heeft dus betrekking op ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals bestemmingsplannen en vrijstellingen.

Vaste rechtspraak bij dit soort besluiten is dat er geen sprake mag zijn van een aantasting van de bestaande rechten van de (blijvende) veehouderijen en er sprake moet zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor bevinden zich op een afstand van meer dan 50 meter (wettelijk aan te houden vaste afstand) van het plangebied. Daarnaast zijn andere woningen dan de vier nieuw te realiseren woningen dicht bij de omliggende veehouderijen gelegen. De ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijbedrijven worden niet aangetast.

9.6.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur in beeld te brengen voor de nieuwe woonbestemming is de cumulatieve geurbelasting in de omgeving in kaart gebracht waarbij de aanwezige andere veehouderijbedrijven in de omgeving van het initiatief meegenomen zijn.

De bedrijven binnen een straal van 2 kilometer afstand rondom het plangebied zijn meegenomen. De berekening is uitgevoerd middels het programma V-Stacks gebied. Voor het berekenen van de achtergrondbelasting zijn de gegevens gebruikt van het Bestand Veehouderij Bedrijven (d.d. 16-12-2019). De invoergegevens zijn opgenomen in de bijlage. In het buitengebied geldt een achtergrondbelasting van 20 ou_E als toetswaarde⁴.

Tabel 3: Resultaten berekening achtergrondbelasting

Receptorpunt	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurbelasting [ou _E /m ³]
Hoekpunt 1	167192	401620	1,9
Hoekpunt 2	167224	401667	1,8
Hoekpunt 3	167297	401600	2,0
Hoekpunt 4	167234	401552	2,1

Beoordeling milieukwaliteit

Naast een kwantitatieve weergave van de geurbelasting is er bij deze berekening voor gekozen om de geurbeleving inzichtelijk te maken. Hierbij is bijlage 6 en 7 van de handreiking Wet geurhinder en veehouderij als leidraad gebruikt. In bijlage 7 van de Handreiking is een tabel opgenomen waarin de kans op geurgehinderden vertaald is naar het woon- en leefklimaat, zie de volgende tabel⁵.

Tabel 4: Beoordeling milieukwaliteit

Achtergrondbelasting (ou _E /m ³)	Percentage geurgehinderden (%)	Milieukwaliteit
1-3	< 5	Zeer goed
4-8	5-10	Goed
9-13	10-15	Redelijk goed
14-20	15-20	Matig
21-28	20-25	Tamelijk slecht
29-38	25-30	Slecht
39-50	30-35	Zeer slecht
51-65	35-40	Extreem slecht

De volgende tabel geeft per receptorpunt het percentage geurgehinderden en de milieukwaliteit.

Tabel 5: Milieukwaliteit

Geurvoelig object	Achtergrond geurbelasting [ou _E /m ³]	Percentage geurgehinderden [%]	Milieukwaliteit
Hoekpunt 1	1,9	3	Zeer goed
Hoekpunt 2	1,8	3	Zeer goed
Hoekpunt 3	2,0	4	Zeer goed
Hoekpunt 4	2,1	4	Zeer goed

⁴ Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemeente Veghel

⁵ SenterNovem, 2007

De volgende figuur geeft een visuele weergave van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied.



Figuur 20: Visuele weergave leefklimaat omgeving plangebied (plangebied rood omkaderd)

Tevens is de voorgrondbelasting vanuit de veehouderij aan de Langsteeg 5 bepaald binnen het plangebied. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geurbelasting binnen het plangebied lager is dan de norm welke geldt van 14,0 ou_E/m³. De volgende tabel geeft een weergave van de rekenresultaten.

Tabel 6: Voorgrondbelasting

Geurgevoelig object	Norm voorgrondbelasting [ou _E /m ³]	Voorgrondbelasting Langsteeg 5 [ou _E /m ³]
Hoekpunt 1	14,0	0,8
Hoekpunt 2	14,0	0,8
Hoekpunt 3	14,0	1,2
Hoekpunt 4	14,0	1,2

Uit bovenstaande resultaten volgt de conclusie dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

9.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de wet- en regelgeving in het kader van externe veiligheid, die van toepassing is op onderhavige ontwikkeling.

Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi)

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

Voor het aspect externe veiligheid worden twee risicomaten onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden van een denkbeeldig aanwezige persoon op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is vastgelegd in een grenswaarde of een richtwaarde. Deze normen zijn vastgesteld op een kans van 10^{-6} (kans van 1 op de één miljoen) per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden ineens van een groep personen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt gepresenteerd in een curve waarbij de omvang van de groep dodelijke slachtoffers wordt uitgezet tegen de kans dat die groep komt te overlijden. De normstelling voor het groepsrisico heeft een status van oriëntatiewaarde. Daarbij wordt ingezoomd op het gebied waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden. Dit wordt ook wel het invloedsgebied van het groepsrisico genoemd. Op grond van het Bevi en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten, het GR in het invloedsgebied van de buisleiding of de risicovolle inrichting worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Bij een ongeval tijdens het transport kunnen gevaarlijke stoffen vrijkomen met schadelijke of zelfs dodelijke gevolgen voor mens en milieu. Om dit te voorkomen moet het vervoer van gevaarlijke stoffen aan eisen voldoen.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Hierin zijn de veiligheidsnormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, weg of water wettelijk verankerd. De afspraken die zijn gemaakt in het besluit zijn vastgelegd in wetgeving over het Basisnet en wordt ook wel 'Wet Basisnet' genoemd. De 'Wet Basisnet' is een heel stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur zoals hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen.

Conform de Bevt hoeven er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m¹ van een route of tracé ligt.

In het kader van het Basisnet zijn de externe veiligheidsrisico's bij vervoer van gevaarlijke stoffen geïnventariseerd voor diverse wegen. In de regeling Basisnet is aangegeven voor welke wegen welk risico bestaat.

In de Handleiding risicoanalyse Transport (17 juni 2014) wordt uiteengezet hoe de risico's voor omwonenden als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen in beeld gebracht kunnen worden. Het middel hiervoor is een kwantitatieve risicoanalyse. Eenvoudig gezegd is het resultaat van een risicoanalyse de kans op overlijden op een bepaalde locatie als direct gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen en de kans op overlijden van een groep personen met een bepaalde omvang. Het risico wordt bepaald door de transportroute, de vervoerde stoffen en de aard van de omgeving.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in werking getreden op 1 januari 2011, regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en

veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten. Ook hier gelden de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (zoals in het Bevi).

Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevant bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

Activiteitenbesluit

Op 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. In het besluit en de bijbehorende regeling staan de regels waar de bedrijven waarop het besluit van toepassing is, aan moeten voldoen.

In het besluit staan ook de aan te houden afstanden tot externe objecten. Deze externe veiligheidsafstanden gelden voor een beperkt aantal bedrijven. Het gaat onder meer om:

- bedrijven met opslag van meer dan 2.500 kg (of liter) gevaarlijke stoffen in één opslagvoorziening en;
- locaties waar een bovengrondse propaantank in gebruik is (het besluit geldt ook voor het gebruik van een propaantank door particulieren).

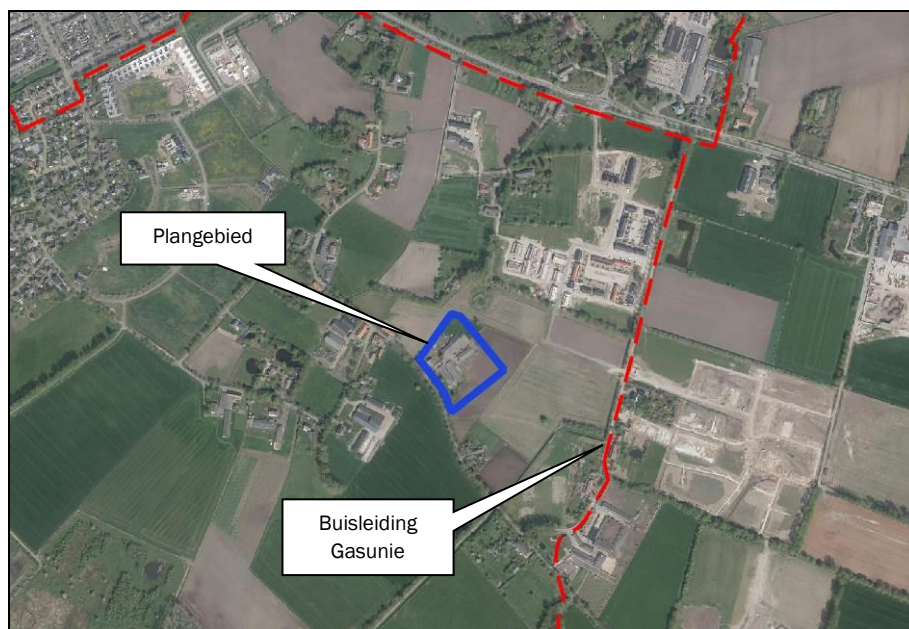
Barro

In het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) zijn externe veiligheidsafstanden vastgelegd voor munitiecomplexen en civiele inrichtingen voor explosieven.

Hierin is onder andere aangegeven welke veiligheidszones van toepassing zijn rond munitieopslagen en is geregeld dat de veiligheidssituatie rond munitieopslagen bevordert wordt door opname van de veiligheidszones met hun beperkingen in bestemmingsplannen.

Toetsing plangebied

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met het plangebied is onderstaand weergegeven.



Figuur 21: Uitsnede Risicokaart (plangebied blauw omkaderd)

Uit de gegevens van de nationale risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied geen wegen, vaarwegen, spoorlijnen, buisleidingen of inrichtingen aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over het plangebied is gelegen.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen het gebiedstype 'gemengd gebied', zoals benoemd in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente. In dit gebied wordt de aanwezigheid van bepaalde risicobronnen als vanzelfsprekend gezien. Door historische ontwikkelingen heeft er een menging van verschillende activiteiten plaatsgevonden. Bestaande risicovolle activiteiten die hiermee samenhangen zijn toegestaan. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover expliciet aangegeven.

Ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicovolle infrastructuur zijn eveneens toegestaan, mits wordt voldaan aan de normen en de verantwoordingsplicht.

Voor het gebiedstype 'gemengd gebied' is onderstaand afwegingskader opgenomen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Tabel 7: Afwegingskader gebiedstype 'gemengd gebied' uit de beleidsvisie externe veiligheid Veghel

Afwegingskader 'gemengd' m.b.t. plaatsgebonden risico
• Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR 10-6-contour van een bedrijf of transportas liggen. • Voor bestaande situaties geldt het stand-still principe, bijvoorbeeld uitbreiding van risicovolle activiteiten mag niet leiden tot grotere risico-afstanden.
Afwegingskader 'gemengd' m.b.t. groepsrisico
• Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR wordt niet geaccepteerd. • Binnen het invloedsgebied worden geen objecten voor verminderd zelfredzame personen toegestaan.

Het plan voldoet aan het afwegingskader 'gemengd' uit de beleidsvisie. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Verantwoording groepsrisico

In het kader van de bestemmingsplannen 'Veghels Buiten – Oude Ontginning 2015' en 'Veghels Buiten – Erpseweg Zuid 2016' is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen. Het betreft routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en een aantal gasleidingen. Daarnaast ligt net buiten het plangebied voor de Oude Ontginning een tankstation waar verkoop van LPG plaatsvindt.

De ontwikkelingen die worden mogelijk gemaakt met de bestemmingsplannen Oude Ontginning en Erpseweg Zuid hebben niet tot nauwelijks gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico. In alle gevallen wordt ruimschoots voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. De zelfredzaamheid van de bewoners binnen het plangebied kan als normaal worden beoordeeld. Als het gaat om de bestrijdbaarheid van een eventuele calamiteit zijn er geen aandachtspunten. De risico's binnen het gebied worden aanvaardbaar geacht.

De toevoeging van een drietal woningen hebben niet tot nauwelijks gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het plan.

9.8 Duurzaam en slim bouwen

Onderhavige ontwikkeling ziet op de bouw van een viertal nieuwe woningen. Bij de bouw zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen en energiebesparende maatregelen worden toegepast.

9.9 Gezondheid

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Gezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

Er is niet getoetst aan de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018). Deze handreiking bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Deze handreiking is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling omdat onderhavige situatie niet ziet op de ontwikkeling van een veehouderij.

Stap 1: endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De projectlocatie ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2: emissies

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a: geur, toetsen aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan (zowel voor wat betreft geurnormen als vaste afstanden); er is geen sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorground en/of achtergrond). Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Stap 3b: geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidkundige advieswaarde

In de beoogde situatie wordt aan de gezondheidkundige advieswaarde voldaan; de meest nabijgelegen veehouderijen liggen op ruime afstand van de ontwikkeling (minstens 80 meter).

Stap 4a: houden meerdere diersoorten binnen één veehouderij

De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie meer dan 500 meter.

Stap 5: Afstand tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen

Binnen 2 kilometer van de projectlocatie zijn geen geitenhouderijen gelegen. Op een afstand van circa 1.800 meter is een pluimveehouderijbedrijf gelegen (Vogelenzang). Echter, gelet op de ruime afstand en de zuidoostelijke ligging ten opzichte van de projectlocatie wordt niet verwacht dat er negatieve effecten bestaan vanuit de veehouderij op de ontwikkeling.

Binnen een afstand van 250 meter zijn een tweetal melkrundveehouderijen gelegen, te weten Kruigenstraat 1 en Kruigenstraat 3. Voldaan wordt aan de afstanden met betrekking tot geur, stof en geluid.

Stap 6: mestbe- en -verwerking

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Stap 7: ongerustheid

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Conclusie: er wordt voldaan aan het stappenplan uit de Handreiking voldaan. Er hoeft geen GGD-advies te worden opgevraagd.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van de projectlocatie zijn geen geitenhouderijen gelegen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Gezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

10. Bedrijven en voorzieningen

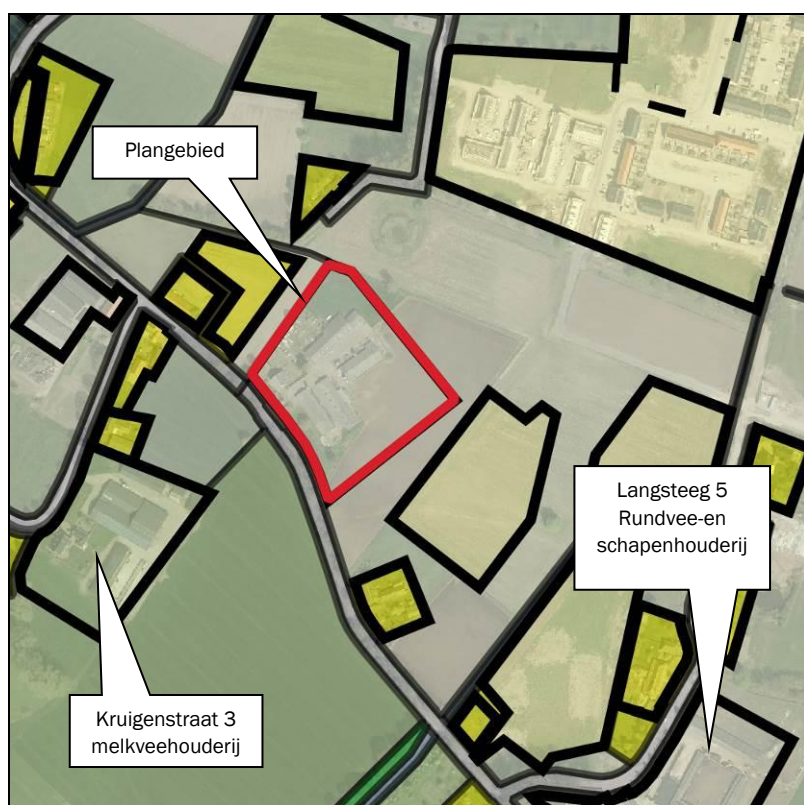
10.1 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden.

De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de grens van de perceelsgrens van het bedrijf (bestemmingsvlak) en anderzijds de perceelsgrens van een hindergevoelig object (bestemmingsvlak).

De volgende figuur toont de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied.



Figuur 22: Ligging bedrijfsactiviteiten rondom plangebied (plangebied rood omkaderd)

De volgende tabel toont de richtafstanden die horen bij deze bedrijfsactiviteiten.

Tabel 8: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (m)				Werkelijke afstand tot plangebied (m)
Langsteeg 5 Veghel (rundvee- en schapenhouderij)					
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	320
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	
Fokken en houden van overige graasdieren	50	30	30	0	
Kruigenstraat 3 Veghel					
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw					80
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	

Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden; uitzondering vormt de richtafstand voor het aspect geur bij de veehouderij Kruigenstraat 3. Echter, zoals reeds beschreven in paragraaf 9.6 (geurhinder) vormt het aspect geur geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

11. Verkeer

11.1 Huidige en verkeersstructuur

In de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten via een inrit, aan het Ham. Dit betreft een 60 km/uur-weg waar zich zowel bestemmingsverkeer als doorgaand verkeer bevindt.

11.2 Nieuwe verkeersstructuur

In de beoogde situatie wijzigt de ontsluitingssituatie van het plangebied. Het plangebied wordt in de beoogde situatie middels één inrit ontsloten. De inrit zal echter elders binnen het plangebied worden gesitueerd.

11.3 Verkeersaantrekkende werking

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een significante toename van verkeersbewegingen van en naar het bedrijf. Voor het plangebied geldt dat het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de veehouderij hoger ligt dan de verkeersbewegingen die een woonbestemming met zich meebrengt. In totaal betreft het aantal dagelijkse verkeersbewegingen in de beoogde situatie 40 (10 per woning).

11.4 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren in beginsel moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018'.

Voor het plangebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning (zone 'Buitengebied'). In totaal dienen 10 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning geeft over het aspect parkeren aan dat parkeren voor de bewoners plaatsvindt in collectief gebouwde voorzieningen. Er mogen meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan de geldende parkeernorm of parkeerbalans aangeeft. Al het parkeren, met uitzondering van bezoekersparkeren, dient te worden opgenomen in een collectieve parkeerschuur. Bezoekers parkeren bij voorkeur in de parkeerschuur of geclusterd -op het erf. Er wordt geen markering op het erf aangebracht.

In de beoogde situatie worden een parkeerschuur gerealiseerd waarin ruimte is voor het parkeren van acht voertuigen. Daarnaast worden op het buitenterrein nog twee parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm. Hierin is het bezoekersparkeren verwerkt.

De volgende figuur toont de ligging van de parkeerplaatsen.



Figuur 23: Ligging parkeergelegenheden

12. Juridische planopzet

12.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels: waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

12.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

12.3 Bestemmingen op de verbeelding

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Wonen – 2 (enkelbestemming);
- Agrarisch (enkelbestemming);
- Groen (enkelbestemming);
- Waarde - Archeologie (dubbelbestemming);
- Bouwvlak;
- Waterberging (functieaanduiding);
- Milieuzone – boringsvrije zone (gebiedsaanduiding).
- Maximum aantal wooneenheden (vier).

12.4 Toelichting op de regels

Voor onderhavig bestemmingsplan gelden dezelfde regels als de regels van het plan 'Veghels Buiten – Oude Ontginning 2015' van de voormalige gemeente Veghel. Hier wordt op aangesloten.

13. Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder andere wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het plan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

14. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren 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 die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen. De formulieren van de zorgvuldige dialoog zijn als bijlage bijgevoegd.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.