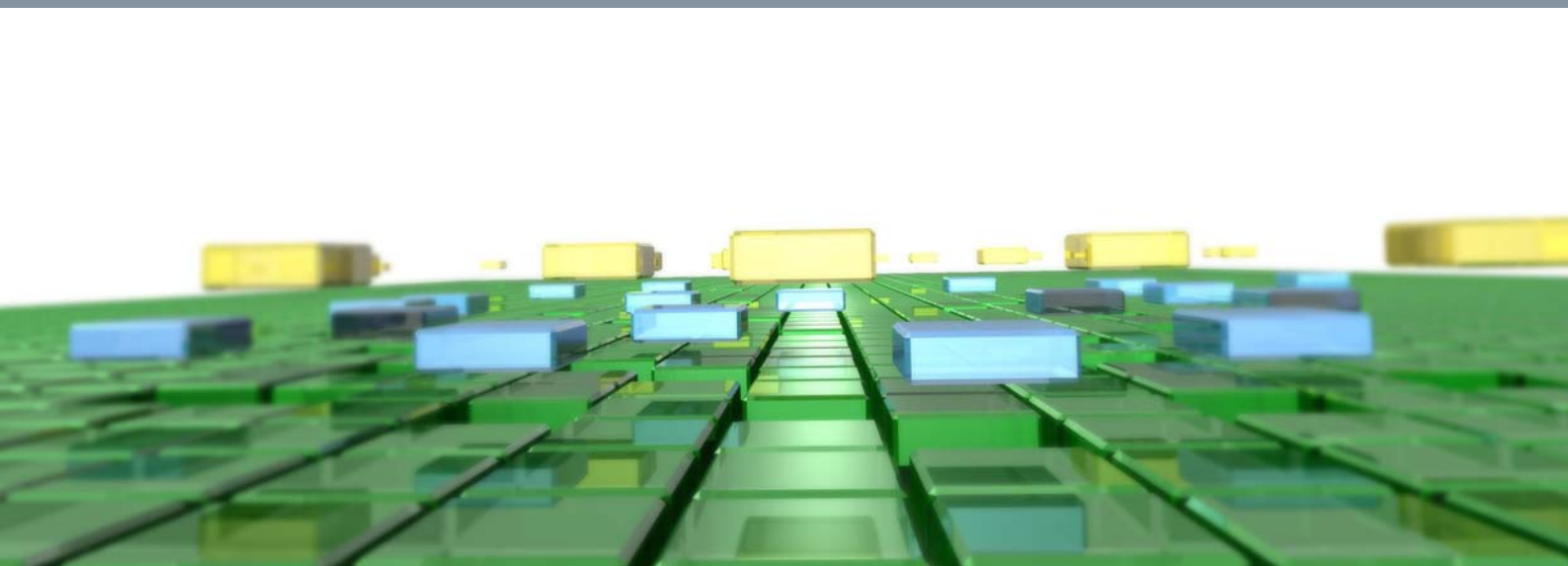


Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Kempkesweg 3'

Gemeente Veghel

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Kempkesweg 3'

Gemeente Veghel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X06085.072587_1
IMRO-code:	NL.IMRO.0860.BU01aa060000BP2013-VG01
Datum:	6 december 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Engels
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Jeroen Miellet
Concept:	januari 2013
Voorontwerp:	
Ontwerp:	augustus 2013, september 2013
Vaststelling:	13 februari 2014
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 4
Beknpte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige en toekomstige situatie	5
2.2 Landschappelijke inpassing	7
2.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
3. BESTAAND BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING	17
4.1 Flora en fauna	17
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3 Cultuurhistorie	20
4.4 Waterparagraaf	21
4.5 Bodem	25
4.6 Bedrijven en milieuzonering	26
4.7 Geurhinder	27
4.8 Akoestiek	31
4.9 Luchtkwaliteit	32
4.10 Externe veiligheid	32
5. JURIDISCHE PLANOPZET	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Systematiek van de regels	35
5.2.1 Inleidende regels	36
5.2.2 Bestemmingsregels	36
5.2.3 Algemene regels	37
5.2.4 Overgangs- en slotregels	37
5.3 Toelichting op de bestemmingen	38

6. UITVOERBAARHEID	39
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	39
6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	40
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	40

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1: Flora en fauna onderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Geur: berekening voorgrondbelasting Kempkesweg 6
- Bijlage 4: Plantenlijst landschappelijke inpassing
- Bijlage 5: Formulier historische bodemtoets

1. INLEIDING

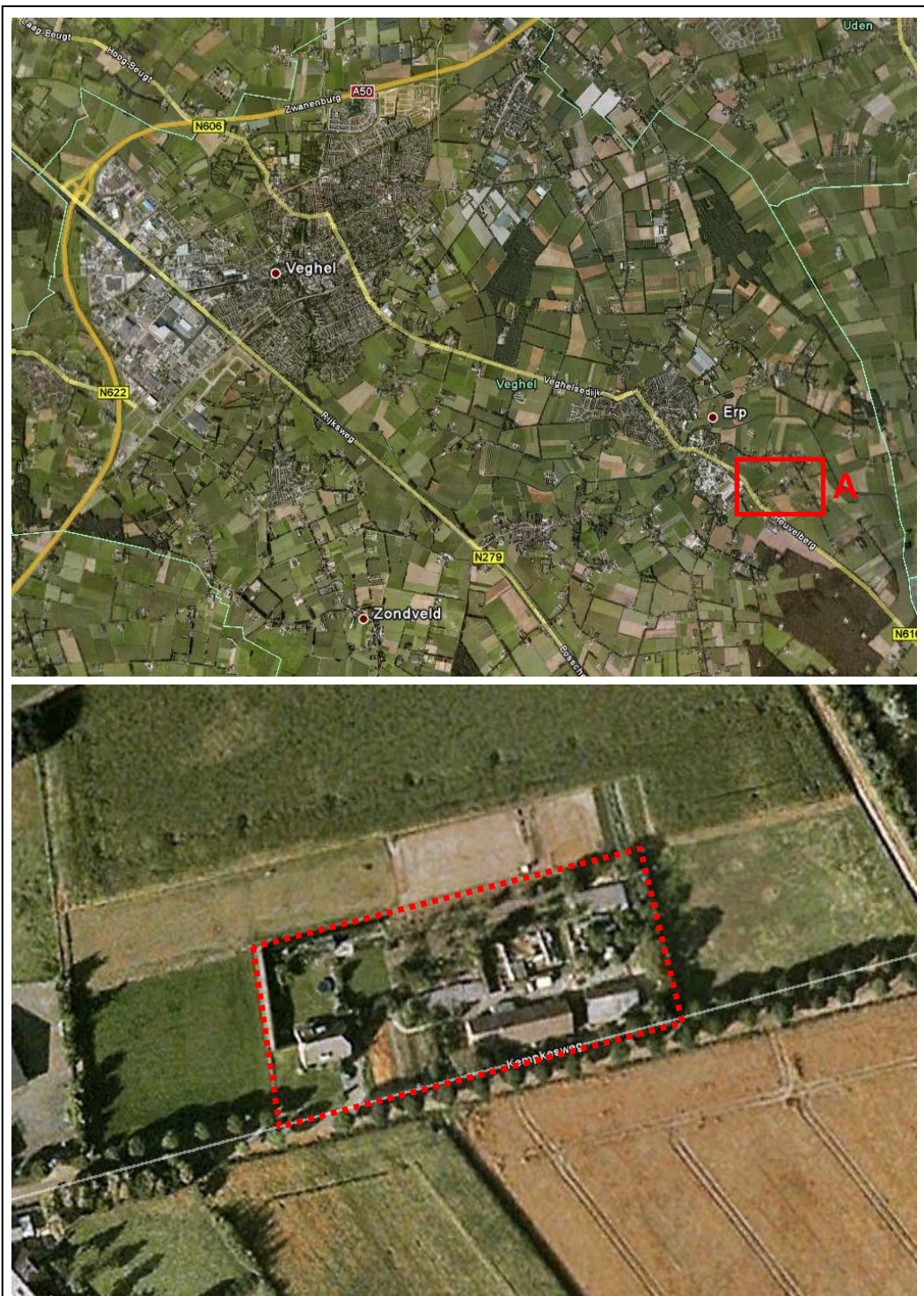
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel Kempkesweg 3 te Erp (het plangebied) een historische langgevelboerderij uit 1842 te restaureren en weer in gebruik te nemen als woning. Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de ingebruikname van de oude langgevelboerderij niet toegestaan omdat slechts één woning is toegestaan. Op het perceel is reeds één woning aanwezig. De langgevelboerderij betreft een voormalige woning in het plangebied. Het weer in gebruik nemen van de langgevelboerderij betreft derhalve het toevoegen van een tweede woning en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat de langgevelboerderij een historische boerderij betreft en recent is aangewezen als gemeentelijk monument biedt het gemeentelijk en provinciaal beleidskader de mogelijkheid om voormalige agrarische historische bedrijfsbebouwing in gebruik te nemen als 'Wonen' met als doel de historische bebouwing te kunnen behouden. De gemeente Veghel heeft in de brief van 17 februari 2012 medegedeeld medewerking te verlenen aan het plan en dat gestart kan worden om het voornemen juridisch-planologisch te verankeren in een bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Kempkesweg 3 te Erp is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veghel aan de zuidoostzijde van de kern Erp (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kempkesweg, aan de oost-, noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarisch gebied in de vorm van gras- en maïsland. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Erp, sectie 5, nummer 1481.

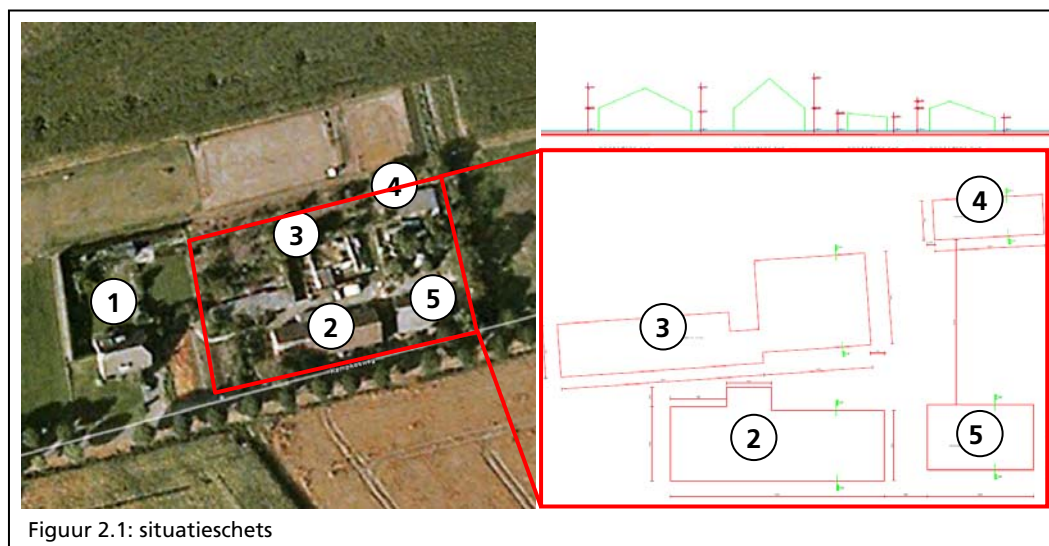


Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige en toekomstige situatie

In de huidige situatie bestaat het perceel uit een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het perceel is al geruime tijd niet meer als zodanig in gebruik. Op het perceel bevinden zich juridisch (conform het bestemmingsplan) één woning en vier schuren. Eén van de bijgebouwen betreft echter een voormalige woning in de vorm van een langgevelboerderij. Het niet bebouwde deel van het plangebied bestaat uit verhardingen in de vorm van in-/oprit, parkeerplaats, manoeuvreerruimte en paden, grasveld, bosschages, volwassen bomen en een fors aantal fruitbomen.



De woningen

De westelijk gelegen woning (nr. 1 in figuur 2.1) is in de huidige situatie in gebruik als woning. De langgevelboerderij (nr. 2) is niet meer in gebruik sinds de ingebruikname van de westelijk gelegen woning. Vanaf dat moment is de langgevelboerderij niet meer onderhouden. De onderhoudsstaat van de langgevelboerderij is derhalve slecht.

Op 9 april 2013 is de langgevelboerderij aangewezen als gemeentelijk monument. De langgevelboerderij stamt uit 1842. Het object is van cultuurhistorische waarde door de karakteristieke elementen die typerend zijn voor langgevelboerderijen die gebouwd zijn rond het midden van de 19^e eeuw. De gevelcompositie is kenmerkend opgebouwd uit het voorhuis met opkamer en het achterhuis. De gevel is opgewerkt in een Hollands verband met de bijhorende karakteristieke detaillering als strekkenlagen, muizentanden en rollagen. De constructie bestaat uit de oorspronkelijke eiken spanten met smeedijzeren

muurankers. Hier en daar heeft de gevel littekens welke de mutaties door de jaren heen subtiel zichtbaar maakt.

Vanwege de status van de langgevelboerderij als gemeentelijk monument, is de beleidsruimte ontstaan om het gebouw weer in gebruik te nemen als woning, zodat deze gebouwen niet verloren gaan. Vervolgens wordt het gebouw gerestaureerd. Na restauratie wordt het gebouw in gebruik genomen als woning.



Fotopagina huidige situatie

Parkeren

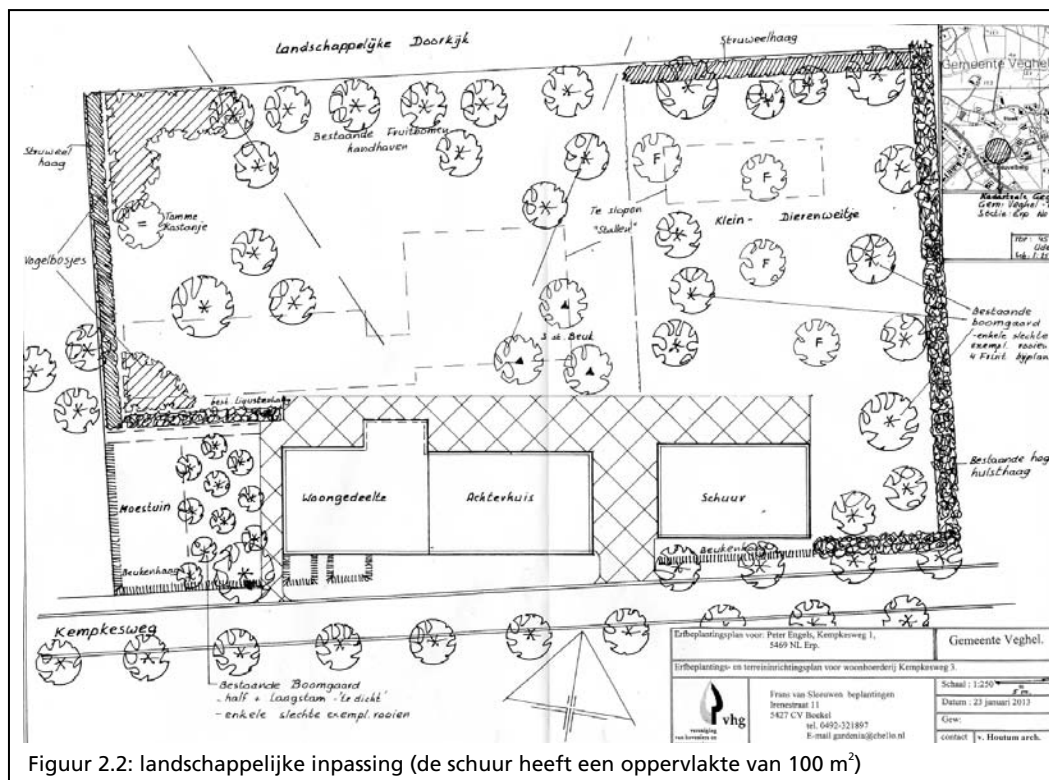
Per woning dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Bij de bestaande woning wordt niets gewijzigd. Bij de langgevelboerderij is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren. De woningen worden via de bestaande op-/afritten ontsloten.

De bijgebouwen

Nummer drie in figuur 2.1 betreft een oud en deels ingestort agrarisch bedrijfsgebouw (voormalige varkensschuur) met een oppervlak van 404 m². De schuur is niet meer als zodanig bruikbaar. Nummer 4 betreft eveneens een voormalige varkensschuur met een oppervlak van 87 m² waar in de huidige situatie nog materiaal wordt opgeslagen. Nummer 5 betreft een schuur met een oppervlak van 138 m² dat deels bestaat uit een kap-schuur. De schuur is in de huidige situatie in gebruik als bijgebouw ten behoeve van, onder andere, de fruitbomen. Er worden 2 schuren gesloopt (nummer 3 en 4). In het plangebied is na sloop maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Daarom wordt schuur 5 verkleind tot 100 m², deze wordt dus met 38 m² verkleind. Dit betekent dat er $(404 + 87 + 138) - 38 = 591$ m² aan bijgebouwen wordt gesloopt.

2.2 Landschappelijke inpassing

Het terrein is in de huidige situatie nagenoeg geheel in gepast in het groen (op de voorzijde van de direct tegen de Kempkesweg gelegen woning na). Deze inpassing bestaat echter voor een deel uit uitheemse plantensoorten. Ten behoeve van het onderhavige plan is een landschappelijke inpassing opgesteld. De onderstaande figuur geeft deze inpassing weer. In de bijlage is een beplantingslijst opgenomen.



Figuur 2.2: landschappelijke inpassing (de schuur heeft een oppervlakte van 100 m²)

2.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (13 maart 2002 vastgesteld door gemeenteraad van Veghel, en op 23 oktober 2002 goedgekeurd door Gedeputeerd Staten), herziening 'Landelijk gebied, aanvulling' (vastgesteld 28 april 2004) en 'Landelijk Gebied, herziening Buitengebied in Ontwikkeling' (vastgesteld in januari 2010). Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' heeft vanaf 7 februari voor een periode van 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Na deze periode is het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' voor een tweede maal ter inzage gelegd: van 27 juni 2013 tot en met 7 augustus 2008. Dit bestemmingsplan wordt op 12 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel. Met dit plan is derhalve rekening gehouden.

Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'.

Artikel 16: Woningen

(relevante) Doeleinden

De gronden die zijn aangewezen voor 'Woningen' (plankaart 2) zijn bestemd voor:

1. Woondoeleinden.

Relevante bouwvoorschriften:

- a. ten aanzien van woningen en aanbouwen:
 - maximum aantal en type per bestemmingsvlak;
 - niet meer dan 1 vrijstaande, tenzij op plankkaart 2 een ander maximum nader is aangegeven, waarbij die woningen dan uitsluitend aan(een)gebouw mogen worden.

Het verzoek is in strijd met het vigerend bestemmingsplan omdat binnen het bestemmingsplan slechts één woning is toegestaan. In het bestemmingsplan zijn geen specifieke ontheffingen / vrijstellingen opgenomen ten aanzien van het toevoegen van een woning met als doel het behouden van de cultuurhistorische waarden. Wel is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen dat het mogelijk is om een aanwezige boerderij c.q. een voormalige bedrijfswoning te splitsen in twee woningen in verband met het behouden van de cultuurhistorische waarden (zie artikel 25, lid 6.b).

Bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 12 december 2013)

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3', en de aanduidingen 'dorpslandschap', 'oude akker', 'vrijwaringszone – radar' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' (zie figuur 2.3).

Onderstaand is de relevante regelgeving opgenomen.

Artikel 25 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarbij het bepaalde in artikel 41.2 van toepassing is;

alsmede voor:

- het hobbymatig houden van vee;

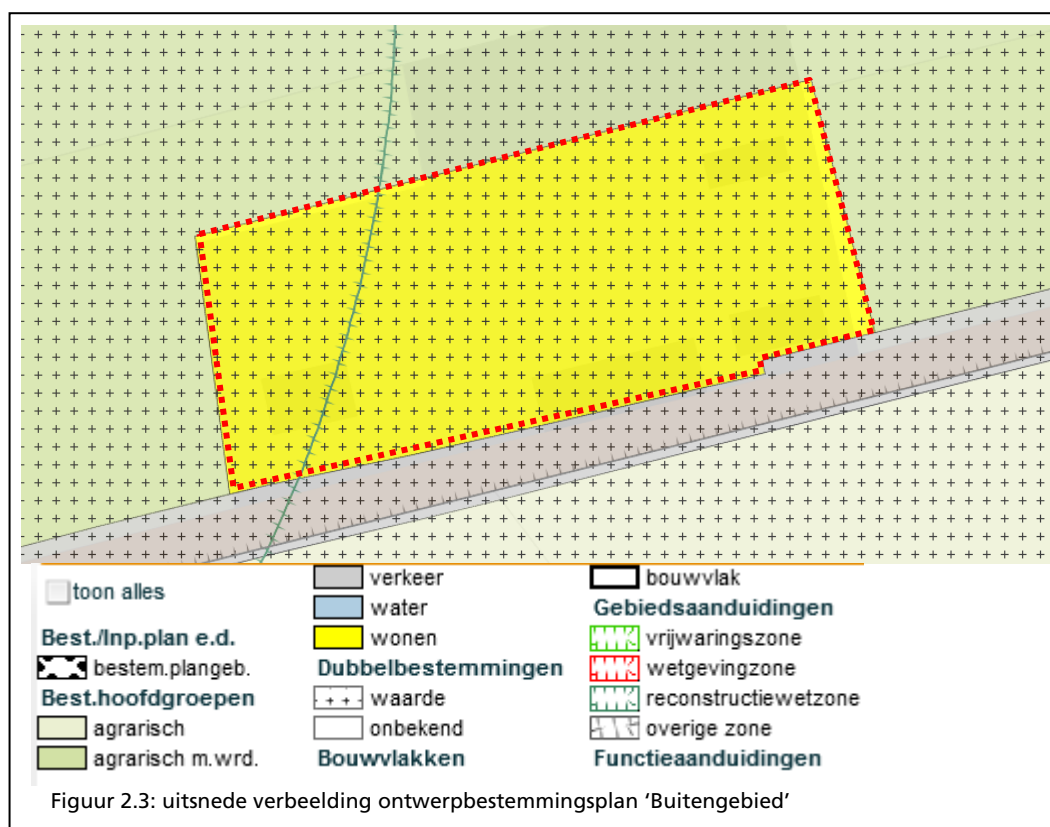
met de daarbij behorende:

- waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- voorzieningen van algemeen nut.

Bouwregels woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels;

- per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.



Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het verzoek niet past binnen de gestelde voorschriften van het vigerend bestemmingsplan. Echter, de regeling voor het splitsen van boerderijen ten behoeve van het behouden van de cultuurhistorische waarde is nagenoeg in overeenstemming met onderhavig verzoek. Het verzoek heeft echter geen betrekking op het splitsen van een bestaande boerderij, maar op het omvormen van een cultuurhistorische waardevol bijgebouw (gemeentelijk monument) naar een woning. Beide situaties hebben betrekking op het toevoegen van een woning in het buitengebied met als doel het behouden van de cultuurhistorische waarde.

Het beleid van de gemeente en de provincie zijn gericht op het behouden van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Eén van de mogelijkheden die wordt geboden is om de cultuurhistorische bebouwing om te vormen in een woning. In het onderhavig plan betreft het een voormalige woning. Het pand is in het bestemmingsplan niet opgenomen als woning en kan dus niet als zodanig worden gebruikt. Om het plan toch mogelijk te maken wordt met behulp van het onderhavige bestemmingsplan op basis van het gemeentelijke en provinciale beleid omtrent cultuurhistorische bebouwing, de bewoning juridisch planologisch verankerd.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Eén van de 13 nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).

Conclusie

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een woning en het behoud van cultuurhistorische bebouwing wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

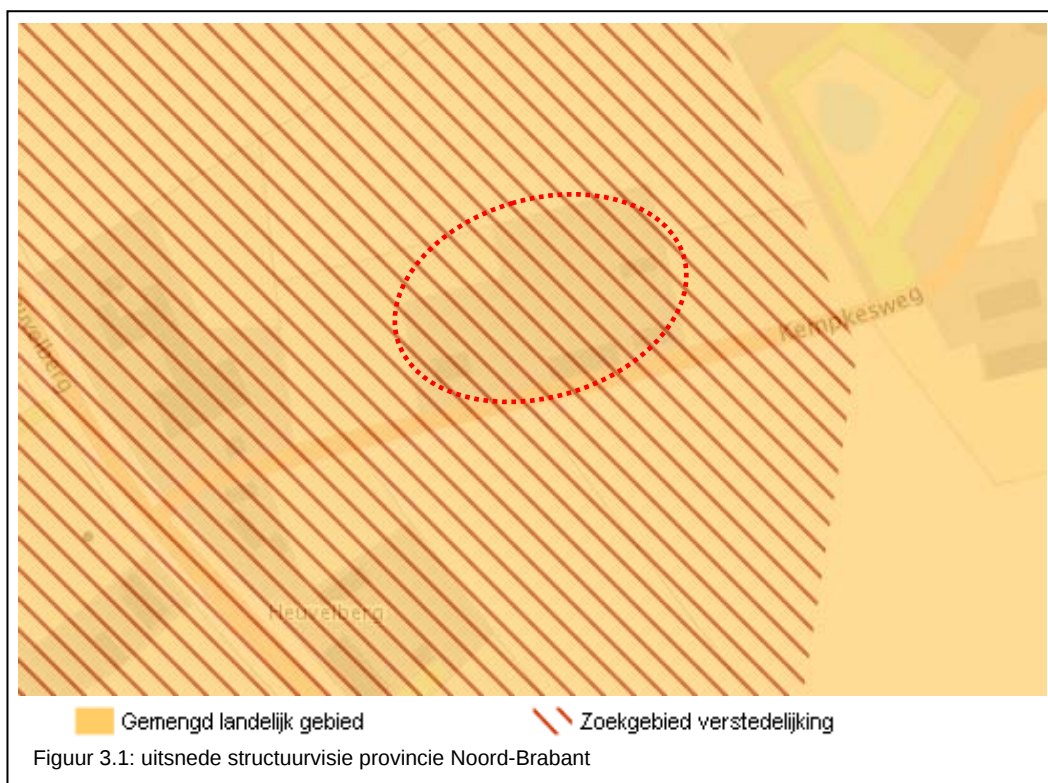
3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;

12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.



De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Zoekgebied verstedelijking' (zie figuur 3.1).

Gemengd landelijk gebied

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruijnte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets). Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen echter niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

Zoekgebied verstedelijking

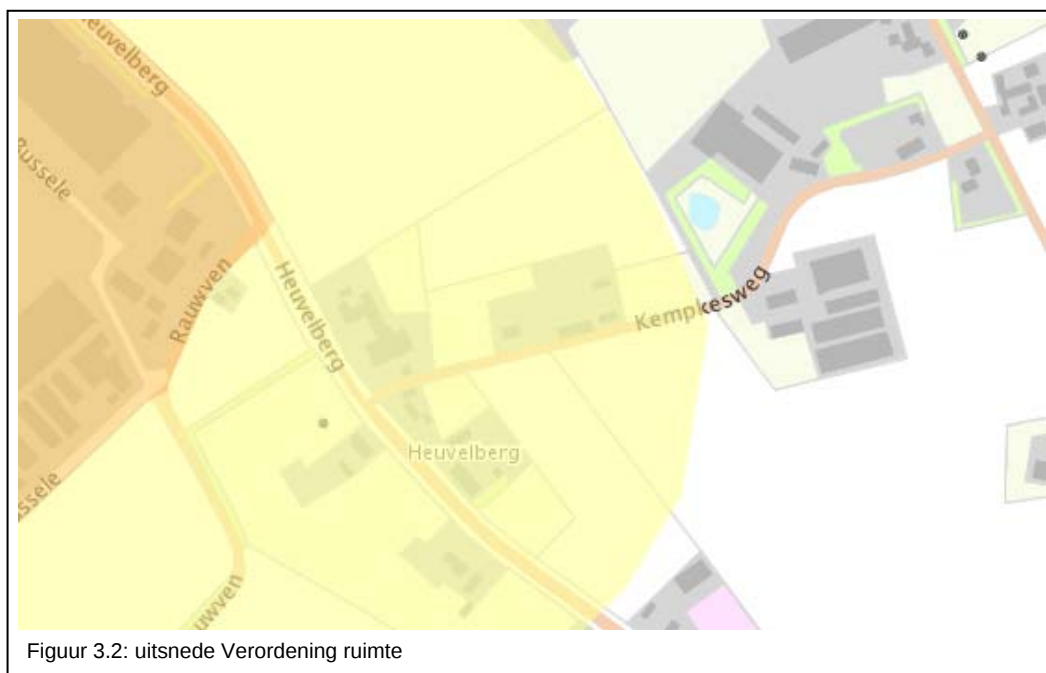
De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Verordening ruimte

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'zoekgebied verstedelijking' en als 'agrarisch gebied', zie figuur 3.2).



Figuur 3.2: uitsnede Verordening ruimte

Zoekgebied verstedelijking

Indien toch nieuw ruimtebeslag voor stedelijke ontwikkeling nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking.

Artikel 11.1. Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glas-tuinbouw, stelt regels ter voorkoming van:
 - a. nieuwbouw van één of meer woningen;
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - c. de vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Artikel 8.3 Grondgebonden agrarische bedrijven in de agrarische gebieden

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwblok voorzien in:
 - d. een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 11.

Artikel 11.1 Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Conclusie

Het onderhavige plan wordt conform het provinciale beleid gerealiseerd doordat de woning wordt gerealiseerd in 'zoekgebied voor verstedelijking' en 'agrarisch gebied' door gebruik te maken van artikel 11 lid 3 onder c. en artikel 11.1 lid 3 onder b.

3.3 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling

De gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling geeft beleid voor:

- gericht op hergebruik van locaties met als doel ruimtelijke kwaliteitsverbetering (Beleidsnota BiO);
- gericht op sociaal-economische versterking (Revitalisering Landelijk Gebied);
- een inspiratiekader voor initiatiefnemers en sturingsinstrument voor gemeente;
- een aanvulling op bestaand beleid en leidende principes uit o.a. Interimstructuurvisie Noord-Brabant, Paraplunota ruimtelijke ordening, Uitwerkingsplan, Reconstructieplan en Structuurvisies;
- gericht op bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingslinten en –concentraties zoals bedoeld in het provinciaal beleid BiO), zones rond woonkernen en uitbreidingen en overig buitengebied (aanvullende beleidsdoelen gemeente; het BiO + beleid).

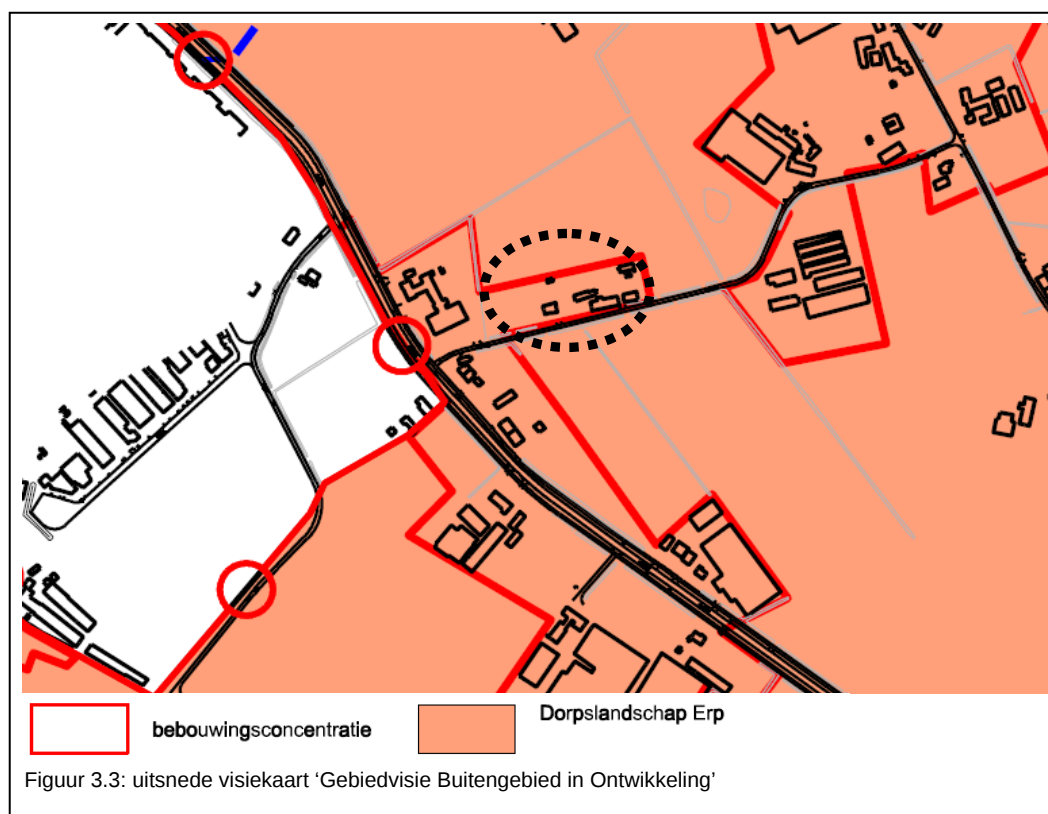
Wonen

In “Bebouwingsconcentraties” zijn ruimere mogelijkheden om nieuwe woonfuncties toe te voegen: behoudens de expliciet benoemde waardevolle open ruimtes of doorzichten kan binnen de begrenzing van deze concentraties op alle percelen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de in deel 2, paragraaf 1.5 genoemde randvoorwaarden. Te denken valt aan gebruik van VAB's maar ook nieuwe woningen in het kader van een sloopregeling of landgoederenregeling (resp. rood voor rood of rood voor groen).

Om een doelmatig gebruik te krijgen, is in het vigerende bestemmingsplan boerderijsplitsing onder voorwaarden mogelijk. Het doel is behoud van de cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteiten van deze panden.

Bij woningbouw gelden de volgende maatvoeringseisen:

- De nieuwbouw van een woning: 750 m³ inhoud, met een tegenprestatie uitbreidbaar tot 900 m³ inhoud;
- Bijgebouwen bij de woning: 100 m² bij de woning, met een tegenprestatie uitbreidbaar tot 200 m².



Het plangebied is door de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling aangewezen als 'Dorpslandschap Erp' en 'bebouwingsconcentratie Heuvelberg'.

Dorpslandschap Erp

In het relatief dichtbebouwde jonge en oude ontginningenlandschap is het wenselijk de ontwikkelingsopgaven in te zetten ter versterking van het woon- en voorzieningenniveau van Erp. In aanvulling op de reguliere ontwikkelingen in de kern, bieden de concentraties in het buitengebied kansen voor woonfuncties in het groen en hoogwaardig zorgaanbod en zijn in en buiten concentraties mogelijkheden voor kleinschalige voorzieningen op gebied niet agrarische bedrijven, kunst, cultuur en sport/recreatie.

Bebouwingsconcentratie: Heuvelberg

De concentratie ligt op oude ontginningen, waarbij het verdichten en inpassen van de bouwblokken met landschappelijke elementen goede kansen zijn voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de concentratie. Aan de noordkant en langs de Kempkesweg is verdichten niet aan de orde. Hier zal gezocht moeten worden naar hergebruik van de bestaande gebouwen of sloop en beperkte nieuwbouw. Het zicht tussen de Kempkesweg en Heuvelberg dient open te blijven.

Conclusie

Het onderhavige plan wordt conform het gemeentelijk beleid gerealiseerd. Historische bebouwing wordt hergebruikt, overtollige bebouwing wordt gesloopt (er vindt ontstening plaats) en het zicht vanaf de Kempkesweg naar de Heuvelberg blijft behouden doordat de woning aan de noordzijde van de Kempkesweg is gelegen (dus niet in de zichtlijn).

4. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Werkwijze verkennend natuurwaardenonderzoek

In het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 13 september 2012 een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Het doel van dit verkennende veldbezoek was een duidelijk beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het huidige grondgebruik en de mogelijk natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De volledige rapportage is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie en aanbevelingen

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde Natura 2000-gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de Kempkesweg 3 zullen geen belangrijke of (strikt) beschermde natuurwaarden verloren gaan. Als gevolg van het plan zijn op basis van de Flora- en faunawet geen belemmeringen aanwezig. Het ruimtelijk plan kan daardoor met betrekking tot natuurwetgeving en natuurbeleid doorgang vinden.

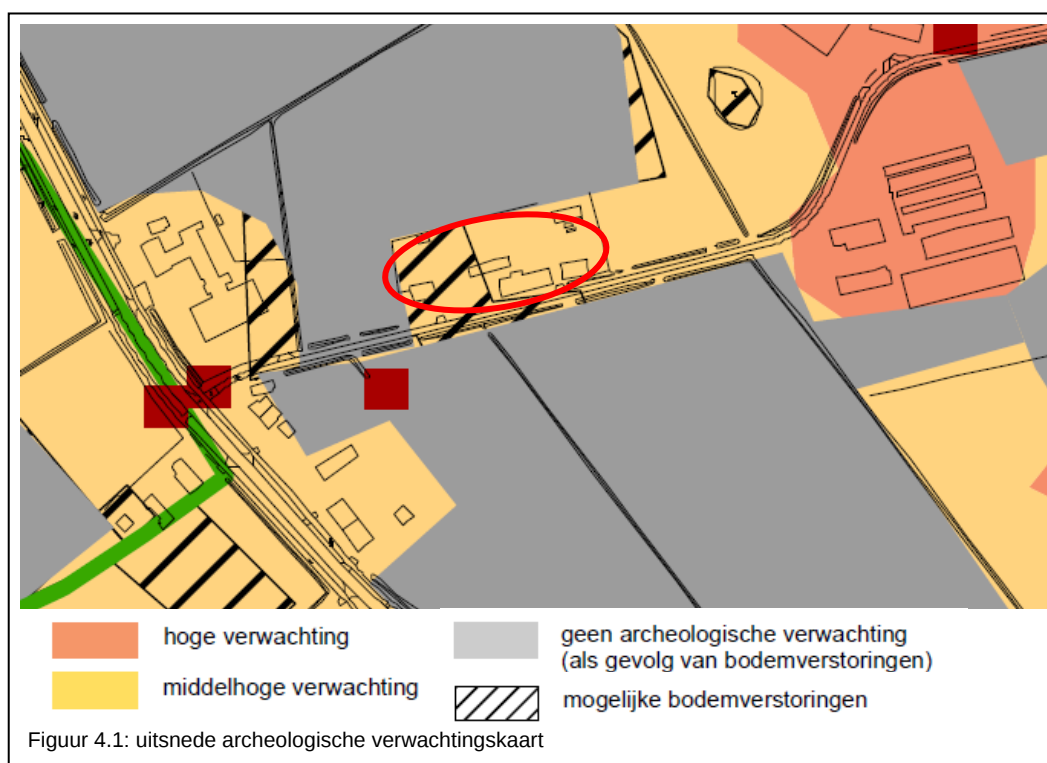
Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In dit kader is daarom in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van aanwezige vogelnesten.

In het kader van de algemene zorgplicht is het aan te bevelen om de benodigde werkzaamheden buiten het algemene broedseizoen te laten plaatsvinden. Dit is ruwweg de periode van maart tot september. Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaande aan de activiteiten behorende bij de ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels. Als geen broedgevallen op het terrein of in de opgaande structuren direct rondom het plangebied aanwezig zijn, kan het plan in haar huidige vorm doorgang vinden.

Met inachtneming van bovenbeschreven voorwaarden kan het plan in overeenstemming met de natuurwetgeving en het natuurbeleid in Nederland plaatsvinden. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek en er zijn geen overige voorwaarden aan het plan verbonden vanuit de Flora- en faunawet.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Veghel aangeduid met een 'middelhoge verwachting' en deels als 'mogelijke bodemverstoring'. In gebieden met een 'middelhoge verwachting' dient bij bodemverstoring groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter een archeologisch onderzoek plaats te vinden.



Conclusie

In het onderhavige plan wordt een oude boerderij intern verbouwd en gerenoveerd. Het overschot aan bebouwing wordt gesaneerd. Ter plaatse van deze gebouwen is de bodem reeds geroerd. Bovendien is het oppervlak waar mogelijk in de grond wordt geroerd kleiner dan 100 m². Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Om bij mogelijke toekomstige bodemroeringen eventuele archeologisch resten te beschermen blijft de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' behouden.

Beoordeling en advies gemeente Veghel

Gezien de ouderdom van de aanwezige bijgebouwen is het niet aannemelijk dat destijds het volledige oppervlak (138 m²) van deze bebouwing is geroerd. De praktijk leert dat men destijds meestal koos voor een andere bouwmethode / funderingsmethode. Om dit grondgebied dan gelijktijdig met de vaststelling van de bestemmingsplan herziening ar-

cheologisch vrij te geven heeft dan ook niet de voorkeur. Bij de beoordeling van de bouwplannen wordt beoordeeld of een archeologisch onderzoek deel dient uit te maken van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.3 Cultuurhistorie

Wetgeving en beleid

Het monumentenbeleid wordt in Nederland de komende jaren aangepast. De monumentenzorg wordt gemoderniseerd zodat de cultuurhistorische waarde van een object in het proces van de ruimtelijke ordening moet worden geïnventariseerd en geanalyseerd. Ook andere vormen van cultuurhistorie krijgen een belangrijke plek in het te ontwikkelen beleid. Het erfgoed heeft een maatschappelijke betekenis; het biedt kennis over het verleden en zorgt ervoor dat mensen weten wie ze zijn en waar ze vandaan komen. Daarnaast versterkt cultuurhistorie en erfgoed de ruimtelijke kwaliteit en biedt het inspiratie voor de inrichting van de ruimte.

Met een gemoderniseerd monumentenstelsel wordt op rijksniveau de impuls gegeven om goed te zorgen voor het erfgoed, zodat het optimaal bijdraagt aan kwaliteit van de ruimte en daarmee aan de kwaliteit van het leven. Dat geldt voor gebouwde objecten, maar ook voor gebieden met cultuurhistorische waarden.

Daarnaast worden cultuurhistorische waarden één van de wegingsfactoren bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij wijzigingen van het bestemmingsplan wordt het effect van die verandering op de cultuurhistorische waarden afgewogen tegen andere belangen.

In Nederland bestaan er meerdere soorten monumenten: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en beeldbepalende panden in beschermde stads- en dorpsgezichten. In de Monumentenwet zijn de rechten en plichten van de verschillende monumenten bepaald.

Aanwezige monumenten

Rijksmonumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Gemeentelijke monumenten

De langgevelboerderij is per 9 april 2013 aangewezen als gemeentelijk monument. De langgevelboerderij stamt uit 1842. Het object is van cultuurhistorische waarde door de karakteristieke elementen die typerend zijn voor langgevelboerderijen die gebouwd zijn rond het midden van de 19^e eeuw. De gevelcompositie is kenmerkend opgebouwd uit het voorhuis met opkamer en het achterhuis. De gevel is opgewerkt in een Hollands verband

met de bijhorende karakteristieke detaillering als strekkenlagen, muizentanden en rollagen. De constructie bestaat uit de oorspronkelijke eiken spanten met smeedijzeren muurankers. Hier en daar heeft de gevel littekens welke de mutaties door de jaren heen subtiel zichtbaar maakt.

Door de aanwijzing van de langgevelboerderij als monument ontstaat de beleidsruimte om het gebouw weer in gebruik te nemen als woning, zodat het gebouw niet verloren gaat. Het gebouw wordt in originele staat gerestaureerd en in gebruik genomen als woning.

De bescherming van gemeentelijke monumenten vindt plaats middels de Monumentenverordening gemeente Veghel. Het is niet mogelijk om de bescherming te regelen middels onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Waterparagraaf

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Provinciaal Waterplan, Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming

tegen wateroverlast, een betrouwbare openbare watervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van onze watersystemen.

Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. We geven hieraan invulling door in dit plan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen. We streven daarbij naar verankering in de bestemmingsplannen via de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Indien de ruimtelijke verankering via overleg onvoldoende gestalte krijgt, zullen wij de aanpak volgen zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie (inmiddels vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening). De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingszones), de Natte natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie bevoegd gezag voor de vergunningverlening van grondwateronttrekkingen voor de openbare watervoorziening, voor open installaties voor bodemenergiesystemen en voor industriële grondwateronttrekkingen boven 150.000 m³ per jaar. De waterschappen zijn bevoegd gezag voor de overige grondwateronttrekkingen. De voornaamste uitgangspunten voor het vergunningenbeleid blijven in de planperiode van toepassing.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'

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

Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- Veilig en bewoonbaar gebied
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.

- Voldoende water.
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- Natuurlijk water
De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Waterplan gemeente Veghel

In 2002 heeft de gemeente Veghel het gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is het beleid verwoord dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van het gemeentelijk waterbeheer. Het waterplan is gebaseerd op onder andere:

- het waterbeleid van het Rijk, de provincie en het waterschap;
- alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water.
- In het waterplan heeft de gemeente streefbeelden verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijke omgeving.

Op basis van de streefbeelden in het waterplan van de gemeente zijn de volgende uitgangspunten te benoemen voor de gewenste waterhuishouding in het plangebied:

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd.
- Afgekoppeld regenwater moet in eerste instantie geïnfiltreerd worden; indien dit niet mogelijk is worden bergingsvijvers gebruikt. Pas in de laatste plaats wordt het water afgevoerd, het overtollige water dient dan wel uitgebufferd te worden tot een vergelijkbare afvoerfactor als het omliggende gebied;
- er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- water vormt een aantrekkelijk element.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas:

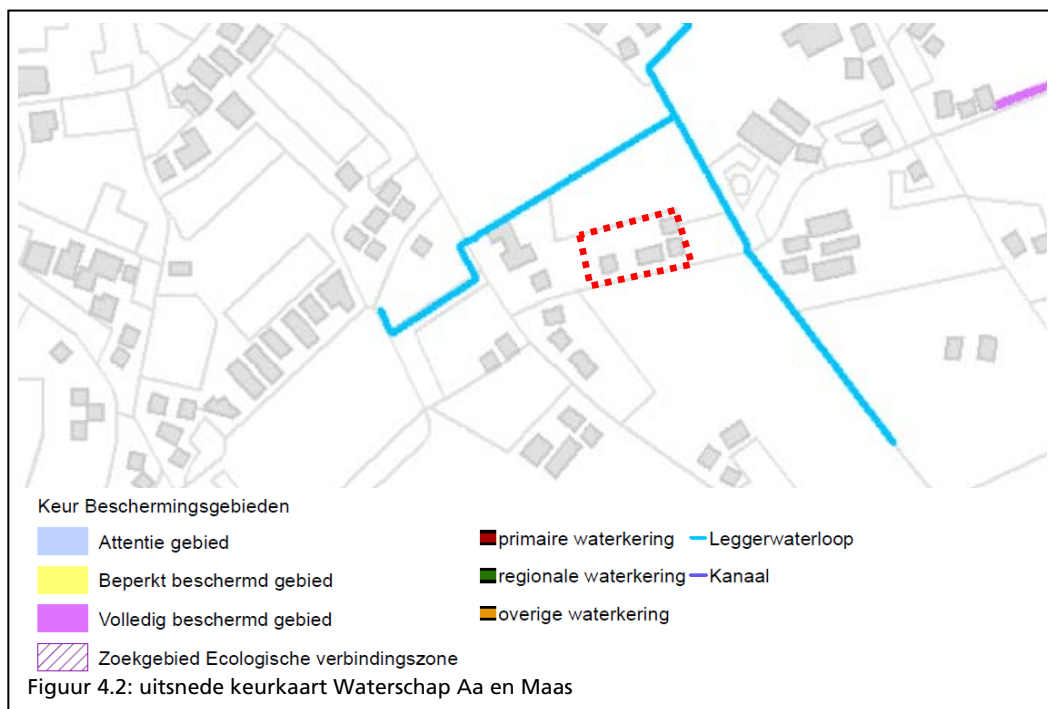
- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.

- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

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

Watertoets

In het onderhavige plan wordt een bestaande langgevelboerderij weer als woonhuis in gebruik genomen. Tevens worden 591 m² aan overtollige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt het verhard oppervlak dat nodig was voor de agrarische bedrijfsvoering weer terug gebracht naar normale proporties behorend bij een woonhuis. De waterhuishoudkundige situatie wordt derhalve door het onderhavige plan verbeterd.



Beschermde zones

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Bij de planvorming behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de beperkingen uit de Provinciale Milieuverordening.

Keurbescherming

In het plangebied zijn geen keurbeschermingsgebieden gelegen.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook in de nabije omgeving zijn geen leggerwatergangen (in beheer zijnde bij het Waterschap Aa & Maas). Er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met keurstroken/ onderhoudspaden van watergangen.

Rioleringsaspecten

De bestaande woning blijft op dezelfde wijze aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel langs de Kempkesweg.

Water in relatie tot planregels en verbeelding

Binnen de hoofdbestemming 'Wonen' zijn 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' algemeen mogelijk gemaakt. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van hemelwatervoorzieningen in het plangebied.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.5 Bodem

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

De gemeente Veghel heeft aangegeven dat ten aanzien van het aspect bodem er bij de gemeente voor de Kempkesweg 3 geen bodemonderzoeken en/of een bodemverontreiniging bekend zijn. Voor het plangebied is door de initiatiefnemer het formulier 'Historische Toets' (zie bijlage) ingevuld. De gemeente Veghel heeft dit beoordeeld, de beoordeling is ook in de bijlage opgenomen. Uit de beoordeling is gebleken dat de bodemkwaliteit van de locatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt. Er dient wel

een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5740 omdat de historische toets geen uitsluitsel kan geven over de bodemkwaliteit. Dit onderzoek hoeft niet in de fase van het bestemmingsplan te worden uitgevoerd, maar kan worden geleverd bij aanvraag om omgevingsvergunning.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹.

Richtafstandenlijsten

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

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied aan een rustige weg. Dergelijke gebieden kunnen niet aangewezen worden als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen derhalve niet met een stap worden verkleind.

In de direct nabijheid van het plangebied bevindt zich 1 relevant bedrijf. Aan de Heuvelberg 9 bevindt zich op een afstand van ruim 100 meter een autohandel en reparatie be-

¹ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

drijf. Conform de VNG-publicatie behoort bij dit bedrijf (sbi-2008 code 451, 452 en 454) een maximale richtafstand van 30 meter ten aanzien van het aspect geluid.

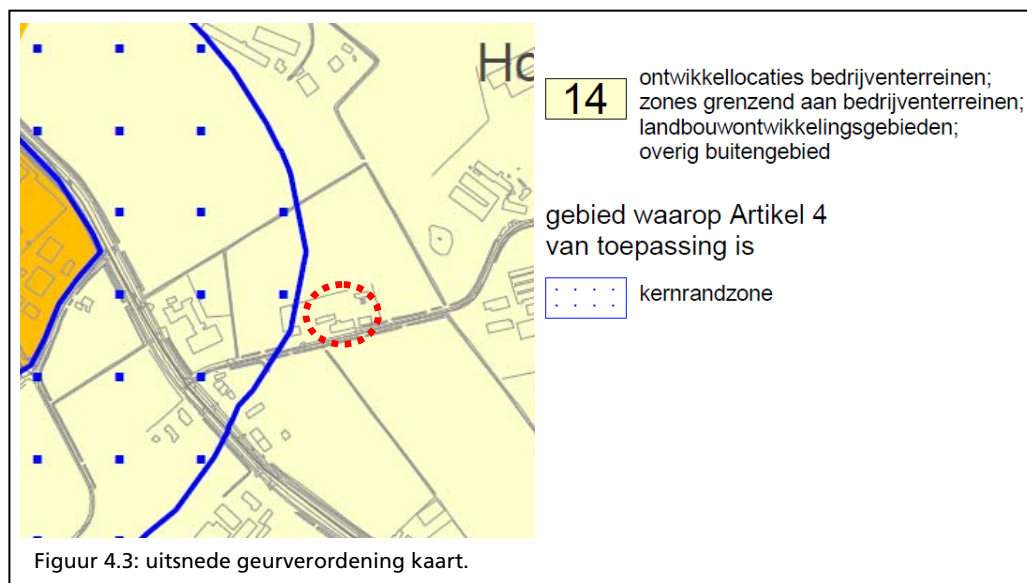
De bedrijven op het bedrijventerrein van Erp zijn allen bedrijven in de installatie/bouw- en distributiebranche en één loonbedrijf. Bij deze bedrijven horen allen een grootste richtafstand van 50 meter. Het meest in de nabijheid gelegen bedrijf (het loonbedrijf) bevindt zich op een afstand van ruim 300 meter.

Conclusie

Er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving van het plangebied waarvan de milieucontouren over het plangebied liggen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan (het aspect geur wordt in de volgende paragraaf behandeld).

4.7 Geurhinder

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



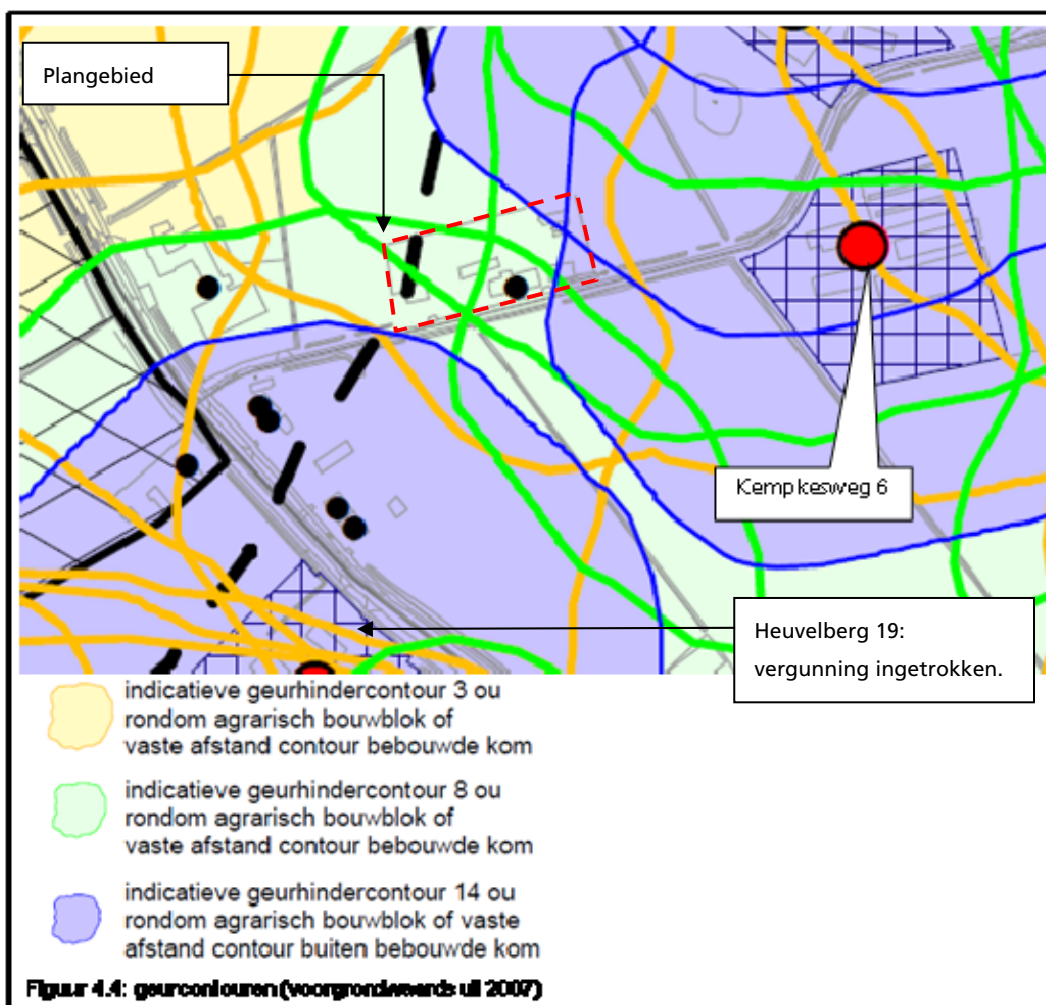
Het plangebied is in het buitengebied van de gemeente Veghel gelegen. In het buitengebied is een geurnorm van 14 ouE/m³ (Odeur unit) vastgesteld (zie figuur 4.3). Dat betekent dat veehouderijbedrijven moeten voldoen aan deze norm ter plekke van gevoelige functies, zoals een woning. In de directe omgeving zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Kempkesweg 6 (varkenshouderij);
- Kempkesweg 9 (varkenshouderij)

Aan de Heuvelberg 16 was in het verleden een varkenshouderij gelegen, maar van dit bedrijf is de milieuvergunning ingetrokken. Dit bedrijf is niet meer in werking en daarmee niet relevant ten aanzien van het aspect geurhinder.

Individuele geurbelasting; voorgrondbelasting

Het onderhavige plan mag geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de individuele agrarische bedrijven in de omgeving. De gemeente Veghel heeft een geurverordening opgesteld voor het eigen grondgebied. Hierin zijn voor alle individuele agrarische bedrijven de vaste geurcontouren bepaald voor bedrijven waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld of met het programma 'V-stacks vergunningen' berekend voor bedrijven met dieren waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld (zie figuur 4.4).



Het plangebied is binnen de 8 ouE/m³ contour gelegen van zowel het veehouderijbedrijf aan Kempkesweg 6 als Kempkesweg 9 gelegen. Aangezien de geurnorm hier is vastgesteld op 14 ouE/m³, betekent dit dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan niet zorgt voor een belemmering van de beide veehouderijbedrijven. Wat betreft de geuremissie heeft er voor Kempkesweg 9 een berekening plaatsgevonden in het kader van de aanvraag van een nieuwe milieuvergunning voor het betreffende bedrijf. Uit deze berekening is gebleken dat de geurbelasting op het gebouw aan Kempkesweg 3, 9.3 ouE/m³ bedraagt. Daarmee wordt door het veehouderijbedrijf nog steeds voldaan aan de geurnorm en vormt de ontwikkeling geen belemmering voor dit veehouderijbedrijf.

Zoals te zien is op de kaart in figuur 4.4 ligt het plangebied gedeeltelijk binnen de 14 ouE/m³ contour van het veehouderijbedrijf aan Kempkesweg 6, echter de langgevelboerderij niet. Aangezien een gebouw geurgevoelig is en niet een bestemmingsvlak is er geen sprake van een belemmering voor het veehouderijbedrijf aan Kempkesweg 6.

In een recent uitgevoerde geurberekening in het kader van de uitbreiding en modernisering van het bedrijf aan Kempkesweg 6 (de berekening is opgenomen in de bijlage) blijkt echter dat de geurbelasting veroorzaakt door dat bedrijf ter plaatse van Kempkesweg 3 3,8 ouE/m³ bedraagt. Bovendien wijzigt de bestemming 'Wonen' niet. De omliggende bedrijven worden derhalve niet (meer dan anders) belemmerd in hun bedrijfsvoering. De voorgrondwaarde vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

Tevens dient 50 meter te worden aangehouden vanaf het bouwvlak van de beide bedrijven om niet te zorgen voor een belemmering. In dit geval bedraagt de afstand van het bouwvlak van het veehouderijbedrijf aan Kempkesweg 6 tot aan het geurgevoelig object 161 meter, waarmee wordt voldaan aan de vaste afstand.

Met betrekking tot het bouwvlak aan Kempkesweg 9 betreft de afstand van het bouwvlak tot aan het gebouw 187 meter. Ook hier wordt voldaan aan de aan te houden afstand.

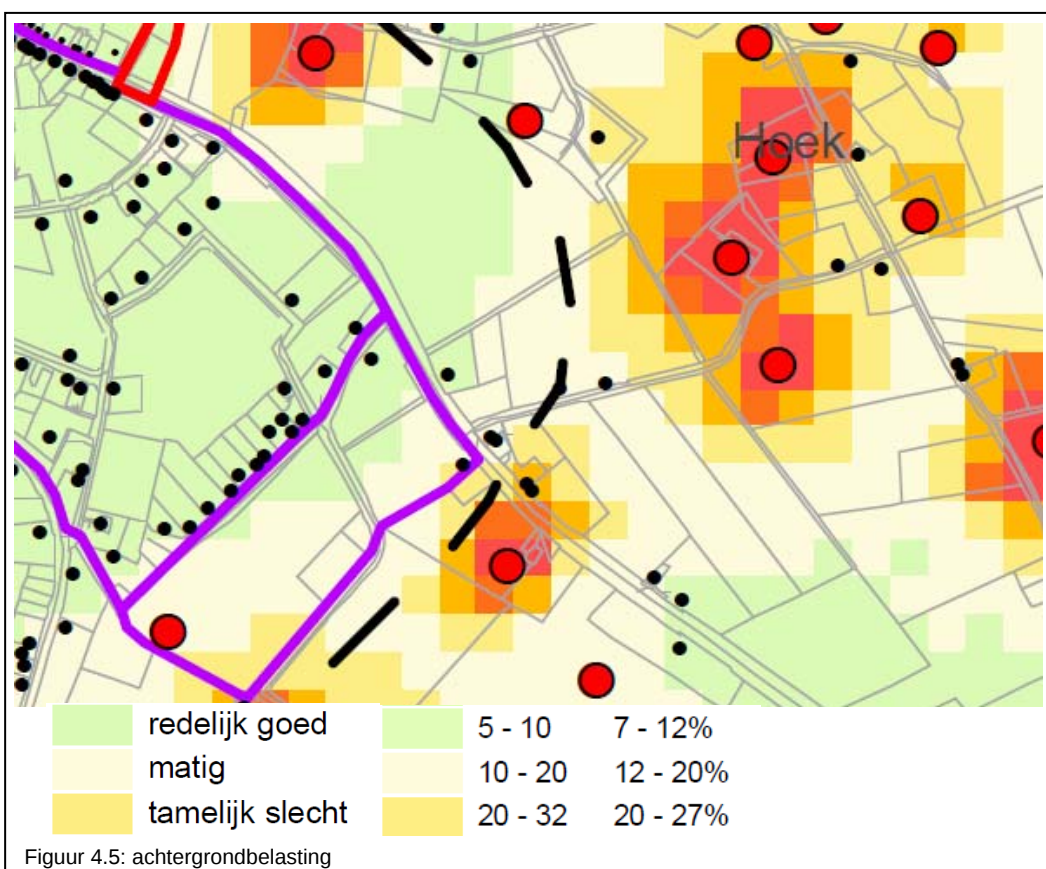
Goed woon en leefklimaat; achtergrondbelasting

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient een acceptabel woon- en leefklimaat ter plekke van de geurhindergevoelige functie te worden gegarandeerd. Er zijn twee typen dieren opgenomen in de Wgv, dieren met een geuremissiefactor en dieren zonder een geuremissiefactor. Voor dieren met een geurnorm kan een geurhinderberekening worden uitgevoerd waarmee berekend kan worden wat de geurbelasting op geurhindergevoelige objecten is. In dit geval is sprake van twee veehouderijbedrijven met dieren waarvoor zowel een vaste afstand als een geuremissie geldt. Het gebouw waarin de ontwikkeling plaatsvindt dient op minimaal 50 meter van de beide veehouderijbedrijven te zijn gelegen. De afstand van het geurgevoelig gebouw tot aan de stallen van het veehouderijbedrijf aan Kempkesweg 6 betreft ruim 200 meter. De afstand van het geurgevoelig gebouw tot

aan de stallen van Kempkesweg 9 bedraagt ongeveer 184 meter. Daarmee wordt voldaan aan de afstand.

Met het programma 'V-stacks gebied' is in de geurverordening van de gemeente Veghel de achtergrondbelasting berekend die veroorzaakt wordt door alle in de omgeving van het plangebied liggende agrarische bedrijven met een geuremissiefactor. Conform de 'Evaluatie verordening Wet geurhinder en veehouderij Veghel' geldt voor het buitengebied en de ontwikkellocaties bedrijventerreinen een achtergrondbelasting van 20 ouE als toetswaarde (hinderpercentage maximaal 20%, classificatie matig).

Het plangebied is gelegen in de 10-20 OU/m³ zone (zie figuur 4.5). Dit wordt beoordeeld als 'matig'. De norm van 20 ouE/m³ wordt derhalve niet overschreden.



Conclusie

Twee veehouderijbedrijven zijn ten aanzien van het aspect geur relevant. Het betreft hier het veehouderijbedrijf aan Kempkesweg 6 en het veehouderijbedrijf Kempkesweg 9. Voor beide bedrijven heeft een berekening plaatsgevonden naar de actuele geuremissie. Hieruit en uit de indicatieve emissiekaart van de gemeente Veghel is gebleken dat beide bedrijven voldoen aan de geurnorm die gesteld is op 14 ouE/m³ ter plekke van de ontwikke-

ling. Ook de aan te houden afstand (50 meter) wordt niet overschreden (respectievelijk 161 en 187 meter tot aan bouwvlak). De voorgestelde ontwikkeling zorgt niet voor een belemmering van beide veehouderijbedrijven.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan gesteld worden dat deze matig is. Een matig woon- en leefklimaat betreft een geuroverlast die tussen de 10 en 20 ouE/m³ is gelegen. Gezien de voorgrondbelasting en het feit dat de geurbelasting niet boven de 20 ouE/m³ komt kan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geurhinder vormt dan ook geen belemmering voor de in dit plan voorgestelde ontwikkeling.

4.8 Akoestiek

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

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

Het plangebied bevindt zich binnen geluidzones waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. Er is dan ook een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï uitgevoerd. Hiernavolgend de conclusie, het onderzoek is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek ziet toe op de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de langgevelboerderij aan de Kempkesweg 3 in het kader van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeerslawaaï van de N616 en van de Kempkesweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Om de ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden is bij de gemeente Veghel een verzoek om hogere waarden ingediend. De gemeente heeft de ontwerpbeschikking hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Op de ontwerpbeschikking hogere waarden zijn geen zienswijzen binnengekomen.

4.9 Luchtkwaliteit

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

'Niet In Betekenende Mate'

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

Conclusie

Het onderhavige plan omvat de realisatie van één woning. Deze ontwikkeling valt onder de categorieën die 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

4.10 Externe veiligheid

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

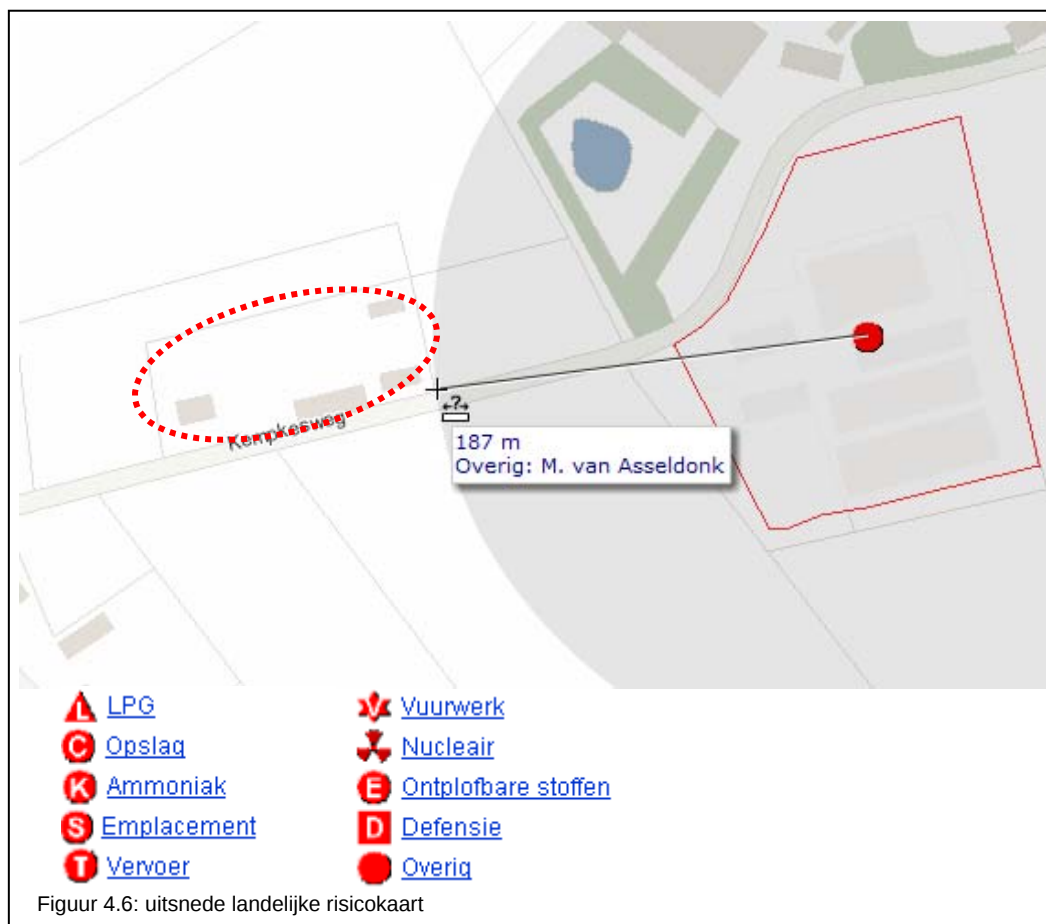
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In 2012 of 2013 wordt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit transport externe veiligheid".

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvg) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Maatgevend hiervoor zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Uit de provinciale risicokaart (zie figuur 4.6) blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.



Groepsrisico

Het plangebied bevindt zich voorts in geen enkel invloedsgebied en derhalve hoeft geen verantwoordingsplicht te worden doorlopen.

Overige risicoafstanden

In de buurt van het plangebied bevindt zich een propaantank met een inhoud van 8 m³. Hiervoor gelden conform het Barim ook risicoafstanden. Onderstaande tabel presenteert de afstanden voor het plaatsgebonden risico:

Overige risicoafstanden

In de buurt van het plangebied bevindt zich een propaantank met een inhoud van 8 m³. Hiervoor gelden conform het Barim ook risicoafstanden. Onderstaande tabel presenteert de afstanden voor het plaatsgebonden risico:

Tabel 1: Afstand tot PR 10⁻⁶/jaar contour voor BOVENGRONDSE reservoirs [in meters vanaf het vulpunt]

Aantal bevoorradingen per jaar	Aftap uit GASfase			Aftap uit VLOEISTOFfase		
	4x	10x	20x	4x	10x	20x
Inhoud reservoir [m ³]						
1	8	10	14	17	19	21
3	9	12	19	20	20	22
5	10	15	21	20	21	23
8	12	17	22	20	22	24
13	12	19	23	20	23	25

Het invloedsgebied is – conform de afstandentabel propaanreservoirs (RIVM, 2006) – 105 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 190 meter. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woning.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel

In de beleidsvisie wordt onderscheid gemaakt in een drietal gebieden met verschillende externe veiligheidsambities. Het plangebied ligt binnen een als 'gemengd' aangewezen gebied. Omdat het bestemmingsplan alleen voorziet in de bouw van een woning, is er geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

De aanleiding voor deze herziening van het vigerende bestemmingsplan is het weer in gebruik nemen van een langgevelboerderij dat recent is aangewezen als gemeentelijk monument. Bij het opstellen van de herziening voor het perceel Kempkesweg 3 is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen “Landelijk Gebied”, “Landelijk Gebied, aanvulling” en bij het gemeentelijke “Handboek Bestemmingsplannen”. Ook is zoveel als mogelijk aangesloten bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de SVBP 2012. De gronden zijn bestemd als ‘Wonen’.

5.2 Systematiek van de regels

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

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

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

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

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

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

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde.

De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

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

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

- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.2.3 Algemene regels

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

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent één bestemming, één dubbelbestemming en één gebiedsaanduiding. De bestemming wordt hieronder kort toegelicht.

De bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen met de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en werken, geen bouwwerken zijnde. Tevens zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een beroep aan huis door de hoofdbewoners in het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen.

Hoofd en bijgebouwen mogen binnen de bestemming 'Wonen' gerealiseerd worden.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele perceel toegestaan. De maatvoeringseisen die gesteld worden aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' is ten aanzien van de gebruiksregels tevens een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen ten behoeve van een bedrijf aan huis en mantelzorg.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden. Bij de strijd tussen regels prevaleren de regels van de dubbelbestemming.

De gebiedsaanduidingen

Er is één algemene gebiedsaanduiding opgenomen: vrijwaringszone – radar.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

1.	Waterschap Aa en Maas	
	Samenvatting	Reactie
1.1	Het Waterschap Aa en Maas heeft per email aangegeven dat ze positief adviseren. Er spelen geen directe belangen en de hoeveelheid verhard oppervlak neemt af, waardoor het plan hydrologisch neutraal is.	Onder dankzegging wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.
2.	Provincie Noord-Brabant	
	Samenvatting	Reactie
2.1	Er wordt verzocht om de cultuurhistorisch waardevolle boerderij als zodanig aan te duiden (cultuurhistorisch waardevol c.q. karakteristiek) en daaraan gekoppeld in de regeling bij de bestemmingsomschrijving 'behoeft of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op te nemen.	De langgevelboerderij heeft per 9 april 2013 de status van gemeentelijk monument. Hiermee valt de langgevelboerderij onder de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening gemeente Veghel. Hiermee wordt voorzien in de bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Het opnemen van een nadere aanduiding is dan ook niet nodig.
2.2	Daarnaast wordt gevraagd om de uitvoering van de kwaliteitsverbeterende maatregelen, herstel/restauratie van cultuurhistorische waardevolle bebouwing, sloop van overbodige bebouwing en	De gemeente Veghel en initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst af waarin genoemde aspecten in zijn vastgelegd.

	uitvoering en duurzame instandhouding van de landschappelijk inpassing zeker te stellen middels een anterieure overeenkomst.	
--	--	--

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing op grond van de vooroverlegreacties.

6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Kempkesweg 3' is op 16 oktober 2013 gepubliceerd in de Stadskrant Veghel en de Staatscourant. In de periode 17 oktober 2013 tot en met 27 november 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening voor eenieder ter inzage gelegen op het stadhuis, Stadhuisplein 1 te Veghel en in de bibliotheken van Veghel, Markt 1 en van Erp, Den Uil 1, gedurende openingstijden. Tevens heeft gedurende deze termijn de ontwerpbeschikking hogere grenswaarde ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is ook digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon eenieder, naar keuze schriftelijk of mondeling, een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel.

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Kempkesweg 3'. Op de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden zijn eveneens geen zienswijzen ingediend.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

