

BESTEMMINGSPLAN

‘BUITENGEBIED HERZIENING VOORHEI 1’

IDN nummer: NL.IMRO.0860.BU01aa080000BP2013-VG01

Crijns Rentmeesters bv

26 november 2015

PLANGEGEVENS

Plangegevens

Naam plan	Buitengebied, herziening Voorhei 1
Imro-codering	IDN nummer: NL.IMRO.0860.BU01aa080000BP2013-VG01
Vastgesteld	26 november 2015

INHOUD

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.2.1 Ligging van het plangebied	6
1.2.2 Begrenzing van het plangebied	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	8
1.4 Vigerend bestemmingsplan	9
1.5 Leeswijzer	9
2. PROJECTPROFIEL	10
2.1 Landschappelijke context	10
2.1.1 Ontstaan van het landschap	10
2.1.2 Ruimtelijke opbouw	10
2.2 Huidige situatie plangebied	12
2.3 Toekomstige situatie plangebied	13
2.3.1 Inrichting	13
2.3.2 Bouwvolume en kavelgrootte	16
2.3.3 Beeldkwaliteit	16
2.3.3.1 Ruimte voor Ruimte-woning	16
2.3.3.2 Schuur Voorhei 1	19
2.3.3.3 Clubhuis	20
2.3.4 Landschappelijke inpassing en terreinafscheiding	21
2.3.4.1 Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte-woning	21
2.3.4.2 Landschappelijke inpassing Pitch & Putt-baan	22
2.3.5 Gebruiksfunctie van het project	28
2.3.5.1 Wonen	28
2.3.5.2 Pitch & Putt -baan	28
2.3.6 Ontsluiting & parkeren	29
3. BELEIDSKADER	31
3.1 Rijksbeleid	31
3.2 Provinciaal beleid	31
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	31
3.2.2 Verordening ruimte 2014	33
3.2.2.1 Inleiding	33
3.2.2.2 Zonering in het kader van de Verordening ruimte	33
3.2.2.3 Regels voor Ruimte voor Ruimte-woningen	35
3.2.2.4 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen binnen gemengd landelijk gebied	35
3.2.2.5 Regels voor zuinig ruimtegebruik en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit	36
3.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte	39
3.3 Gemeentelijk beleid	41
3.3.1 Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling	41
3.3.2 Woonvisie Uden-Veghel	43

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	44
4.1 Inleiding	44
4.2 Beleid	44
4.3 Uitgangspunten waterschap Aa en Maas	46
4.3.1 Inleiding	46
4.3.2 Gescheiden houden van vuil en schoon water	46
4.3.3 Afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer"	46
4.3.4 Hydrologisch neutraal bouwen	46
4.3.5 Water als kans	46
4.3.6 Meervoudig ruimtegebruik	47
4.3.7 Voorkomen van vervuiling	47
4.3.8 Wateroverlastvrij bestemmen	47
4.3.9 Waterschapsbelangen	47
4.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	47
4.5 Waterparagraaf	48
4.5.1 Hydrologisch neutraal ontwikkelen	48
4.5.2 Boringvrije zone	48
4.5.3 Verharding noordelijk gedeelte plangebied	48
4.5.4 Verharding zuidelijk gedeelte plangebied	48
4.5.5 Uitgangspunten voor de waterparagraaf	49
4.5.6 HNO-tool berekening voor het noordelijk gedeelte van het plangebied	49
4.5.7 HNO-tool berekening voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied	50
4.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	50
4.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	52
4.8 Natuur	52
4.8.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrichtlijngebied	52
4.8.2 Flora- en faunawet	52
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	54
4.9.1 Cultuurhistorie	54
4.9.2 Archeologie	54
4.10 Geurhinder	56
4.10.1 Inleiding	56
4.10.2 Wet Geurhinder en veehouderij	56
4.10.3 Voorgrondbelasting geur	57
4.10.4 Achtergrondbelasting geur	59
4.11 Geluid	59
4.12 Bedrijven en milieuzonering	60
4.12.1 Inleiding	60
4.12.2 Bedrijven en milieuzonering van de omgeving ten opzichte van het plangebied	61
4.12.3 Bedrijven en milieuzonering vanuit het plangebied ten opzichte van de omgeving	63
4.13 Luchtkwaliteit	64
4.14 Bodemkwaliteit	65
4.15 Externe veiligheid	65
4.15.1 Inleiding	65
4.15.2 Bedrijven	65
4.15.3 Transport	66

4.15.3.1	Vervoer over het spoor	66
4.15.3.2	Vervoer over de weg	66
4.15.3.3	Vervoer over het water	66
4.15.3.4	Hoogspanningslijnen en buisleidingen	66
4.16	Woningbouw	66
4.17	Toerisme en recreatie	66
4.18	Voorzieningen en verzorgingsstructuur	66
4.19	Vormvrije m.e.r. beoordeling	67
4.19.1	Inleiding	67
4.19.2	Criteria vormvrije m.e.r.-beoordeling	67
4.19.3	Beoordeling	68
4.19.4	Conclusie	69
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	70
5.1	Planstukken	70
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	70
5.3	Toelichting op de regels	70
5.3.1	Inleiding	70
5.3.2	Toelichting op hoofdstuk 1 Inleidende regels	70
5.3.3	Toelichting op hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	71
5.3.4	Toelichting op hoofdstuk 3 Algemene regels	71
5.3.5	Toelichting op hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	72
5.4	Toelichting op de bestemmingen	72
5.4.1	Agrarisch	72
5.4.2	Recreatie	72
5.4.3	Wonen	72
5.4.4	Waarde – Archeologie 4	73
6.	UITVOERBAARHEID	74
6.1	Economische uitvoerbaarheid	74
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	75
7.1	Overleg	75
7.2	Inspraak	75
7.3	Zienswijzen	75
7.4	Procedure	75

Bijlage:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 15 januari 2013, rapportnummer 1212/008/RV;
- Archeologisch vooronderzoek, Bilan, 12 maart 2007, rapportnummer 2007/32.

Separate bijlage:

- bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is de opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplan-herziening voor het plangebied gelegen aan de Voorhei 1 te Mariaheide. Op deze locatie is nu een intensief veehouderijbedrijf gevestigd. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de intensieve veehouderij in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte in samenhang met de regels voor niet agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied uit de Verordening ruimte en de gemeentelijke visie: Buitengebied in Ontwikkeling Veghel. Op gronden van de initiatiefnemers wordt in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij een Ruimte voor Ruimte-woning en een Pitch & Putt-baan ontwikkeld.



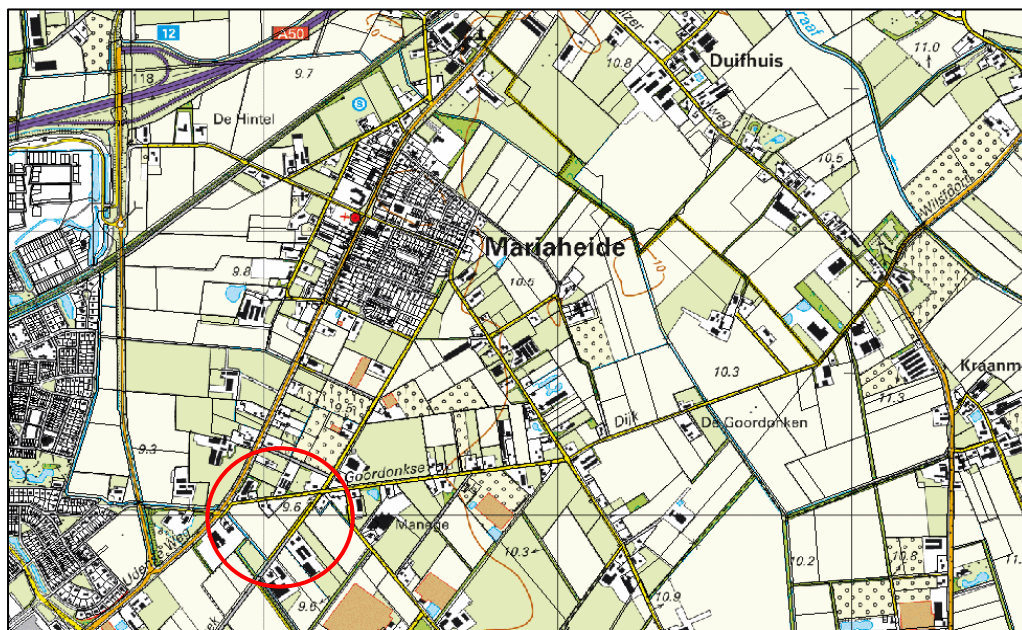
Figuur 1. Logo van organisatie Pitch & Putt.

De eigenaren van de gronden binnen het plangebied zijn de heer en mevrouw Van de Crommert. Zij zijn de initiatiefnemers voor dit herontwikkelingstraject. De intensieve veehouderijlocatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Voorhei. Deze bebouwingsconcentratie is gelegen ten zuiden van de kern Mariaheide, ten oosten van de kern Veghel. Gezien de ligging van het agrarisch bouwvlak van de intensieve veehouderij, nabij de stedelijke gebieden van Mariaheide en Veghel, tussen de wegen Voorhei en Goordonksedijk en omsloten door belendende bestemmingen is de locatie geen potentiële groeilocatie voor de intensieve veehouderij. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

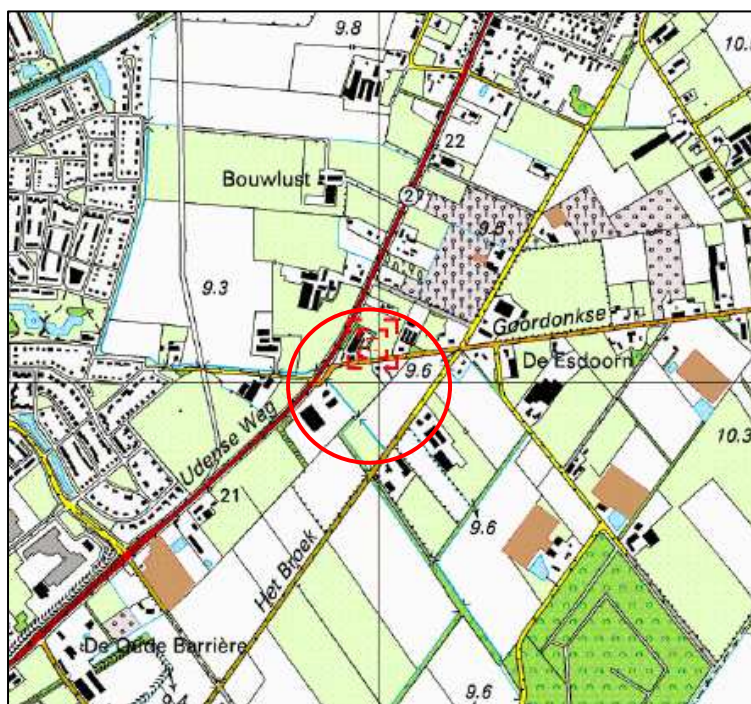
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied aan de Voorhei en Goordonksedijk en omliggende gronden te Mariaheide. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Voorhei. Deze bebouwingsconcentratie is gelegen ten zuiden van de kern Mariaheide, aan de verbindingsweg tussen de kernen Veghel en Mariaheide. Navolgende figuren geven een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Mariaheide en binnen de bebouwingsconcentratie Voorhei.



Figuur 2. Een overzicht van de topografische situatie ten zuiden van het dorp Mariaheide.



Figuur 3. Het plangebied aan de Voorhei 1 te Mariaheide met de directe omgeving.

1.2.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Veghel, sectie N, nummers 140, 143, 209 en 212 en heeft een totale oppervlakte van 41.200 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 4. Kadastraal overzicht van het plangebied.

Navolgend figuur geeft een beeld van de omvang van de kadastrale percelen binnen het plangebied.

Kadastraal nummer	Omvang
140	20.400 m ²
143	8.730 m ²
209	7.000 m ²
212	5.070 m ²

De kavels met de nummers 140, 143 en 212 sluiten op elkaar aan en het kavel met nummer 209 bevindt zich aan de overkant van de straat, met de voorzijde gelegen aan de Voorhei. De intensieve veehouderij is gevestigd op het perceel met kadastraal nummer 209.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de sanering van de intensieve veehouderij gevestigd aan de Voorhei 1 te Mariaheide en het in samenhang hiermee realiseren van een Ruimte voor Ruimte-woning op deze vrijkomende agrarische locatie ten doel. Het agrarische bouwvlak op deze locatie komt te vervallen. In samenhang daarmee wordt de agrarische bedrijfswoning bestemd naar een bedrijfswoning behorende bij de Pitch & Puttbaan. Op een agrarisch perceel tegenover de locatie aan de Voorhei 1 te Mariaheide wordt de "Pitch & Putt"-baan gerealiseerd.

"Pitch & Putt" is een variant op golfen. Bij beide sporten is het doel dat de golfbal in zo min mogelijk slagen in de hole terechtkomt. Er zijn echter wezenlijke verschillen tussen "Pitch & Putt" en golfen. Zo is het ruimtebeslag van een Pitch & Putt-baan vele malen kleiner dan van een golfbaan. De lengte per hole bedraagt bij golf ruwweg tussen de 150 en de 500 meter. Bij Pitch & Putt is deze afstand tussen de 30 en 90 meter. Een 18 holes Pitch & Putt-baan past daardoor op een oppervlakte van circa 4 hectare terwijl voor een 18 holes golfbaan circa 50 hectare benodigd is. De Pitch & Putt-baan welke middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, heeft een grootte van 3,42 hectare.

De herontwikkeling van de locatie zal plaatsvinden in het kader van zowel de regeling Ruimte voor Ruimte als de regels in de Verordening ruimte betreffende regels voor kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen buiten bestaand stedelijk gebied en de gemeentelijke visie: Buitengebied in Ontwikkeling Veghel. Het uitgangspunt voor herontwikkeling in het kader van deze regelingen is dat ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het ontwikkelen van een gemengde plattelandseconomie. Tevens worden met de realisatie van dit initiatief reconstructiedoelstellingen gerealiseerd. De Ruimte voor Ruimte-woning en de Pitch & Putt-baan zijn hierdoor passende bestemmingen voor het plangebied.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De gemeenteraad van Veghel heeft het bestemmingsplan Buitengebied Veghel vastgesteld op 19 december 2013. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch'. De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De locatie heeft een bouwvlak en een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse gelden de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied 2', 'overig - boringsvrije zone' en 'overig – dagrecreatie'. Navolgende figuur geeft een beeld van dit bestemmingsplan voor het plangebied en de omgeving hiervan. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 5. Aanduiding plangebied in het vigerend bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur en de situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting worden de relevante beleidskaders nader toegelicht met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de procedure aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het vooroverleg en de zienswijzeprocedure besproken en wordt de bestemmingsplanprocedure toegelicht.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Landschappelijke context

2.1.1 Ontstaan van het landschap

Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Veghel bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Door de voornamelijk west-oost gerichte dekzandruggen (de overwegende windrichting volgend) werd de oude ontwatering van het gebied verstoord; deze liep ongeveer zuid-noord. Van grote invloed op de ontwatering is eveneens tektonische activiteit in de ondergrond. De Peelrandbreuk vormt de grens tussen de Peelhorst en de Roerdalslenk. Het zand op de horst is grover van korrel dan in de nabijgelegen slenk en bevat veel meer keien. Dit komt omdat dit zand door rivieren is afgezet, terwijl het zich in de slenk bevindende dekzand door de wind werd aangevoerd. Op de Peelhorst stagneerde het water, door kleilagen in de ondergrond en een gebrekkige afwatering. In perioden van zeespiegelstijging steeg op de horst ook het grondwaterpeil en begon zich veenmos te ontwikkelen, wat door het wateropnemend vermogen ervan een kunstmatige waterspiegel schiep en hoogveen ging vormen.

Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Van alle waterlopen is de Aa de grootste en de belangrijkste. De rivier de Aa is pas na de laatste ijstijd ontstaan en stroomt door de lager gelegen slenk. Alle waterlopen in het gebied westelijk van de Peel zijn ontstaan als (al dan niet gegraven) ontwateringen van de hoger gelegen veengronden. De Aa werd in het begin van de 20e eeuw volledig gekanaliseerd, ook werd langs het beekdal de Zuid-Willemsvaart aangelegd. In 2010 is men bezig geweest haar een meer natuurlijk karakter te geven.

Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. De meeste nederzettingen vinden we op de oostelijke oever van de Aa. Daar bevindt zich een reeks nederzettingen op de hoge zandrug van Berlicum via Heeswijk en Dinther naar Veghel en uiteindelijk Erp. In het begin liggen deze ontginningen als kleine enclaves in de uitgestrekte bossen en moerassen. Door een steeds verdergaande ontginning en een te hoge begrazingsdruk (van die bossen) maken deze plaats voor kreupelhout en later uitgestrekte heidevelden. Gaandeweg worden ook de lagere delen van het landschap, zoals beekdalen en laagtes, ontgonnen door het veen te verwijderen en het moerasbos te rooien. Deze vochtige gronden worden omgezet in grasland. In deze tijd is ook een sterke uitbreiding van de nederzettingen middels dochternederzettingen aan de randen van het ontgonnen gebied waar te nemen.

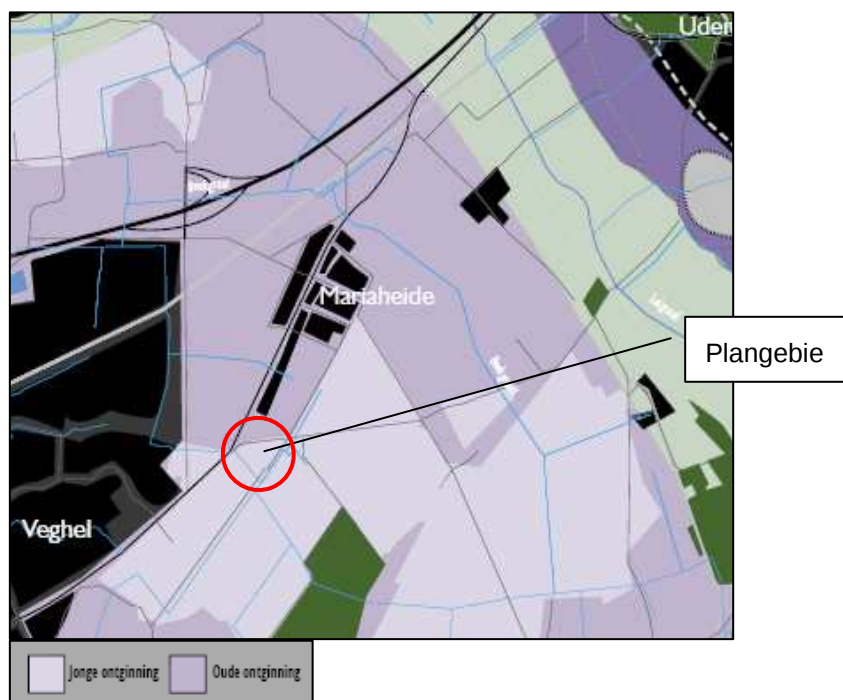
2.1.2 Ruimtelijke opbouw

In de loop der jaren is de hoeveelheid bebouwing enorm toegenomen. Ook is het landschap minder kleinschalig verkaveld. Het verschil tussen de oude ontginningen (met meer gebogen vormen) en de jonge ontginningen (regelmatige rasterpatronen) dat nog zichtbaar is op de kaart van 1900 is nu bijna

geheel verdwenen. De vochtige heide (voorheen Het Lijnt genaamd, nu Het Hurkske) is ontgonnen en tussen 1900 en 1928 bebost met voornamelijk uitheemse naaldbomen als Zeeden, Zwarte den Weymouthden, Hemlockspar, Fijnspar en Douglasspar. Ook werd er veel Amerikaanse eik geplant. Aan de boomsoorten is af te lezen dat het gebied ernstig verdroogd was. Het gebied werd en wordt ontwaterd door de Hurkse Loop. Dit is overigens een gegraven waterloop. De kleinschalige beplanting in het beekdal en langs de randen van de akkers is nu verdwenen, hierdoor ontstaat een groot ruimtelijk contrast met voornamelijk ingeplante wegen en grote boscomplexen op de achtergrond.

De ruimtelijke opbouw van Mariaheide is in de loop der jaren ook sterk gewijzigd. In de ijstijd is een dekzandrug ontstaan, toen zand werd aangevoerd door de wind. Aan beide zijden van de rug loopt het landschap af. Men vestigden zich op de hoger gelegen delen. Grote delen van het gebied waren tot ongeveer 1900 niet ontgonnen. De heidevelden in Mariaheide werden vooral in de 18^e en 19^e eeuw ontgonnen, eerst aan de westkant van de huidige provinciale weg en pas eind 19^e eeuw aan de oostkant daarvan. Het op grote schaal beschikbaar komen van kunstmest rond 1880 heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. Het wegenpatroon van Mariaheide stamt voor een groot deel uit die tijd en is dus vrij recent. Naast het bestaande, oude wegen- en verkavelingspatroon, dat nu nog goed herkenbaar is ten westen van de Kruisstraat, ontstond een geheel nieuw rationeel wegen- en verkavelingspatroon. De ruimtelijke basis voor het huidige Mariaheide is dus gelegd door landmeters, die rechte lijnen hebben uitgezet voor de ontginning.

Rond 1980 heeft de ruilverkaveling gezorgd voor betere agrarische productieomstandigheden. Tegelijkertijd zijn met de ruilverkaveling ook cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kwaliteiten verdwenen. In het dorp is de eerste echte woonwijk gebouwd. Ook de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied is sterk uitgebreid en Mariaheide kent nu een aantal nieuwe woonbuurten. De gevolgen van de ruilverkaveling zijn zichtbaar in de vorm van grotere kavels. Navolgende figuur geeft een beeld van de ruimtelijke structuur van Mariaheide en de omgeving hiervan.



Figuur 6. Ruimtelijke structuur Mariaheide (bron: Structuurvisie Mariaheide).

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is thans in gebruik als intensieve veehouderij. Voor het bedrijf is een vergunning Wet milieubeheer verleend voor het houden van varkens en schapen. Daartoe is aan de Voorhei 1 een bedrijfswoning gelegen met daarachter bedrijfsgebouwen (stallen) en een schuur. De bedrijfswoning betreft een woning met een zadeldak, opgetrokken in baksteen. De nokrichting van de woning is parallel aan de naastgelegen straat, de Voorhei. Achter deze bedrijfswoning zijn de bedrijfsgebouwen gelegen. Het betreft een tweetal langgerekte schuren met een totaal oppervlak van circa 1.250 m². De stalgebouwen zijn geschakeld aan elkaar en gelijksoortig van opzet. Daarnaast was er haaks op de stallen een schuur gesitueerd. Dit bedrijfsgebouw is onlangs door brand verloren gegaan. De bedrijfsgebouwen zijn, evenals de bedrijfswoning, afgedekt met zadeldaken. Navolgende foto's geven een foto van de bedrijfswoning en van de bedrijfsbebouwing ter plaatse weer.



Figuur 7. De agrarische bedrijfswoning aan de Voorhei 1 te Mariaheide.



Figuur 8. De schuur die thans verloren is gegaan, met de daar achtergelegen stallen.

Zowel de bedrijfswoning als de schuur en de stallen zijn dicht aan de weg gelegen. De bedrijfswoning is gesitueerd aan de Voorhei. De schuur bevond zich aan de Goordonksedijk met daarachter de

stallen die over de lengte parallel gelegen zijn aan de Voorhei. Rondom de bebouwing aan de Voorhei is erfbeplanting aangebracht en rondom de bedrijfswoning is een tuin ingericht. De erfbeplanting sluit hier aan op een naastgelegen groensingel, die gelegen is buiten het plangebied. De Voorhei is voorzien van een redelijk continue aanwezige boombeplanting aan weerszijden van de straat. Aan de Goordonksedijk is sprake van minimale erfbeplanting. Het plangebied is ontsloten aan de Goordonksedijk.

Het plangebied is thans in gebruik ten behoeve van een intensieve veehouderij. Binnen het plangebied is in totaal circa 1.250 m² aan stallen aanwezig ten behoeve van de intensieve veehouderij. Het bedrijf aan de Voorhei 1 te Mariaheide genereert een geuruitstoot van 14.029 oue/m³ lucht. Op de locatie worden schapen gehouden van ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kilo, alsook fokzeugen met bijbehorende biggen. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de vigerende milieuvergunning.

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	0,70	60	42	20	20	3	468	0
D2.	D2.4	overige bedrijven	5,50	24	132	16	24	6	449	5
D3.	D3.4.2	overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,8 m ²	3,50	90	315	90	90	4	2070	25
D1.1	D1.1.15.2	overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,35 m ²	0,75	360	270	33	124	16	2808	48
D3.	D3.2.11.2	hok met gescheiden mestkanalen hokoppervlak groter dan 0,8 m ²	2,50	358	895	358	358	16	8234	98
Totale					1654	517	616		14029	176

Figuur 9. Vigerende milieuvergunning (bron: Bestand Veehouderijbedrijven, Noord-Brabant).

Met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woning zullen de veehouderijactiviteiten worden gestaakt. De bedrijfsgebouwen worden gesloopt, de rechten voor het houden van dieren worden doorgehaald en de vergunning Wet milieubeheer wordt ingetrokken.

2.3 Toekomstige situatie plangebied

2.3.1 Inrichting

De herontwikkeling van het plangebied betreft de realisatie van een Ruimte voor Ruimte-woning in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij en het ontwikkelen van een recreatieve bestemming aan de Voorhei 1 te Mariaheide als passende andere bestemming voor de voormalige agrarische bedrijfslocatie. De nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning wordt gerealiseerd naast de huidige bedrijfswoning, aan de Voorhei. De huidige bedrijfswoning voor de intensieve veehouderij wordt bestemd tot een bedrijfswoning bij de recreatieve bestemming. Het agrarische bouwvlak wordt gesaneerd.

Op de percelen met de kadastrale nummers 140, 143 en 212 zal een Pitch & Putt-baan worden gerealiseerd, wat voor de bedrijfslocatie als een passende andere bestemming wordt gezien. De ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemeente plattelandseconomie. De activiteiten bij

een Pitch & Putt-baan passen binnen de kaders van de Verordening ruimte en de gemeentelijke visie op het gebied en de omgeving. Navolgende figuur geeft een beeld van het plangebied na de beoogde ontwikkeling.



Figuur 10. Inrichtingsschets plangebied na de herontwikkeling.

In het ontwerp voor de Pitch & Putt-baan is rekening gehouden met de te behouden zichtlijnen vanaf de Voorhei en vanaf de Goordonksedijk. De holes van de Pitch & Putt-baan worden ontworpen rekening houdend met de veiligheidsmarges. De in het ontwerp opgenomen waterpartijen worden nader uitgewerkt bij inrichting van de baan. De waterpartijen worden nooit dieper dan 3 meter onder maaiveld en zijn niet groter dan 2.000 m³.

Ballenvangers zijn in de meeste gevallen niet nodig. Mochten ballenvangers toegepast worden, dan gebeurt dit minimaal en middels plaatsing van een net van 3 meter bij 2 meter hoog, direct geplaatst

bij een afslag. De palen zijn donkergroen met een in de achtergrond onopvallend zwart net. Bij de afslag zal een bord geplaatst worden van ongeveer 50 centimeter hoog. Deze borden zijn eveneens donkergroen en slechts zichtbaar vanaf de voorkant. Deze borden zijn 8 mm dik, waardoor ze vanuit vele posities wegvallen uit het zicht en nooit allemaal te zien zijn door de hoek waarin ze worden geplaatst. De golfvlaggen zijn eveneens rustig van uitstraling. Navolgende figuur geeft een impressie van een Pitch & Putt baan.



Figuur 11. Foto van de inrichting van Pitch & Putt-baan Molenhoek.

Het clubhuis wordt opgericht aan Het broek. Deze locatie is het meest geschikt voor ontwikkeling van het clubhuis. Met de ligging van het clubhuis op deze locatie wordt het meeste recht gedaan aan de gewenste en te behouden openheid van het plangebied vanaf de Voorhei en de Goordonksedijk. Bovendien is de Goordonksedijk een relatief drukke weg. Het komt de verkeersveiligheid ten goede de golfbaan te ontsluiten op de veel minder drukke weg Het Broek. Bovendien wordt door de beoogde inrichting een efficiënte en doelmatige bedrijfsinpassing gerealiseerd, met een inpassing waarop het parkeer- en oefenterrein separaat van de Pitch & Putt-baan gelegen is.

De situering van de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning is zodanig dat aangesloten wordt bij het algemene patroon van gefragmenteerde bebouwing langs de uitgaande wegen rondom de kern (van) Mariaheide. De nieuwe woning zal, evenals de bedrijfswoning aan de Voorhei 1 te Mariaheide, parallel aan de straat worden gesitueerd. Dit betekent dat een van de lange zijdes van het volume naar de weg gericht zal zijn. Deze gevel, samen met de beide zijgevels zijn zichtgevels en dienen overeenkomstig bouwkundig te worden vormgegeven. Voor de voorgevellijn van de woning is de bestaande woning aan de Voorhei 1 te Mariaheide als uitgangspunt genomen. De nieuwe woning wordt op een zodanige afstand van de aanliggende weg geprojecteerd dat er geen sprake is van een te grote geluidbelasting van het verkeer op de gevels van de woning en de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de laanbeplanting langs de Voorhei.

2.3.2 Bouwvolume en kavelgrootte

De nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning aan de Voorhei dient zich te voegen naar de omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes in de omgeving zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Alle andere aanwezige (bedrijfs)woningen zijn gedekt met een kap, voornamelijk zadeldaken.

In het inrichtingsplan wordt derhalve aangesloten bij de algemene kenmerken van de bebouwingscluster aan de Voorhei, namelijk ruime vrijstaande woningen op grote kavels met teruggelegen bijgebouwen. De kavel van de nieuwe woning heeft een oppervlakte van circa 2.370 m². De maximale inhoud van de hierop te realiseren woning bedraagt maximaal 750 m³ inclusief aan-, uit- en bijgebouwen. De totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 100 m².

2.3.3 Beeldkwaliteit

2.3.3.1 Ruimte voor Ruimte-woning

De nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning dient qua stijl en beeldkwaliteit te worden ingepast in het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Over het algemeen betreft het eenvoudige naoorlogse bebouwing die past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk. Dit komt onder andere tot uiting in de gekozen gevelbekleding, korte schoorstenen en een eenvoudige dakafwerking en -vorm. Hiernaast is er sprake van een groot aantal oude boerderijen die geen monumenten betreffen. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is derhalve te omschrijven als: rechthoekig grondplan, waarbij de woning parallel aan de straat is gelegen en is gedekt met een zadeldak. Dit betekent dat er geen platte daken mogen worden toegepast, ook niet voor aanbouwen en bijgebouwen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopend dakvlak te vallen.

Gezien de ligging van het plangebied in een landelijke omgeving, wordt ingezet op een zogenaamde landelijke uitstraling van de nieuwbouw. Dit kan bereikt worden door het toepassen van een zadeldak met de nokrichting evenwijdig gelegen aan de straat. Het is ook mogelijk een samengestelde kap toe te passen voor een extra landelijk effect. Daarbij dient de kap op de uitbouw of ondergeschikte bouwdeel ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. De hoofdkap betreft altijd een langskap, dit effect mag niet verloren gaan door haaks hierop geplaatste kruiskappen en/of grote dakkapellen. Een ondergeschikte steekkap haaks op de nokrichting is toegestaan. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. Navolgende figuur geeft een impressie van een woning die is gerealiseerd in de omgeving van het plangebied en wat een mogelijk woningtype betreft, dat passend zou kunnen zijn binnen het plangebied.



Figuur 12. Een voorbeeld van een landelijk woningtype met een rechthoekig grondplan.

Het ambachtelijke karakter van de woning dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik. De nieuwe woning kan gedekt worden met een pannendak, snijriet of eventueel met leien. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde met relatief donkere bakstenen. Gevelbekleding in de vorm van hardkernplaten, metaal of glaspanelen zijn niet toegestaan. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. Het aanbouwen van bijgebouwen is alleen toegestaan indien dit bijdraagt tot de kwaliteit van het geheel. Het heeft echter duidelijk de voorkeur bijgebouwen los van het hoofdvolume op de kavel te positioneren. Navolgende figuur geeft een voorbeeld van een woning met kleine dakkapellen.



Figuur 13. Een voorbeeld van een landelijk woningtype met langskap met kleine dakkapellen.

Ondersteunend aan het ambachtelijke karakter van de nieuwe woning is de toepassing van een plint tot de onderkant van de ramen. Deze plint kan bestaan uit hetzelfde materiaal als de rest van de gevel, maar in een ander patroon of metselverband. Ook kan de plint uitgevoerd worden in hetzelfde materiaal, maar in een andere kleur. De derde mogelijkheid is het toepassen van een plint in een afwijkend materiaal. Daarbij zijn zowel baksteen als stukwerk en natuursteen toegestaan.

Het ambachtelijke karakter van de woning kan versterkt worden door het geven van richtlijnen voor de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een bovenlicht of met een roedeverdeling in de ramen aan de straatzijde. Het toepassen van een bovenlicht boven de voordeur is ook mogelijk. Het toepassen van (houten of hardstenen) lijstwerk rondom raamkozijnen heeft niet de voorkeur, maar is bij voldoende kwaliteit van het geheel mogelijk. Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten toegestaan. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag of een vlak metselwerk in afwijkend verband. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij. Navolgende figuur geeft een uitsnede van een woning met ambachtelijke detaillering in het metselwerk.



Figuur 14. Voorbeelden van een ambachtelijke detaillering in metselwerk.

Hoewel het uitgangspunt voor de nieuwe woning een ambachtelijke/landelijke uitstraling is, zijn moderne ingrepen bij de bouw van de woning niet bij voorbaat uitgesloten. Het toepassen van moderne elementen en materialen is aan de achterzijde zonder meer toegestaan. Indien de kwaliteit van het totaalbeeld van de nieuwe woning er niet onder lijdt is het toepassen van moderne lijnen en vormgevingselementen aan de voor- en zijgevels eveneens mogelijk.

Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen etcetera) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van een landelijke uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde van de woning meer mogelijk dan aan de straatzijde. De inrichting is vrij en niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit naar een niet symmetrische opzet. Navolgende figuur geeft een voorbeeld van modernere elementen die toegepast zouden kunnen worden.



Figuur 15. Een voorbeeld van een goed ingepaste voorziening voor passieve verwarming in een ambachtelijk vormgegeven bouwvolume.

2.3.3.2 Schuur Voorhei 1

De schuur aan Voorhei 1, behorende bij de bedrijfswoning, zal opnieuw opgebouwd worden en als schuur behouden blijven. Deze schuur heeft een oppervlakte van circa 175 m². De schuur zal in originele stijl worden hersteld. De schuur zal worden opgetrokken uit een muur met een gevelbekleding van hout. De schuur zal gedekt worden met een pannendak. Door herstel van de schuur in originele stijl, zal de schuur weer van toegevoegde waarde zijn voor de locatie Voorhei 1 te Mariaheide en haar omgeving. Navolgende figuur geeft een beeld van de nieuw te bouwen schuur weer.



Figuur 16. Beeld van de te herbouwen schuur, Van Hooft Architecten.

2.3.3.3 Clubhuis

In het zuidelijk gedeelte van het plangebied, aan Het Broek, zal het clubhuis van de Pitch & Putt-baan worden opgericht. Dit nieuw op te richten clubhuis dient qua stijl en beeldkwaliteit te worden ingepast in het bestaande karakter van de omgeving en de ligging op de Pitch & Putt -baan. Gezien de ligging van het plangebied in een landelijke omgeving, wordt ingezet op een zogenaamde landelijke uitstraling van de nieuwbouw. Het materiaalgebruik is bepalend voor de uitstraling van het bouwwerk. Toe te passen materialen voor de oprichting van het clubhuis zijn hout, baksteen, dakpannen of dakpanplaat. De hoofdkleurtoon en het materiaalgebruik worden afgestemd op de karakteristiek van het landschap door het toepassen van gedekte kleuren en natuurlijke materialen. Sterke kleurcontrasten zijn niet toegestaan. De gevels van het clubgebouw dienen uitgevoerd te worden in een bedekte rode tot donkerbruine steen. Het toepassen van houten gevelbekleding is toegestaan.

Het clubgebouw dient te worden opgedekt met een kap. Een plat dak is niet toegestaan. De dakbedekking bestaat uit dakpannen of dakpanplaat in een kleurenspectrum van grijs naar zwart. Het toepassen van dakkapellen is niet toegestaan. Het clubgebouw zal worden uitgevoerd met een grote overstek. De oppervlakte van het clubgebouw, exclusief deze overstek, zal maximaal 200 m² bedragen. In navolgende figuur zijn sfeerbeelden van de beoogde uitstraling van het clubgebouw weergegeven.



Figuur 17. Sfeerbeelden beoogde uitstraling clubhuis voorzien van op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen.

Ook voor het clubhuis geldt, net als voor de woning, dat hoewel het uitgangspunt een ambachtelijke/landelijke uitstraling is, moderne ingrepen bij de bouw van het clubhuis niet bij voorbaat

uitgesloten zijn. Indien de kwaliteit van het totaalbeeld er niet onder lijdt, is het toepassen van ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen etcetera) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen toegestaan. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept.

2.3.4 Landschappelijke inpassing en terreinafscheiding

2.3.4.1 Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte-woning

De Ruimte voor Ruimte-woning moet landschappelijk worden ingepast in de omgeving. De huidige beplanting aan de Voorhei bestaat uit afwisselend lage hagen, hoge boombeplanting en tuinen op enige afstand van de weg. Middels de aanleg van een tuin rondom de nieuwe woning en handhaving van bestaande landschapselementen zal de Ruimte voor Ruimte-woning landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Waar afscheidingen nodig zijn gaat de voorkeur uit naar groene afscheidingen aan de voorzijde. Hier kan dan gewerkt worden met lage hagen (bijvoorbeeld beuken-, of ligusterhagen) zoals terug te zien is bij de bestaande woning aan de Voorhei 1 te Mariaheide. Navolgende figuren geven een voorbeeld weer van een erfinrichting met (lage) erfbeplanting. Figuur 7 geeft hier tevens een goed voorbeeld van.



Figuur 18. Voorbeeld inrichting van de locatie met erfbeplanting.



Figuur 19. Voorbeelden van knip- en scheerhagen als erfafscheiding bij een woning.

2.3.4.2 Landschappelijke inpassing Pitch & Putt-baan

Beeld van de landschappelijke inpassing

Voor de locatie waarop de Pitch & Putt-baan gerealiseerd wordt, is de openheid van het gebied de basis voor de inrichting. De terreinafscheiding voor de Pitch & Putt-baan bestaat vanaf de Voorhei en Goordonksedijk uit middelhoge knip- en scheerhagen. De woningen gelegen aan Goordonksedijk 1 en 3 worden landschappelijk ingepast middels houtsingels binnen het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied is ook met inrichting van de Pitch & Putt-baan rekening gehouden met de te behouden gewenste openheid. De holes binnen de baan zijn middels kleine hakhoutbosjes en enkele solitaire bomen van elkaar te onderscheiden. Het plangebied wordt meer naar het westen toe robuuster van samenstelling en daar is er sprake van een inpassing met hakhoutsingels. Parallel aan de waterloop binnen het plangebied wordt een wandelpad gerealiseerd, met een robuuste groensingel afgescheiden van de golfbaan. Door deze groensingel haaks aan de Voorhei te ontwikkelen blijft de gewenste openheid vanaf de Voorhei behouden. Binnen het plangebied is de watergang een belangrijk ruimtescheidend element. Navolgende figuur geeft een foto weer met een beeld van een watergang zoals aanwezig binnen het plangebied.



Figuur 20. Foto van een bestaande watergang binnen het plangebied.

De Pitch & Putt-baan zal met een gesloten grondbalans aangelegd worden, waarmee glooiing toegepast wordt. De Pitch & Putt-baan wordt ingericht met streekeigen beplanting. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde inrichting van de Pitch & Putt-baan.



Figuur 21. Landschappelijke inpassing van de golfbaan.

Hierna worden de gebruikte landschapselementen nader toegelicht en worden voorwaarden voor onderhoud en beheer van deze elementen opgenomen.

Gehanteerde landschapspakketten

Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is waar mogelijk aangesloten bij de landschapspakketten zoals door de provincie Noord-Brabant gehanteerd worden in het kader van het Groen blauw stimuleringskader. De gehanteerde landschapspakketten voor het plangebied zijn in navolgende tabel opgenomen.

Nummer landschapspakket	Benaming
L1A	Hakhoutsingel
L3	Hakhoutbosje
L7	Knip- en scheerhaag
L8A	Landschapsboom als solitair

Figuur 22. Gehanteerd landschapspakketten uit Groen Blauw Stimuleringskader van de provincie Noord-Brabant.

De gehanteerde landschapspakketten worden hierna nader toegelicht.

Hakhoutsingel (L1A)

Een hakhoutsingel is een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd. Het is toegestaan enkele overstaanders binnen een hakhoutsingel aan te leggen, maar dit is niet noodzakelijk. Navolgende figuur geeft voorbeelden van hakhoutsingels.



Figuur 23. Foto's van hakhoutsingels uit 'Landschapspakketten Groen Blauw stimuleringskader' van de provincie Noord-Brabant.

Voor de hakhoutsingels rondom de percelen Goordonksedijk 1 en 3 geldt dat de samenstelling bestaat uit:

- Hulst (als boomvormer) (*Llex Aquifolium*)
- Zomereik (als boomvormer) (*Quercus robur*)
- Rode Kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- Hazelaar (*Corylus avellana*).
- Krent (*Amelanchier Lamarckii*)
- Meidoorn (*Crataegus*)
- Vlier (*Sambucus nigra*)
- Hondсроos (*Rosa Canina*)

De overige hakhoutsingels op de planlocatie zullen bestaan uit een mix van de volgende soorten:

- Es (*Fraxinus excelsior*)
- Els (*Alnus Glutinosa*)
- Geldere Roos (*Viburnum opulus*)
- Rode Kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- Hazelaar (*Corylus avellana*).

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- Het element is tenminste 2 meter en ten hoogste 20 meter breed;
- Tenminste 90% van de stobben van het element wordt als hakhout beheerd en de diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstoot;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;

- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en hakhoutstoven en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.;
- bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

Hakhoutbosje (L3)

Een hakhoutbosje is een vrijliggend vlakvormig landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 80%, dat als hakhout wordt beheerd. Navolgende figuur geeft een beeld van een hakhoutbosje.



Figuur 24. Foto's van hakhoutbosjes uit 'Landschapspakketten Groen Blauw stimuleringskader' van de provincie Noord-Brabant.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer

- Het element is tenminste 1 are en ten hoogste 50 are groot;
- Minimaal 80% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd en periodiek éénmaal in de 10-20 jaar- vlaksgewijs en bij voorkeur gefaseerd afgezet;
- De diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstoof. Per are mogen maximaal 2 overstaanders gehandhaafd worden;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;

- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

Knip- en scheerhaag (L7)

Een knip- en scheerheg is een vrijliggend lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren. Navolgende figuren geven voorbeelden van een knip- of scheerhaag.



Figuur 25. Foto's van een knip- en scheerhaag uit 'Landschapspakketten Groen Blauw stimuleringskader' van de provincie Noord-Brabant.

De knip- en scheerhaag bestaat uit een haag van beuken of liguster.

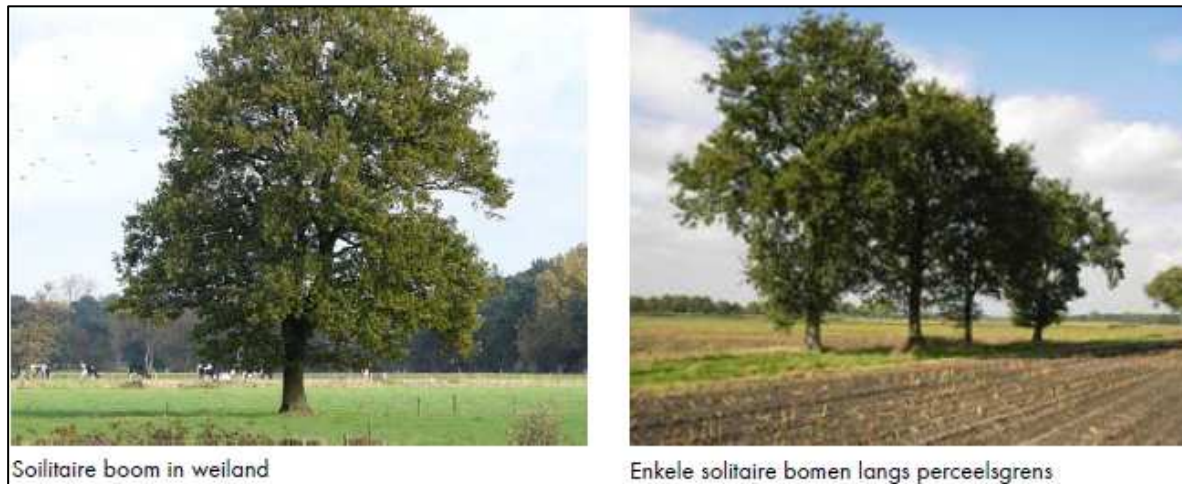
Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- Het element is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

Landschapsboom als solitair (L8A)

Een solitaire landschapsboom is een alleenstaande inheemse loofboom, niet zijnde een knotboom, die doorgaans in een vrij grote, open ruimte staat. In geval er langs een perceelsgrens of in een groep

minder dan 10 bomen staan worden alle bomen als solitaire boom beschouwd. De boom staat niet in een ander landschapspakket waarbij de beheersvergoeding gerelateerd is aan de oppervlakte (zoals houtsingel en hakhoutbosje). Binnen het plangebied worden solitaire bomen aangeplant in soorten als inlandse eik, es en els. Navolgende figuur betreft een beeld van een solitaire landschapsboom.



Figuur 26. Foto's van een toepassing van een solitaire landschapsboom uit 'Landschapspakketten Groen Blauw stimuleringskader' van de provincie Noord-Brabant.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is bij solitaire bomen langs een perceelsgrens een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Indien de boom in een beweid perceel staat is rond de boom een raster aanwezig op 1,5 meter uit de voet van de stam;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Eisen ten behoeve van aanleg

Bij de aanplant van de hakhoutsingels, hakhoutbosjes en de knip- en scheerhaag dient de te beplanten oppervlakte over een oppervlakte van circa 60 centimeter diep los te worden gemaakt. Bij de aanplant kan circa 2 m³ compost bij elke 100 m² worden gebruikt om te bewerkstelligen dat de beplanting beter zal aanslaan en eventuele droogte beter kan verdragen.

Bij de aanplant van de solitaire bomen en bomen binnen de hakhoutsingel dient een plantgat gegraven te worden met een omvang van 1 x 1 x 1 meter diep. De bodem dient minimaal 20 centimeter te worden losgemaakt. Het plantgat kan opgevuld worden met teeltaarde. Hierbij kan wat extra compost verwerkt worden door de teeltaarde. De bomen worden aangeplant in een maat 8-10.

Voor houtsingels dient een plantafstand te worden gehanteerd van 1,25 x 1,25 meter in driehoeksverband. Voor de knip- en scheerhaag dient een dichtheid van 4 stuks per strekkende meter te worden aangehouden.

De haag dient op een afstand van tenminste 0,5 meter uit de perceelsgrens te worden aangeplant. Bomen en boomvormers dienen op een afstand van tenminste 2 meter uit de perceelsgrens te worden aangeplant.

2.3.5 Gebruiksfunctie van het project

2.3.5.1 Wonen

Na de bestemmingsplanherziening krijgt een gedeelte van het plangebied een woonbestemming ('Wonen'). Dit betreft het gedeelte van de (dan voormalige) bedrijfslocatie waar de Ruimte voor Ruimte-woning wordt opgericht.

Het overige gedeelte van de bedrijfslocatie zal worden bestemd als 'Agrarisch'. Het nu nog aanwezige agrarisch bouwvlak zal verdwijnen van Voorhei 1 te Mariaheide, waarmee tevens de milieuvergunning wordt ingetrokken.

2.3.5.2 Pitch & Putt -baan

De bedrijfswoning bij de intensieve veehouderij wordt herbestemd naar een bedrijfswoning behorende bij de recreatieve bestemming. De schuur op de locatie Voorheide 1 te Mariaheide zal als bijgebouw bij de woning behouden blijven en privé in gebruik worden genomen als opslag en/of garage. Het perceel aan de overzijde van de straat krijgt de bestemming 'Recreatie' en de functie aanduiding 'pitch & putt'. De Pitch & Putt-baan zal vanaf 's ochtends tot zonsondergang geopend zijn, maximaal 7 dagen per week. In de winter zal de Pitch & Putt-baan veelal gesloten zijn en in het voor- en najaar zal de Pitch & Putt-baan met name geopend zijn van dinsdag tot en met zondag. Binnen het plangebied wordt een clubhuis gerealiseerd. Het clubhuis zal rond de openingstijden van de Pitch & Putt-baan geopend zijn. In de praktijk betekent dit dat het clubhuis meestal tot uiterlijk anderhalf uur na zonsondergang geopend zal zijn. In het clubhuis zullen voorzieningen ten behoeve van de exploitatie van de Pitch & Putt-baan gerealiseerd worden zoals een magazijn, sanitaire voorzieningen en een materiaalruimte evenals een horecavoorziening bestaande uit een keuken en een bar. Ter bevordering van de veiligheid wordt er verlichting rondom het clubhuis en op het parkeerterrein aangebracht.

Het clubhuis wordt in gebruik genomen met een ondersteunende horecavoorziening. De hoofdfunctie van het clubhuis zal zijn het voorzien van drankjes en hapjes aan gebruikers van de Pitch & Putt-baan. Uitgangspunt is dat het horeca uitsluitend ondersteunend is aan de Pitch & Putt-baan. Vestiging van zelfstandige horeca (een restaurant, en/of zalenverhuur), los van het gebruik van de Pitch & Putt-baan, is niet toegestaan.

Het terrein is in de huidige situatie vrij toegankelijk. Het terrein wordt omzoomd met middelhoge groensingels en knip- en scheerhagen. Hiermee wordt een natuurlijke afscheiding naar het openbaar gebied gecreëerd.

2.3.6 Ontsluiting & parkeren

De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte-woning wordt middels het erf ontsloten op de Voorhei. Voor parkeren bij de te realiseren Ruimte voor Ruimte-woning wordt het 'Eindrapport Parkeernormen' van de gemeenten Uden en Veghel gehanteerd. Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw (ook voor een Ruimte voor Ruimte-woning) is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De garages in bijgebouwen voorzien in parkeerruimte maar ook opstelplaatsen op de inritten geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. Garages tellen niet mee bij de parkeernorm. Deze worden tegenwoordig zelden gebruikt om een auto in te parkeren. Naast parkeren op eigen terrein, is er ook behoefte aan bezoekersparkeerplaatsen. De norm hiervoor bedraagt 0,4 parkeerplaats per woning. Ruimte kan hiervoor gevonden worden in het parkeren op de inrit of bij hoge uitzondering in de berm. Parkeernorm voor dit gebied is twee parkeerplaatsen per woning. Bij de Ruimte voor Ruimte-woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein, exclusief garage, gerealiseerd.

De benodigde parkeergelegenheid bestaat uit 45 parkeerplaatsen. Onderstaand wordt de verkeersbeweging die de activiteit Pitch&Putt Golf met zich mee brengt weergegeven, waarbij gefundeerd aangegeven wordt waarom 45 parkeerplaatsen nodig zijn. De benodigde parkeergelegenheid bestaat uit 45 parkeerplaatsen. Theoretisch zou de baan 432 bezoekers op een dag kunnen verwerken, namelijk 4 personen per hole gedurende 2 uur (spelduur 18-holes) en dat de hele dag door van 9.00 tot 21.00 uur. In de praktijk is dit niet haalbaar en dus ook nooit gehaald op de banen die in bedrijf zijn. Ervaringscijfers leren dat op de best verkochte dagen het bezoekersaantal op ongeveer 60% ligt van het maximum, in dit geval dus 260 bezoekers. De dag begint meestal pas rond 10.00 uur, niet op elke hole staan 4 personen en niet iedereen speelt 18 holes. Bovendien is het verstandig in het boekingsschema rekening te houden met uitloop en gasten die met vertraging aankomen. Het bedrijf gaat qua drukte op een natuurlijke manier met de seizoenen mee. In het voorseizoen (maart en april) en het naseizoen (oktober en november) is het relatief rustig. Ook in de zomervakantie is er een terugloop in het aantal spelers. Dit betekent dat er in de praktijk drie drukke maanden zijn te weten: mei, juni en september. In september is het om 19 uur weer donker waardoor er aanzienlijk minder bezoekers kunnen worden verwerkt. In het hoogseizoen wordt er meer gefietst. Er moet op een topdag rekening gehouden worden met 30 fietsen, 1 bus (40 personen) en 64 auto's (gemiddeld 3 inzittenden over de resterende 190 bezoekers). Deze komen en gaan verdeeld over een totale dag van 12 uur, hetgeen neerkomt op ongeveer 11 gemotoriseerde verkeersbewegingen per uur. Dit is alleen het geval op absolute topdagen en dit zijn vrijwel uitsluitend zaterdag. Op zondagen sluit de baan om 18.00 uur. Al met al kan het bedrijf vergeleken worden met een gezonde sportvereniging.

Ruimte voor parkeren wordt gevonden op het perceel binnen het plangebied met het kadastrale nummer 212 (zie hiervoor figuur 4). De ontsluiting van de parkeerplaatsen vindt plaats via de weg Het Broek. Vanuit de parkeerplaatsen is het clubhuis goed te bereiken middels een bestaande oversteek van de watergang die de parkeerruimte omsluit. Het parkeerterrein wordt na sluitingstijd afgesloten. Er wordt verlichting aangebracht bij het clubhuis en op het parkeerterrein.

Het clubhuis is tevens goed te voet of per fiets te bereiken. Hiertoe wordt door de initiatiefnemer een fietspad aangelegd vanaf de Voorhei, aan de oostzijde van het plangebied. Dit fietspad loopt over de keurstrook van de watergang.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van een woning in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Dit geldt eveneens voor ontwikkeling van de Pitch & Put-baan. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

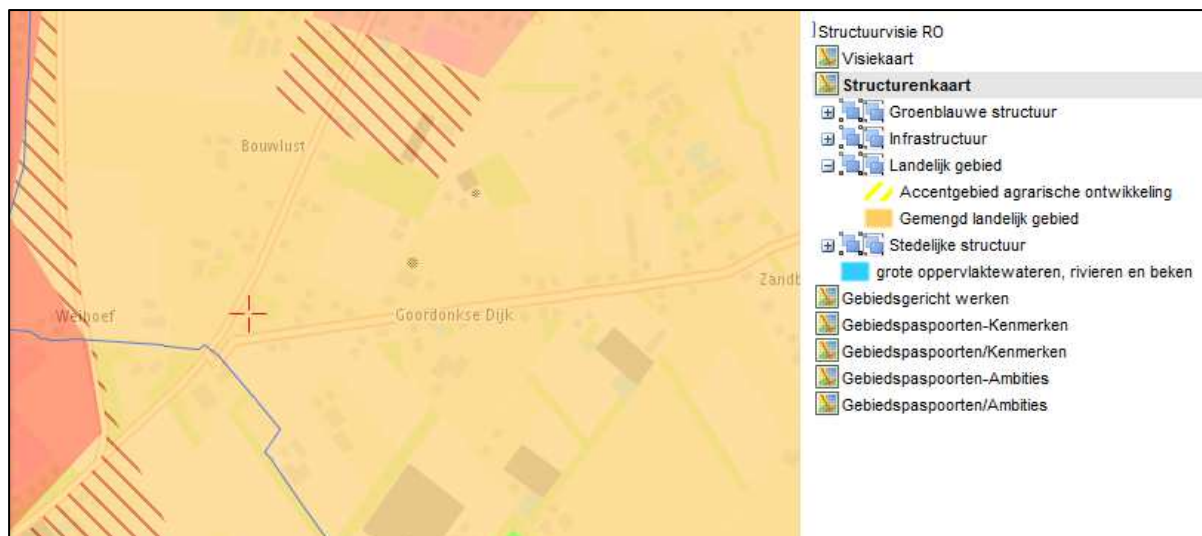
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een

totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de Interimstructuurvisie, de Paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, wel dient aandacht te zijn voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten in de provincie. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied is gelegen in de agrarische structuur die deel uit maakt van het gemengd landelijk gebied. Navolgend figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Figuur 27. Aanduiding plangebied in Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

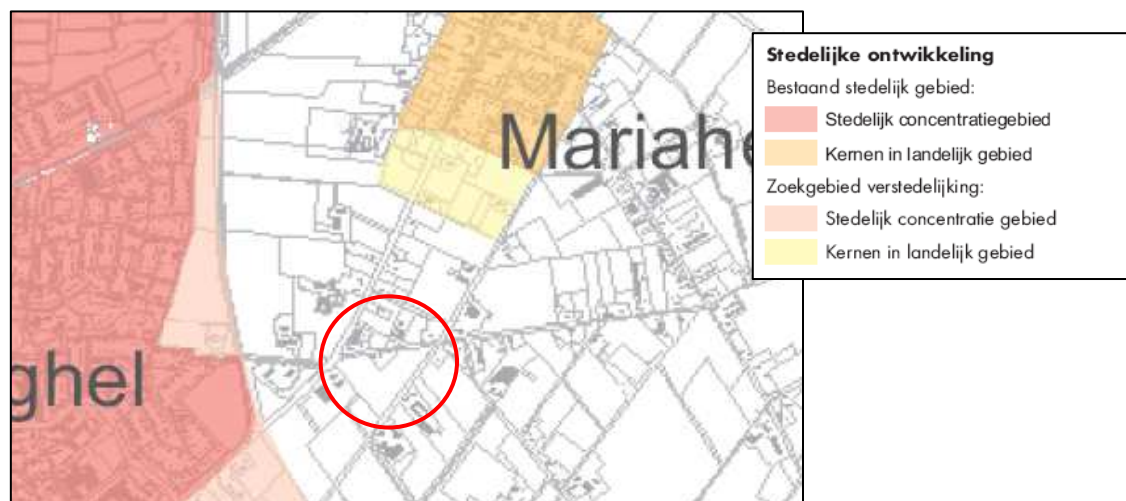
3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2012. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij;
- agrarisch gebied en niet agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling;

3.2.2.2 Zonering in het kader van de Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in de EHS, in een concentratiegebied voor glastuinbouw of in een gebied voor waterberging. De locatie is niet gelegen in een stedelijke regio of zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de groenblauwe mantel. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart uit de Verordening ruimte waarop het plangebied is aangeduid ten opzichte van de stedelijke regio en het stedelijke gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling van Mariaheide.

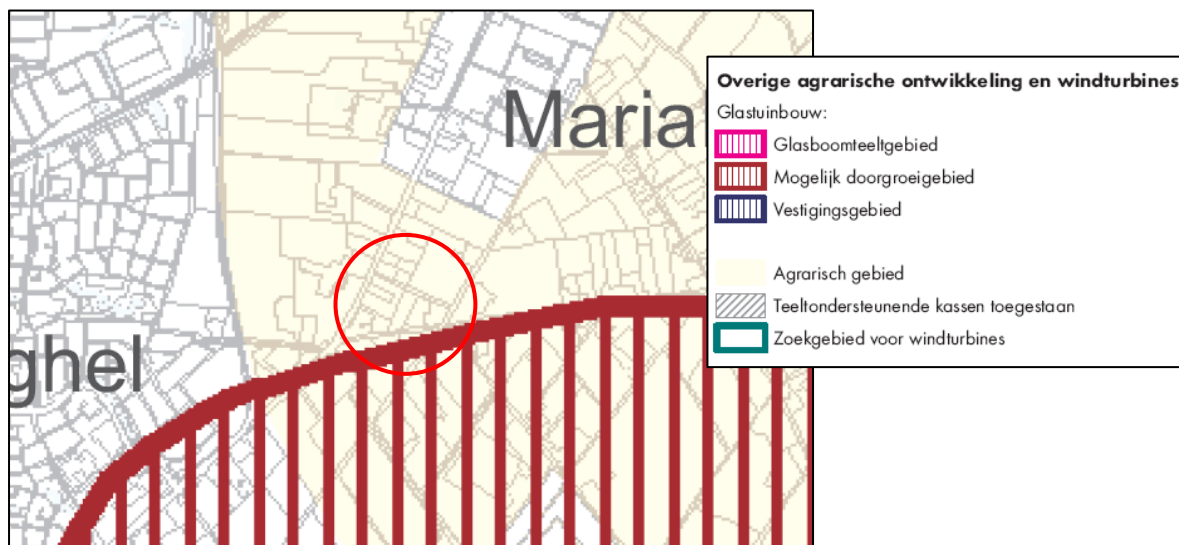


Figuur 28: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte, 'Stedelijk gebied'.

Het plangebied is gelegen binnen een landelijk gebied. De nieuwe woning zal gerealiseerd worden middels toepassingen van de regeling Ruimte voor Ruimte. De intensieve veehouderij binnen het plangebied wordt gesaneerd in samenhang met de ontwikkeling van een nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning. Er wordt geen inbreuk gedaan aan toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte en er vindt geen aanzet tot verstedelijking plaats. De beoogde woning past binnen de ruimtelijke structuur.

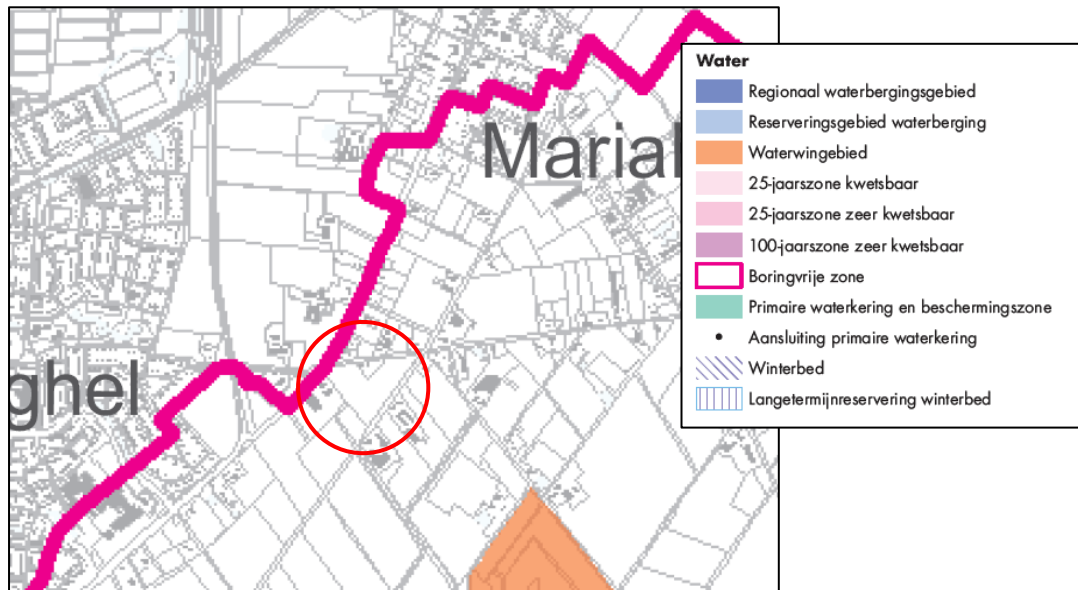
In verwevingsgebieden is sprake van een menging van functies van onder meer landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is vanuit reconstructiedoelstellingen nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet wenselijk maar moet hervestiging en uitbreiding wel mogelijk zijn op die plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daartegen niet verzetten. Duurzame locaties voor de intensieve veehouderij mogen niet gesaneerd worden. De locatie aan de Voorhei 1 te Mariaheide betreft geen duurzame locatie. De locatie veroorzaakt een overbelaste geurhindersituatie op burgerwoningen gelegen in de omgeving van het plangebied en de locatie kan niet meer uitbreiden in de toekomst. Binnen het plangebied wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en wordt er in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte een nieuwe woning gerealiseerd die passend is in het gebied. Tevens is de oprichting van een Pitch & Putt-baan op deze locatie zeer geschikt doordat de locatie in de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling is aangewezen als potentiële locatie voor (dag)recreatieve ontwikkelingen.

Het plangebied is in de Verordening ruimte voor een klein gedeelte aangeduid als 'Mogelijk doorgroeigebied voor glastuinbouw'. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van het doorgroeigebied weer.



Figuur 29. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte, 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'.

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van glastuinbouwlocaties waardoor ook geen last zal worden ondervonden van doorgroeimogelijkheden hiervan. Het plangebied is in de Verordening ruimte gelegen binnen een boringvrije zone. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied binnen de boringvrije zone te zien.



Figuur 30. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte, 'Water'.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringvrije zone strekt tot het behoud van de beschermende kleilaag van de bodem. Dit betreft vooral een signalerende functie waarbij het veelal niet noodzakelijk is om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijke spoor op te nemen. Ter plaatse van de Pitch & Putt-baan zullen een aantal vijvers gerealiseerd worden die zodanig ondiep zijn dat hiermee de beschermende kleilaag van de bodem behouden blijft en er geen boringen in de ondergrond zullen plaatsvinden.

3.2.2.3 Regels voor Ruimte voor Ruimte-woningen

In artikel 7.8. van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels. Samengevat is in dit artikel bepaald dat het mogelijk is om bij bestemmingsplan voor locaties gelegen binnen een bebouwingsconcentratie te voorzien in de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-woningen. Hierbij is van belang dat de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast, er voldaan wordt aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 en dat er geen aanzet is van een stedelijke ontwikkeling. Bij de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning binnen het plangebied wordt voldaan aan deze vereisten. De verantwoording voor de beeldkwaliteit van de woning en erfinrichting van het plangebied zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting. Voor de ontwikkeling binnen het plangebied is geen sprake van de aanzet van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 7.8 van de Verordening ruimte zijn de beleidsregels Ruimte voor Ruimte 2006 (vooralsnog) van toepassing verklaard op Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen. Derhalve wordt deze beleidsregel in de volgende paragraaf nader toegelicht.

3.2.2.4 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen binnen gemengd landelijk gebied

Hoofdstuk 7 van de Verordening ruimte geeft regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen binnen de structuur gemengd landelijk gebied. In de artikelen 7.10 en 7.13 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de vestiging van een recreatiebedrijf. Voor de omvang van een recreatiebedrijf is binnen de structuur gemengd landelijk geen maximum omvang opgenomen. Bovendien blijkt uit deze toelichting dat aan de voorwaarden voor vestiging van zo'n bedrijf wordt voldaan.

Samengevat wordt overtollige bebouwing gesloopt, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een milieucategorie van 3 of hoger, leidt de ontwikkeling niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven, een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een omvang van 200 m² of meer. Ook is er geen sprake van een grootschalige ontwikkeling.

3.2.2.5 Regels voor zuinig ruimtegebruik en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Twee principes staan hierbij centraal. Dit betreft het principe van zuinig ruimtegebruik en het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze principes worden hierna toegelicht met betrekking tot herontwikkeling van het plangebied.

Zuinig ruimtegebruik

Toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik betekent dat er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte vormt een uitzondering op het principe van zuinig ruimtegebruik. De bouw van nieuwe woningen is binnen bebouwingsconcentraties en kernrandzones toegestaan in samenhang met de sanering van intensieve veehouderijen volgens de Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006. In de volgende paragraaf wordt toegelicht dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit deze beleidsregeling.

Op grond van de Verordening ruimte is het mogelijk om een dagrecreatief terrein te ontwikkelen. Nieuw ruimtebeslag mag hierbij plaatsvinden indien de beoogde ontwikkeling niet realiseerbaar is door middel van intensivering of herschikking op het gedeelte van het perceel waarop reeds bebouwing mogelijk is. De bedrijfswoning bij de Pitch & Putt-baan en de bijgebouwen hierbij blijven behouden op de huidige locatie, op gronden van het voormalige agrarisch bedrijf. Enkel het clubhuis wordt op de daar tegen over gelegen percelen gebouwd.

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen perceel te laten plaatsvinden. Wanneer dit niet mogelijk is, dan moet het compensatiebedrag worden gestort in het gemeentelijk landschapsfonds. Bij de beoogde herontwikkeling is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Dit wordt in deze bestemmingsplantoelichting nog nader uiteengezet in paragraaf 2.3.4.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling reeds bijgedragen wordt aan het vereiste van een investering in het landschap. Hierbij is artikel 3.2 inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap dan ook niet van toepassing voor de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning. Desondanks wordt ook de Ruimte voor Ruimte-locatie landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. De tegenprestatie voor ontwikkeling van de Pitch & Putt-baan wordt hierna uiteengezet.

Navolgend is een berekening van de door de initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' weergegeven. Op een gedeelte ter grootte van 2.324 m² wordt binnen het plangebied een clubhuis (met een oppervlakte van 200 m²) met terras gerealiseerd ten behoeve van de Pitch & Putt-baan en attributen voor de outdooractiviteiten. Voor de bebouwingsmogelijkheden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – clubhuis' is dan ook een extra tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. De getaxeerde waarde voor de bebouwingsmogelijkheden binnen deze functieaanduiding bedraagt € 25,-/m².

De Pitch & Putt-baan wordt gerealiseerd binnen de bestemming "Recreatie" met de functie aanduiding "pitch & putt". Voor het deel van de baan, niet gelegen binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – clubhuis' worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. Voor deze gronden geldt dat de taxatiewaarde gelijk is aan de waarde van agrarische grond ter plaatse. De gronden worden ingericht als Pitch & Putt-baan en hebben daarmee een toegevoegde waarde voor het clubhuis, in de vorm van de ondersteunende horeca. De inrichting bestaat vooral uit het aanbrengen van reliëf en het aanbrengen van landschappelijke beplantingen. De gedeelten van de grond die voor natuur en landschap worden ingericht worden altijd minder waard. De totale baan is na inrichting enkel inzetbaar voor Pitch & Putt en niet meer te om te zetten in een landbouwbestemming. De omzet van de horeca zal mogelijk stijgen omdat de bezoekers van de Pitch & Putt-baan gebruik zullen maken van de horecafaciliteiten. De waarde is dan ook primair gekoppeld aan de extra exploitatiemogelijkheden van de horeca. Crijns Rentmeesters BV acht de waarde van de gronden gelegen onder de Pitch & Putt-baan dan ook gelijk aan de waarde van landbouwgrond.

Voor deze gronden zijn dan ook geen extra eisen voor kwaliteitsverbetering opgenomen. De agrarische gronden kennen overigens thans ook al een mogelijkheid voor extensief recreatief medegebruik als ondergeschikte functie. De waarde kleinschalig recreatief bebouwd (de gronden binnen de functieaanduiding die ziet op de bouw van het clubhuis) wordt daarbij getaxeerd op € 25,-/m². De waarde van landbouwgrond is in de STIKA vastgesteld op € 5,75 per m². Over het verschil is een basisinspanning berekend. In de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (provincie Noord-Brabant 1 november 2011) staat aangegeven dat een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht wordt.

Over het verschil is een basisinspanning berekend. In navolgende tabel is dit aangegeven.

BEREKENING BENODIGDE TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING			
Bestemmingswinst	2.324 m²	€ 19,25	€ 44.737,00
Toename functieaanduiding ten behoeve van clubhuis	2.3245 m ²		
Waarde agrarische grond		€ 5,75	
Waarde ondergrond voor clubhuis, terras en verharding		€ 25,00	
NB.			
Waarde resterende ondergrond agrarisch = Waarde ondergrond pitch & Putt-baan			
Basisinspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 8.947,40
Bestemmingswinst		€ 44.737,00	
Minimale basisinspanning	20 %		

Figuur 31. Berekening benodigde tegenprestatie kwaliteitsverbetering.

Binnen het plangebied worden verschillende groenelementen gerealiseerd. Zo zal het plangebied gedeeltelijk worden omzoomd met hakhoustsingels (L1A) van 5 tot 10 meter breed. Daarnaast wordt een hakhoustsingel van 10 meter breed aangelegd rondom de percelen aan Goordonksedijk 1 en 3. De hakhoustsingels en hakhoutbosjes die verspreid over het plangebied worden gerealiseerd hebben een totale oppervlakte van 3.033 m². Verspreid binnen het plangebied worden ook solitaire bomen aangeplant (in totaal 23 stuks). Deze solitaire bomen worden geplant in een laagblijvende bosschage als ondergroei. De toevoeging van het beoogde groen binnen het plangebied draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (STIKA Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De in te brengen kosten bestaan uit een vergoeding voor de aanleg, een vergoeding voor het onderhoud en een vergoeding voor de waardevermindering. De trajectbegeleiding is als eenmalige kostenpost opgenomen. Volgens de STIKA moeten bouselementen als hakhoutbosjes tenminste 1 are groot zijn. Een hakhoustsingel dient tenminste 25 meter lang te zijn en twee meter breed. Binnen het plangebied worden elementen gerealiseerd die voldoen aan deze vereisten en elementen die niet voldoen aan deze vereisten. Dit onderscheid is in de tabel weergegeven. Voor de berekening van de kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van de inpassing die voldoet aan de STIKA als basisinspanning. De overige elementen worden daarboven op extra gerealiseerd.

In navolgend figuur is een tabel opgenomen met de te realiseren kwaliteitsverbeteringen en de bijbehorende kosten (Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Provincie Noord-Brabant; 28 april 2011). Uit deze tabel blijkt dat de tegenprestatie met een omvang van €56.735,- de benodigde tegenprestatie van € 8.947,- ruimschoots overstijgt.

Landschaps element	volgnr.	Oppervlakte in m²	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waardevermindering per m²	Waardevermindering	Trajectbegeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal	Compensatie vergoeding volgens STIKA
L3 Hakhoutbosje	1	10	6400 p/h	€ 1.58	€ 10.11	€ 11.59	€ 1.16	€ 11.59	€ 5.75	€ 57.50		€ 79.20	€ 0.00
L3 Hakhoutbosje	2	16	6400 p/h	€ 1.58	€ 16.18	€ 11.59	€ 1.85	€ 18.54	€ 5.75	€ 92.00		€ 126.72	€ 0.00
L3 Hakhoutbosje	3	24	6400 p/h	€ 1.58	€ 24.27	€ 11.59	€ 2.78	€ 27.82	€ 5.75	€ 138.00		€ 190.08	€ 0.00
L3 Hakhoutbosje	4	19	6400 p/h	€ 1.58	€ 19.21	€ 11.59	€ 2.20	€ 22.02	€ 5.75	€ 109.25		€ 150.48	€ 0.00
L3 Hakhoutbosje	5	34	6400 p/h	€ 1.58	€ 34.38	€ 11.59	€ 3.94	€ 39.41	€ 5.75	€ 195.50		€ 269.29	€ 0.00
L3 Hakhoutbosje	6	33	6400 p/h	€ 1.58	€ 33.37	€ 11.59	€ 3.82	€ 38.25	€ 5.75	€ 189.75		€ 261.37	€ 0.00
L1A Hakhoutsingel	7	768	6400 p/h	€ 1.58	€ 776.60	€ 4.71	€ 36.17	€ 361.73	€ 5.75	€ 4,416.00		€ 5,554.33	€ 0.00
L1A Hakhoutsingel	8	105	6400 p/h	€ 1.58	€ 106.18	€ 4.71	€ 4.95	€ 49.46	€ 5.75	€ 603.75		€ 759.38	€ 759.38
L3 Hakhoutbosje	9	26	6400 p/h	€ 1.58	€ 26.29	€ 4.71	€ 1.22	€ 12.25	€ 5.75	€ 149.50		€ 188.04	€ 0.00
L1A Hakhoutsingel	11	1884	6400 p/h	€ 1.58	€ 1,905.10	€ 4.71	€ 88.74	€ 887.36	€ 5.75	€ 10,833.00		€ 13,625.46	€ 13,625.46
L1A Hakhoutsingel	14	397	6400 p/h	€ 1.58	€ 401.45	€ 4.71	€ 18.70	€ 186.99	€ 5.75	€ 2,282.75		€ 2,871.18	€ 2,871.18
L1A Hakhoutsingel	15	206	6400 p/h	€ 1.58	€ 208.31	€ 4.71	€ 9.70	€ 97.03	€ 5.75	€ 1,184.50		€ 1,489.83	€ 1,489.83
L1A Hakhoutsingel	16	713	6400 p/h	€ 1.58	€ 720.99	€ 4.71	€ 33.58	€ 335.82	€ 5.75	€ 4,099.75		€ 5,156.56	€ 5,156.56
L1A Hakhoutsingel	17	97	6400 p/h	€ 1.58	€ 98.09	€ 4.71	€ 4.57	€ 45.69	€ 5.75	€ 557.75		€ 701.52	€ 0.00
L1A Hakhoutsingel	18	585	6400 p/h	€ 1.58	€ 591.55	€ 4.71	€ 27.55	€ 275.54	€ 5.75	€ 3,363.75		€ 4,230.84	€ 4,230.84
4917													
L7 Knip- en scheerhaag	10	57	4/m	€ 1.28	€ 291.84	€ 1,17 per m	€ 66.69	€ 666.90	€ 5.75	€ 327.75		€ 1,286.49	€ 0.00
L7 Knip- en scheerhaag	12	159	4/m	€ 1.28	€ 814.08	€ 1,17 per m	€ 186.03	€ 1,860.30	€ 5.75	€ 914.25		€ 3,588.63	€ 0.00
L7 Knip- en scheerhaag	13	174	4/m	€ 1.28	€ 890.88	€ 1,17 per m	€ 203.58	€ 2,035.80	€ 5.75	€ 1,000.50		€ 3,927.18	€ 0.00
L7 Knip- en scheerhaag	19	446	4/m	€ 1.28	€ 2,283.52	€ 1,17 per m	€ 521.82	€ 5,218.20	€ 5.75	€ 2,564.50		€ 4,561.92	€ 4,561.92
L7 Knip- en scheerhaag	20	264	4/m	€ 1.28	€ 1,351.68	€ 1,17 per m	€ 308.88	€ 3,088.80	€ 5.75	€ 1,518.00		€ 5,958.48	€ 5,958.48
L7 Knip- en scheerhaag	21	676	4/m	€ 1.28	€ 3,461.12	€ 1,17 per m	€ 790.92	€ 7,909.20	€ 5.75	€ 3,887.00		€ 15,257.32	€ 15,257.32
1776													
Landschaps element	aantal	Oppervlakte in m²	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (st.)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waardevermindering per m²	Waardevermindering	Trajectbegeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal	Compensatie vergoeding totaal
L8A Landschapsboom als solitair	23	5	st	€ 60.62	€ 1,394.26	€ 3.34	€ 76.82	€ 768.20	€ 5.75	€ 661.25		€ 2,823.71	€ 2,823.71
Trajectbegeleiding											€ 1,500.00	€ 1,500.00	€ 1,500.00
Totaal												€ 73,058.03	€ 56,734.69

Figuur 32. Beeld geleverde tegenprestatie kwaliteitsverbetering.

Met de initiatiefnemer zal een privaatrechtelijke overeenkomst met boetebeding gesloten worden waarin de aanleg en de instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vastgelegd.

3.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is opgenomen in het streekplan van Noord-Brabant Brabant in Balans, vastgesteld op 22 februari 2002 en daarna verankerd in vervolgens de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door –zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied- de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De herontwikkeling van het plangebied ziet onder meer op de ontwikkeling van een woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De herontwikkeling zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze voorwaarden worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied.

1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.
De initiatiefnemer zal de intensieve veehouderij geheel staken en hiermee ongeveer 1.250 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen slopen.
2. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op

de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

Het plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie Voorhei. De realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning wordt optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse.

3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. Het plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie Voorhei. De burgerwoningen in de omgeving zijn over het algemeen ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte past binnen deze bebouwingsstructuur.
4. Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur (GHS) is niet toegestaan.
De Groene Hoofdstructuur is met de inwerkingstelling van de verordening ruimte komen te vervallen. Voor het plangebied gelden geen restricties in het kader van natuur en landschap.
5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
Binnen het plangebied is sprake van een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Wel ligt het plangebied aan een historische lijn met historisch groen in de vorm van een gave laan met eiken uit de periode 1920-1930. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt gewaarborgd dat deze historische lijn gehandhaafd. In dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin wordt aangegeven hoe in de nieuwe situatie wordt omgegaan met de waterhuishouding ter plaatse.
6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten.
De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte.
7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknot.
Op grond van artikel 14 van de wet Geurhinder en veehouderij geldt dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van de veehouderij (Ruimte voor Ruimte-woning), op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij of direct aansluitend daaraan, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was. In paragraaf 4.4 van deze bestemmingsplantoelichting is gemotiveerd dat de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning geen belemmeringen schept voor intensieve veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied.

8. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument. De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 2 van deze bestemmingplantoelichting.
9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben. De te slopen bedrijfsgebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde, maar betreffen doelmatige traditionele stallen voor het houden van dieren.
10. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten (3.500 kg fosfaat) van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.
Met de beoogde herontwikkeling wordt circa 1.250 m² aan stallen voor de intensieve veehouderij gesloopt. Tevens wordt de milieuvergunning ingetrokken en worden dierrechten doorgehaald waardoor milieuwinst plaatsvindt.
11. Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.
Op de plaats van de huidige stallen wordt met de herontwikkeling een Ruimte voor Ruimte-woning gebouwd. Tevens wordt de bedrijfswoning bestemd naar een bedrijfswoning ten behoeve van de Pitch & Putt-baan die in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij en de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning binnen het plangebied ontwikkeld wordt. Hiermee komt het agrarische bouwblok op deze locatie te vervallen en wordt ter plaatse een passende andere bestemming gerealiseerd.
12. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.
Er bestaat geen mogelijkheid tot sanering van de bedrijfsgebouwen middels een andere wijze.

3.3 Gemeentelijk beleid

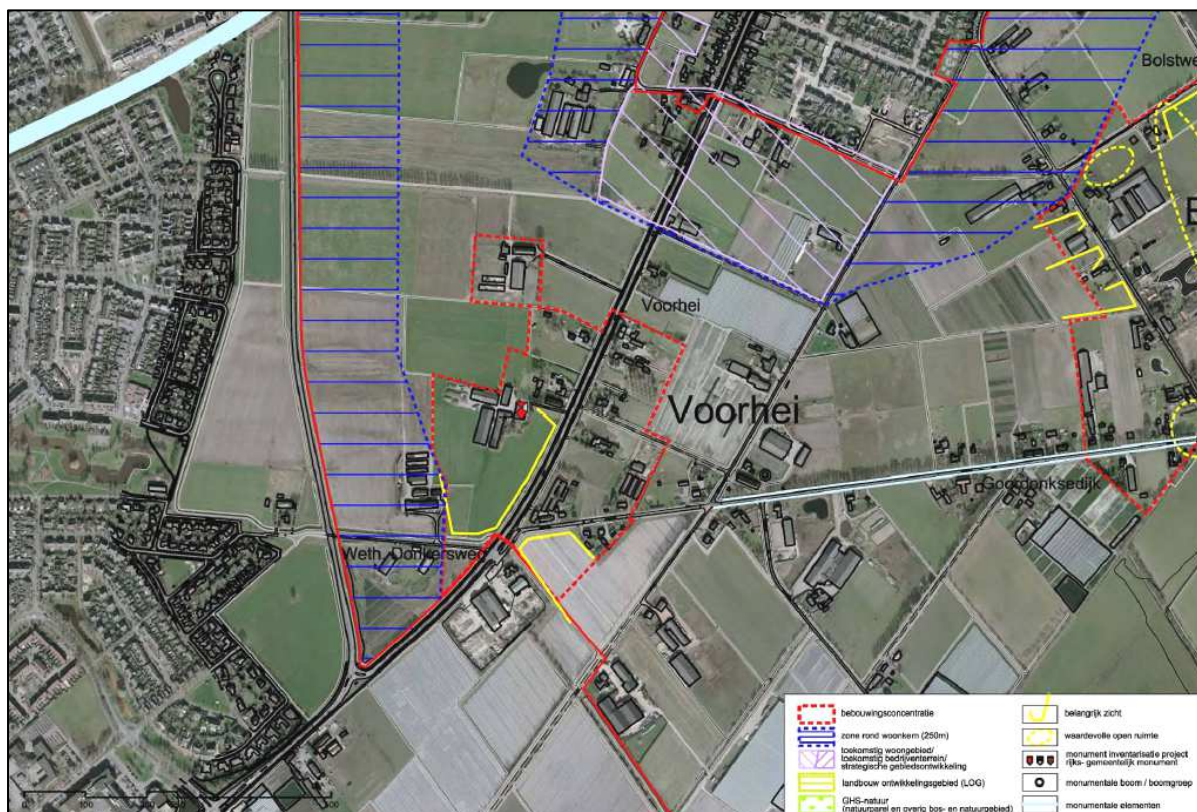
3.3.1 Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling

Op 5 januari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Veghel de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van de Gebiedsvisie is de grote veranderingen in de agrarische sector, waardoor veel agrarische bedrijven hun functie hebben verloren of zullen verliezen. Gemeenten worden hierdoor geconfronteerd met de problematiek van Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB's) en andere vrijkomende bebouwing. Gebleken is dat de financiële en ruimtelijke regelingen niet voldoende waren om deze problematiek te kunnen ondervangen, waardoor verpaupering en het sluimerend ontstaan van ongewenst gebruik dreigt te

ontstaan. De gemeente Veghel heeft beleid voor de bebouwingsconcentraties binnen de gemeente verwoord in de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling. Voorwaarde hierbij is dat er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst.

De gemeente Veghel heeft in het achtergronddocument, deel 2 van de Gebiedsvisie de diverse bebouwingsconcentraties nader beschreven. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Voorhei. Het cluster bestaat uit de wegen Voorhei, Wethouder Donkersweg en Goordonksedijk. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Voorhei. In de paragraaf 'kansen, knelpunten en visie' is omschreven dat: "Met de visie wordt ingezet op een concentratie als ruimtelijk zelfstandige eenheid, los van de kernen Veghel en Mariaheide. Beperkte verdichting is aan beide zijden van de Voorhei toegestaan. Aan de westzijde van het lint is verdichting toegestaan als het zicht op het landschap niet ernstig wordt belemmerd. De open ruimte tussen Voorhei en de Wethouder Donkersweg dient als waardevol zicht onbebouwd te blijven."

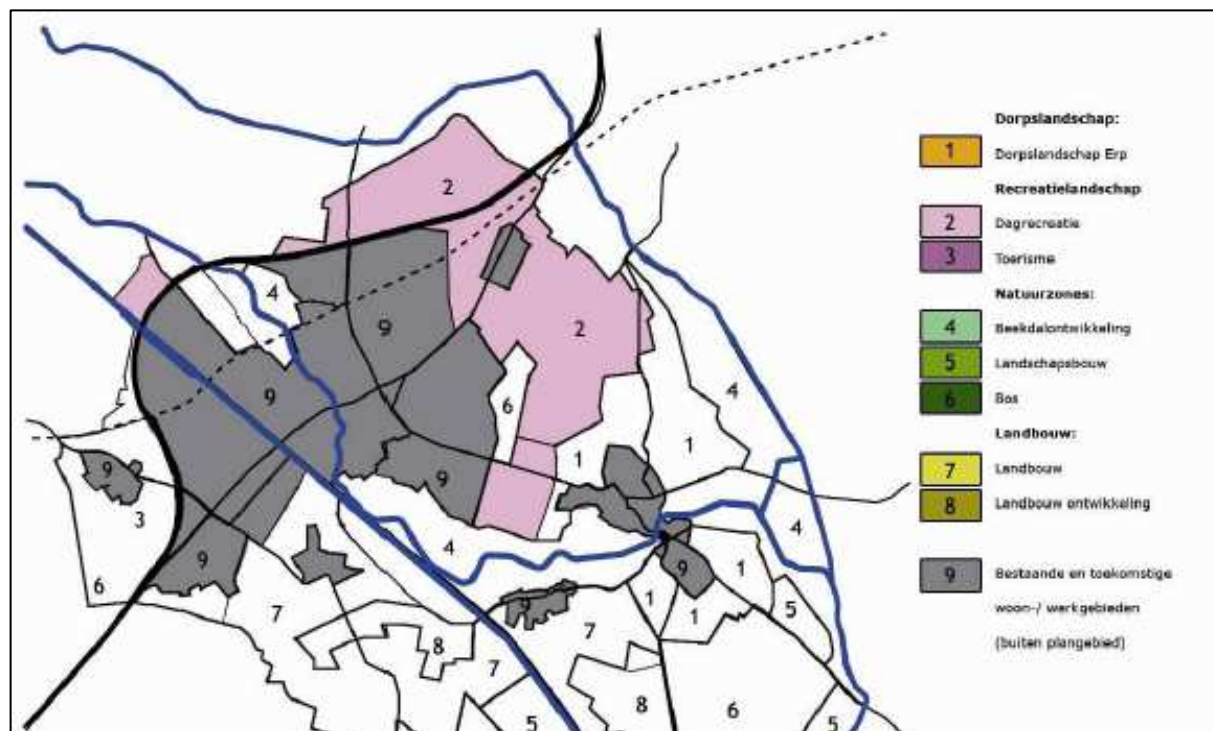
Hoewel bij het plangebied is aangegeven dat er sprake is van een belangrijk zicht, is er bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie niet voor gekozen het plangebied aan te duiden als onbebouwde open ruimte, zoals dat wel gedaan is voor de hoek Voorhei-Wethouder Donkersweg. Voor de mogelijkheden betreffende functieverandering binnen de bebouwingsconcentraties dienen handvaten gevonden te worden in deel 1 van de Gebiedsvisie in de paragraaf 'Recreatief knooppunt Mariaheide'. De visie op de bebouwingsconcentratie Voorhei is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 33. Bebouwingsconcentratie Voorhei uit de gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling van de gemeente Veghel.

In deel 1 van de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling is een ruimtelijke indeling voor de gemeente Veghel opgenomen waarbij het plangebied aangeduid is als gelegen binnen een 'Recreatielandschap', nader aangeduid als 'Recreatief knooppunt Mariaheide' (dagrecreatie). In deze

visie is opgenomen: “Mariaheide is in potentie een regionale schakel voor dagrecreatie tussen de woonkernen Veghel en Uden: vanuit deze kernen en vanaf de rijksweg is hier een concentratie van voorzieningen mogelijk die de routegebonden recreatie versterken. Mariaheide en omgeving worden daarmee een recreatief transferium van waaruit het buitengebied toegankelijk is. Door rond Mariaheide en omgeving een niet verstedelijkte zone te behouden, blijft de kern zelfstandig ten opzichte van Uden en Veghel.” Deze visie is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 34. Aanduiding tussengebied Mariaheide en Veghel voor dagrecreatie in de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling.

Met de herontwikkeling van het plangebied wordt kwaliteitswinst geboekt zoals omschreven in de gebiedsvisie. De beoogde ontwikkeling is dan ook passend binnen het gemeentelijke beleid betreffende Buitengebied in Ontwikkeling.

3.3.2 Woonvisie Uden-Veghel

De gemeenten Uden en Veghel hebben gezamenlijk de ‘Woonvisie Uden-Veghel, wonen in een groene regio’ opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld op 22 januari 2007. In de woonvisie wordt de gewenste situatie in het jaar 2030 geschetst. Uit de woonvisie blijkt dat de bevolkingsomvang in de regio Uden en Veghel in de laatste jaren nauwelijks is gegroeid of zelfs gedaald. De nieuwbouw is de afgelopen jaren achter gebleven bij de verwachtingen. Uit de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant voor Uden en Veghel blijkt dat voor Uden en Veghel een lichte groei van de bevolking wordt verwacht, evenals een toename van de woningbehoefte. Relevante conclusie uit de Woonvisie ten opzichte van de beoogde herontwikkeling is dat uit de Woonvisie blijkt dat de verwachting is dat het aantal doorstromers met een woningvraag tot 2020 groot zal zijn. Met de beoogde herontwikkeling kan op microniveau worden bijgedragen aan het voldoen aan de vraag, middels ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemer worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een locatie. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

4.2 Beleid

Het waterbeleid is vastgesteld in diverse beleidsdocumenten waaronder het provinciaal waterplan 2010-2015, het Waterbeheerplan van het waterschap en de Europese kaderrichtlijn water. Water dient te worden beschouwd als een sturend element in de ruimtelijke ordening. De gemeente Veghel heeft het Waterplan vastgesteld. In dit Waterplan verwoordt de gemeente Veghel de wijze waarop de gemeente om wil gaan met het water binnen een stedelijke omgeving. In het waterplan zijn de volgende uitgangspunten voor de gewenste waterhuishouding binnen de gemeente verwoord:

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed van het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal; uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen;
- 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.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich de Beekgraaf die tussen de percelen met de kadastrale nummers 140 en 212 loopt. Aan vijf meter aan beide kanten van de loop dient een onderhoudsstrook gewaarborgd te worden. Met deze onderhoudsstrook is rekening gehouden in het ontwerp. Op deze watergang is de keur van waterschap Aa en Maas van toepassing. Hierdoor is men enerzijds ontvangstplichtig voor het uitkomende maaisel/bagger tijdens onderhoudswerkzaamheden. Anderzijds dient het waterschap er te alle tijden bij te kunnen voor allerlei voorkomende werkzaamheden. Deze keur dient in acht genomen te worden met de beoogde herontwikkeling.

Herontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op betreffende waterloop. Om het plangebied, waartussen de waterloop gelegen is, te ontsluiten, wordt gebruik gemaakt van een bestaande oversteek/bruggetje tussen beide percelen. Navolgende foto geeft een beeld van deze bestaande en te handhaven oversteek.

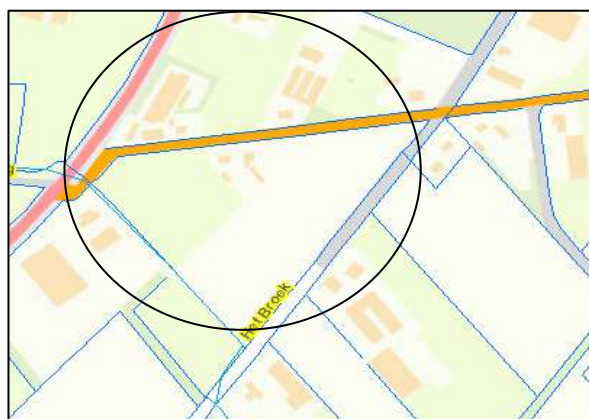


Figuur 35. Bestaande en te handhaven oversteek.

Navolgende figuren geven een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de Beekgraaf en een beeld van de ligging van sloten en greppels in de omgeving van het plangebied.



Figuur 36. Het plangebied met omgeving. Tussen de percelen met de kadastrale nummers 140 en 212 is de Beekgraaf gelegen.



Figuur 37. Het plangebied met alle sloten en greppels in de omgeving van het plangebied.

4.3 Uitgangspunten waterschap Aa en Maas

4.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de watertoets heeft het waterschap een aantal beleiduitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten worden in de volgende paragrafen puntsgewijs toegelicht.

4.3.2 Gescheiden houden van vuil en schoon water

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap gaat echter niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

4.3.3 Afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer’ (afgeleid van de trits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’) doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4.3.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4.3.5 Water als kans

‘Water’ wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem (“er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur”). ‘Water’ kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is ‘wonen aan het water’ erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etcetera. Dit principe wordt met name ook bij golfbanen en Pitch & Putt-banen vaak toegepast.

4.3.6 Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

4.3.7 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheerplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

4.3.8 Wateroverlastvrij bestemmen

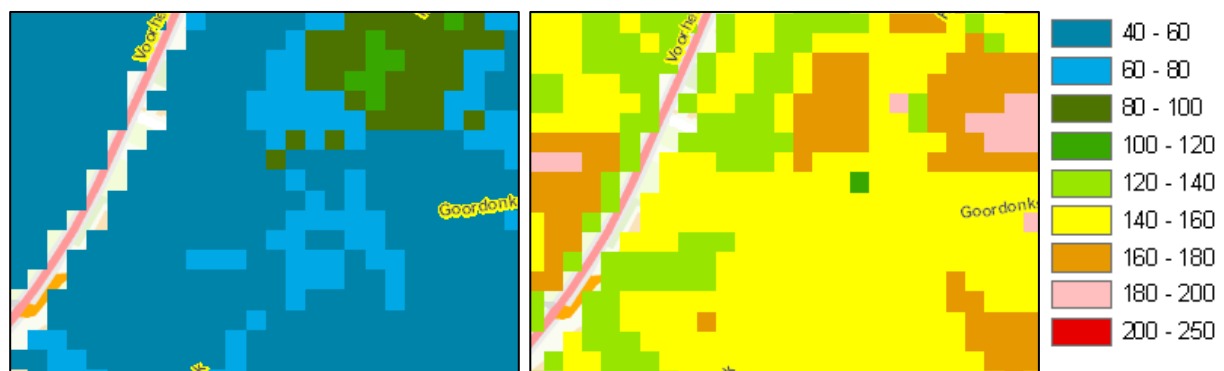
Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied en is wateroverlast dan ook niet aannemelijk. Met de inrichting van de waterbergingsgebieden is rekening gehouden met een berging van T=10%. Daarbij is rekening gehouden met de bergingsopgave T=100 + 10%. Ook bij deze berging vindt geen wateroverlast plaats.

4.3.9 Waterschapsbelangen

In de omgeving van het plangebied is de Beekgraaf gelegen. Er worden geen werkzaamheden verricht aan de Beekgraaf. Met ruimte voor de benodigde onderhoudsstroken wordt rekening gehouden in het ontwerp. Met de belangen van het waterschap hieraangaande wordt rekening gehouden bij de planvorming.

4.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 9,5 m + NAP. Het plangebied is gelegen in een beekdallandschap. De bodem is hier matig voedselrijk en vochtig tot nat. Navolgende figuur geeft een beeld van de GHG en GLG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 38. GHG en GLG binnen het plangebied.

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse ligt tussen de 40 en 60 cm onder maaiveld. De GLG ter plaatse van het plangebied bedraagt 120 tot 140 cm beneden maaiveld.

4.5 Waterparagraaf

4.5.1 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan en wordt nader in deze paragraaf toegelicht.

4.5.2 Boringvrije zone

Het plangebied is gelegen in een boringvrije zone. Dit betekent dat de grond niet dieper dan 3 meter beneden maaiveld mag worden geroerd. Dit is niet het geval binnen het plangebied. De regels en aanduidingen voor verankering van de boringvrije zone zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. De regels en aanduiding zijn één op één overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veghel. Hiermee is gewaarborgd dat ook in de toekomst rekening gehouden wordt met deze boringvrije zone.

4.5.3 Verharding noordelijk gedeelte plangebied

Het plangebied ten noorden van de Goordonksedijk is thans grotendeels bebouwd dan wel verhard. De hier aanwezige bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van circa 1.250 m² en de erven zijn daarnaast tevens deels verhard. De bedrijfswoning met bijgebouw hierbij blijft in de huidige staat behouden. De verharding van de bedrijfswoning en de schuur blijft hetzelfde en is derhalve irrelevant. De totale oppervlakte van de te slopen oppervlakte aan gebouwen binnen het plangebied bedraagt circa 1.250 m². Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning met bijgebouw(en) en erfverharding. Voor de nieuw op te richten woning wordt een verhard oppervlak van circa 350 m² verwacht, bestaande uit:

- 150 m² hoofdgebouw;
- 100 m² aan bijgebouw(en);
- 100 m² erfverharding.

Er is daarnaast geen extra verharding ten behoeve van verkeersdoeleinden voor de Ruimte voor Ruimte-woning noodzakelijk. De Ruimte voor Ruimte-woning wordt ontsloten op de Voorhei. In het noordelijk gedeelte van het plangebied is er sprake van een afname van erfverharding van circa 900 m².

4.5.4 Verharding zuidelijk gedeelte plangebied

In het plangebied gelegen ten zuiden van de Goordonksedijk wordt aan Het Broek een clubhuis ontwikkeld. De oppervlakte van het clubhuis bedraagt maximaal 200 m². Ter plaatse van het clubhuis zal tevens maximaal 400 m² erfverharding worden gerealiseerd. Ook zal een gedeelte van het plangebied verhard worden ten behoeve van de ontwikkeling van circa 41 parkeerplaatsen bij de

Pitch & Putt-baan. Hiervoor is een parkeerterrein beschikbaar met een omvang van circa 2.500 m². De hoeveelheid verharding neemt met de beoogde ontwikkeling in het zuidelijke gedeelte van het plangebied toe met circa 3.100 m², waarvan 2.500 m² uit een halfverharding bestaat. Het water dat valt op deze erfverharding wordt ter plekke geïnfiltreerd. Om te voorkomen dat het hemelwater van de parkeerplaats afstroomt in de Beekgraaf wordt rondom de parkeerplaats een opstaande rand aangelegd, waardoor het hemelwater niet kan afstromen, maar door de halfverharding ter plekke infiltreert in de bodem. De onderhoudsstrook naast de beekgraaf zal aan één zijde tevens worden gebruikt als langzaamverkeerontsluiting (fietsen en wandelaars) voor het bereiken van het clubhuis vanaf de noordzijde van het plangebied. Dit pad blijft beschikbaar als onderhoudsstrook en onverhard.

4.5.5 Uitgangspunten voor de waterparagraaf

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de berging benodigd voor de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning in het noordelijk gedeelte van het plangebied en de berging bij de ontwikkeling van de Pitch & Putt-baan, in het zuidelijk gedeelte van het plangebied.

4.5.6 HNO-tool berekening voor het noordelijk gedeelte van het plangebied

Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning wordt een toename van het verhard oppervlak van circa 350 m² verwacht. Uit de berekening met de HNO-tool blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 350 m² van de nieuwe woning binnen het plangebied 17 m³ bedraagt voor de situatie $T=10+10\%$. Bij een extreme regenbui met een maat $T=100+10\%$ dient een berging gevonden te worden van 22 m³. Navolgende figuur geeft de berekeningsresultaten bij de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning weer.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	2	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	17	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	22	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	9	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	2	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	3	m ³
T=100 jaar	3	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	46	m ²
Berging bij T=10 jaar	17	m ³
Berging bij T=100 jaar	22	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	5	m ³

Figuur 39. Berekeningsresultaten HNO-tool voor de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning.

4.5.7 HNO-tool berekening voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied

Voor de ontwikkeling van het clubhuis wordt een toename van het verhard oppervlak van circa 600 m² verwacht. Uit de berekening met de HNO-tool blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 600 m² ten behoeve van het clubhuis 29 m³ bedraagt voor de situatie T=10+10%. Bij een extreme regenbui met een maat T=100+10% dient een berging gevonden te worden van 38 m³. Navolgende figuur geeft de berekeningsresultaten bij de ontwikkeling van het beoogde clubhuis en de hierbij behorende erfverharding weer.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	4	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	29	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	38	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	12	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	4	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	10	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	4	m ³
T=100 jaar	4	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	74	m ²
Berging bij T=10 jaar	29	m ³
Berging bij T=100 jaar	38	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	9	m ³

Figuur 40. Berekeningsresultaten HNO-tool voor het beoogde clubhuis en de erfverharding hierbij.

4.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Het eerder genoemde uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen bij nieuwbouw betekent dat het hemelwater dat valt op daken en verhardingen niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Dit heeft consequenties voor de inrichting van het terrein en maakt bepaalde technische oplossingen noodzakelijk. Het plangebied is gelegen in een zone waar regenwater infiltreert in de bodem.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de Ruimte voor Ruimte-woning en bijgebouw(en) worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Dit ondergronds transportriool is gelegen op een diepte van 30 cm onder maaiveld. Dit transportriool laat water door, waardoor tijdens het transport van het water al een gedeelte van het hemelwater infiltreert in de bodem. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Het infiltratieveld wordt aan de achterzijde van de nieuwe woning gerealiseerd.

De GHG aan de Voorhei bedraagt 40 tot 60 cm onder maaiveld. Het infiltratieveld dat in het plangebied gerealiseerd wordt, krijgt derhalve een diepte van 35 cm. Voor de nieuwe woning dient een berging gerealiseerd te worden van circa 22 m³. Voor de woning kunnen infiltratievelden worden aangelegd met ieder een oppervlakte van 70 m². Navolgende figuur geeft een voorbeeld van een infiltratieveld.



Figuur 41. Voorbeeld van een infiltratieveld.

Ook het schone hemelwater afkomstig van het op te richten clubhuis zal via dakgoten en regenpijpen afgevoerd worden naar een ondergronds infiltratie transportriool, gelegen op een diepte van 30 cm, waarin het hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk zal infiltreren in de bodem. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar de Pitch & Putt-baan. Deze baan wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaats vinden. Er kan hiermee een berging worden gerealiseerd van 29 m³. Aangezien de GHG aan Het Broek 40 tot 60 cm onder maaiveld bedraagt, zal het infiltratieveld een diepte van 35 cm krijgen.

Indien bij het infiltreren van het hemelwater afkomstig van de Ruimte voor Ruimte-woning en het clubgebouw niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Navolgende figuur geeft een beeld van de infiltratiemogelijkheden die, anders dan toepassing van een infiltratieveld, kunnen worden gerealiseerd.



Figuur 42. Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden.

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd middels het toepassen van halfverharding. Hierdoor infiltreert het water tussen de tegels/verharding door direct in de bodem. De ontwikkeling is hiermee hydrologisch neutraal.

4.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.8 Natuur

4.8.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrictlijngebied

De Vogel- en Habitatrictlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrictlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrictlijngebieden. Binnen een afstand van meer dan 14 kilometer is geen Vogel- of Habitatrictlijngebied gelegen. Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij met een ammoniakuitstoot van 1.654 kg per jaar gesaneerd. Hiermee vermindert de ammoniakdepositie op de omgeving. Er is geen sprake van een significant negatief effect op een Vogel- of Habitatrictlijngebied. Bovendien vindt er verbetering van de milieukwaliteit plaats door sanering van de intensieve veehouderij.

4.8.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Het plangebied is gedeeltelijk verhard ten behoeve van intensieve veehouderij. Daarnaast is een groot gedeelte thans in agrarisch gebruik met teeltondersteunende voorzieningen, waardoor gesteld kan worden dat er geen natuurwaarden aanwezig zijn binnen het betreffende gebied die mogelijk negatief beïnvloed kunnen worden door de geplande herontwikkeling. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige inrichting van het plangebied ten behoeve van de teeltondersteunende voorzieningen.



Figuur 43. Teeltondersteunende voorzieningen in het plangebied.

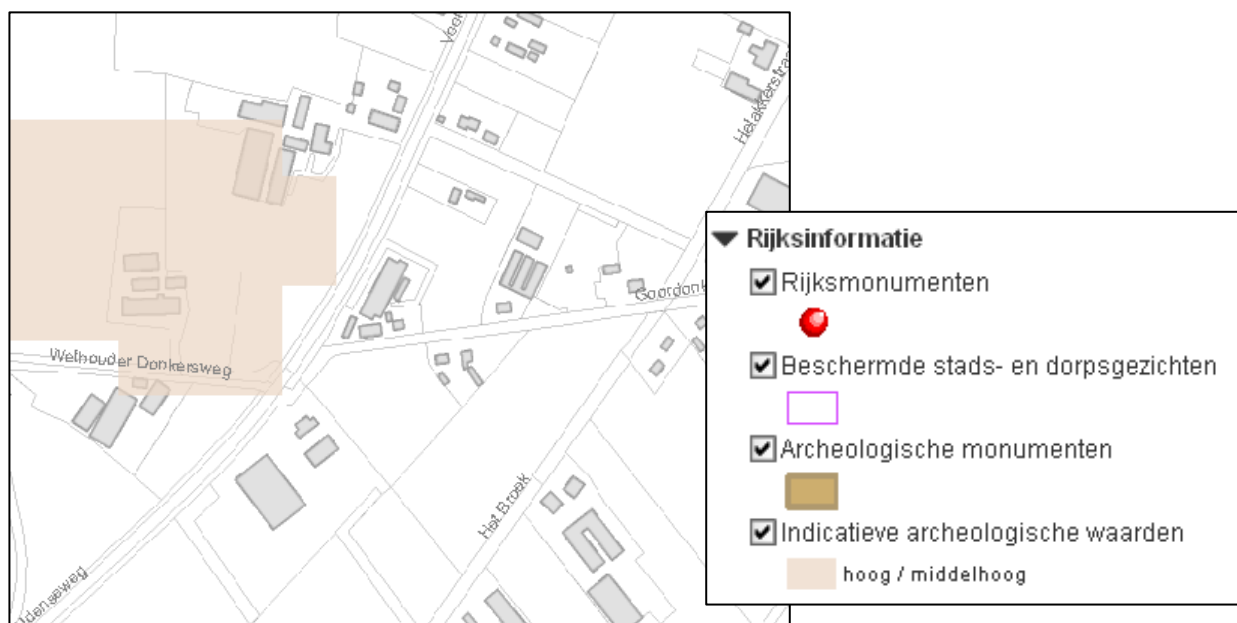
De beoogde herontwikkeling heeft ook geen invloed op de grondwaterstand, water gerelateerde soorten in het natuurgebied en de landbouwsloten worden aldus niet negatief beïnvloed door de ingreep. Binnen het plangebied vindt sloop van voormalige bedrijfsgebouwen plaats. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. De stallen binnen het plangebied zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Er zijn echter ter plaatse geen sporen van vleermuizen aangetroffen.

Bij de planning van sloop van de intensieve veehouderijlocatie wordt rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen of ervogels. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken. Voor ervogels is het toepassen van ruime dakoverstekken zeer gunstig. Het is aan te raden bij nieuwbouw te voorzien in speciale nestrichels of nestkasten.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Cultuurhistorie

De kern Mariaheide ligt op een langgerekte, wat hogere rug in het landschap. De heidevelden in Mariaheide werden vooral in de 18^e en 19^e eeuw ontgonnen, eerst aan de westkant van de huidige provinciale weg en pas eind 19^e eeuw aan de oostkant daarvan. Het wegenpatroon van Mariaheide stamt voor een groot deel uit deze tijd en is dus vrij recent. Naast het bestaande, oude wegen- en verkavelingspatroon, dat nu nog goed herkenbaar is ten westen van de Kruisstraat, ontstond een geheel nieuw rationeel wegen- en verkavelingspatroon. De ruimtelijke basis voor het huidige Mariaheide is dus gelegd door landmeters, die rechte lijnen hebben uitgezet voor de ontginning. Navolgende figuur geeft de cultuurhistorische kaart weer van het plangebied en omgeving.



Figuur 44. Cultuurhistorische waardenkaart plangebied en de omgeving.

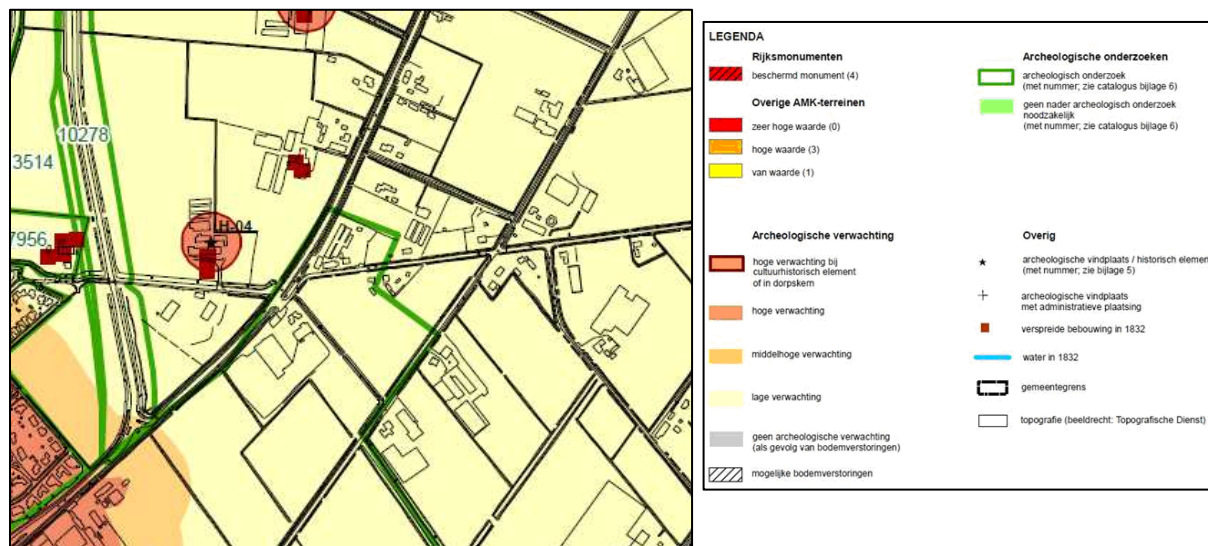
De te slopen stallen binnen het plangebied zijn niet cultuurhistorisch waardevol.

4.9.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Raad van Europa waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch bodemarchief. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologie in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de archeologische sporen op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten archeologische bodemsporen in kaart worden gebracht door archeologisch onderzoek en indien nodig door middel van opgraving ex situ te worden bewaard.

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verankerd in de Nederlandse wetgeving. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de daaruit voortvloeiende wijziging van de Monumentenwet hebben de gemeenten de plicht om bij het opstellen van

bestemmingsplannen rekening te houden met het archeologisch erfgoed met als doel archeologische waarden te beschermen. Voor de gehele gemeente Veghel is een gemeentelijke Archeologische Verwachtingskaart opgesteld. De tot dusver bekende archeologische gegevens van de bodem binnen de gemeente Veghel zijn verwerkt in de indicatieve Archeologische Verwachtingskaart van 2009. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de kaart voor de Archeologische Verwachtingswaarde van de gemeente Veghel voor het plangebied en de directe omgeving hiervan weer.



Figuur 45. Ligging plangebied op de archeologische verwachtingswaarde kaart van Veghel.

Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij zones met een lage archeologische waarde gaat het om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een kleine kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft dekzandvlakten, delen van beekdalen en laagtes. Tevens ligt het binnen een gebied waar reeds archeologisch onderzoek gedaan is.

De gemeente Veghel heeft ook archeologisch onderzoek laten verrichten voor het gebied ten zuidoosten van Veghel, waarin ook het plangebied gelegen is. Dit onderzoek, uitgevoerd door Bilan (d.d 12 maart 2007, met rapportnummer 2007/32) is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het onderzoek zag toe op onderzoek van gebieden, gelegen ten zuidwesten van het plangebied met een hoge- en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze onderzochte gebieden zijn enkele archeologische vondsten gedaan. Derhalve is in het selectieadvies bij dit onderzoek opgenomen dat niet alleen de gebieden met een hoge- en middelhoge archeologische verwachtingswaarde moeten worden onderzocht, maar tevens de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde.

Om te waarborgen dat geen waarden verloren gaan met de beoogde ontwikkeling is binnen het plangebied een dubbelbestemming opgenomen 'Waarde – Archeologie 4'. Hiermee is verankerd dat geen bodemverstorende activiteiten kunnen plaatsvinden voordat onderzocht is of hiermee waarden verloren zullen gaan.

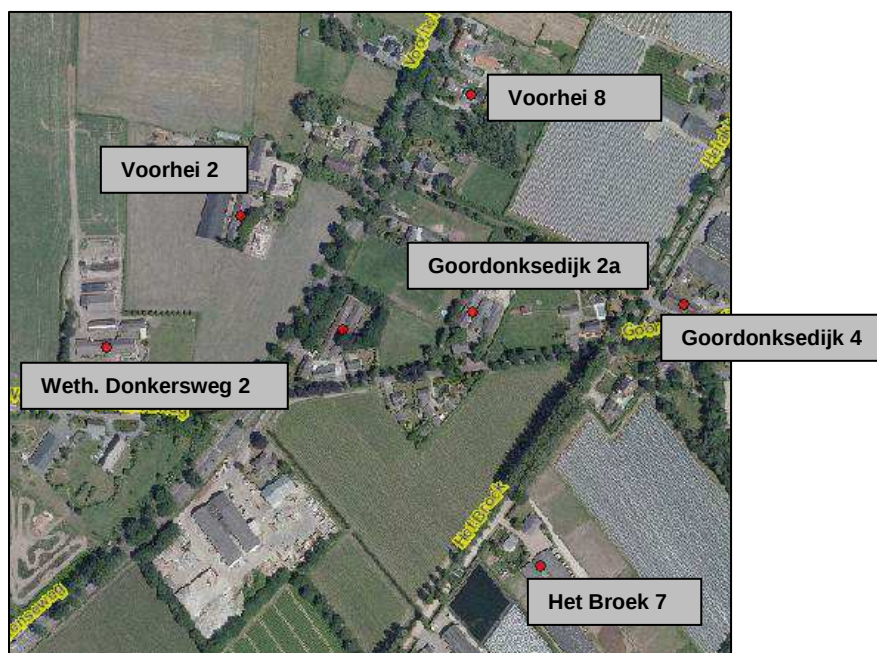
De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten er tijdens de werkzaamheden in het plangebied toch archeologische waarden

worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de monumentenzorg een meldingsplicht bij het gevoegd gezag, de gemeente Veghel.

4.10 Geurhinder

4.10.1 Inleiding

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse (intensieve) veehouderijen gelegen, te weten: de bedrijven gelegen aan de Voorhei 2, Voorhei 8, Wethouder Donkersweg 2, Goordonksedijk 2a, Goordonksedijk 4 en Het Broek 7. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de ligging van deze bedrijven.



Figuur 46. Veehouderijen gelegen in de omgeving van het plangebied.

De Ruimte voor Ruimte-woning mag niet worden opgericht binnen de geurhindercontour van omliggende veehouderijbedrijven. Tevens moet een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De beoogde woning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

4.10.2 Wet Geurhinder en veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van woningen geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006. Voor de maximale

geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom.

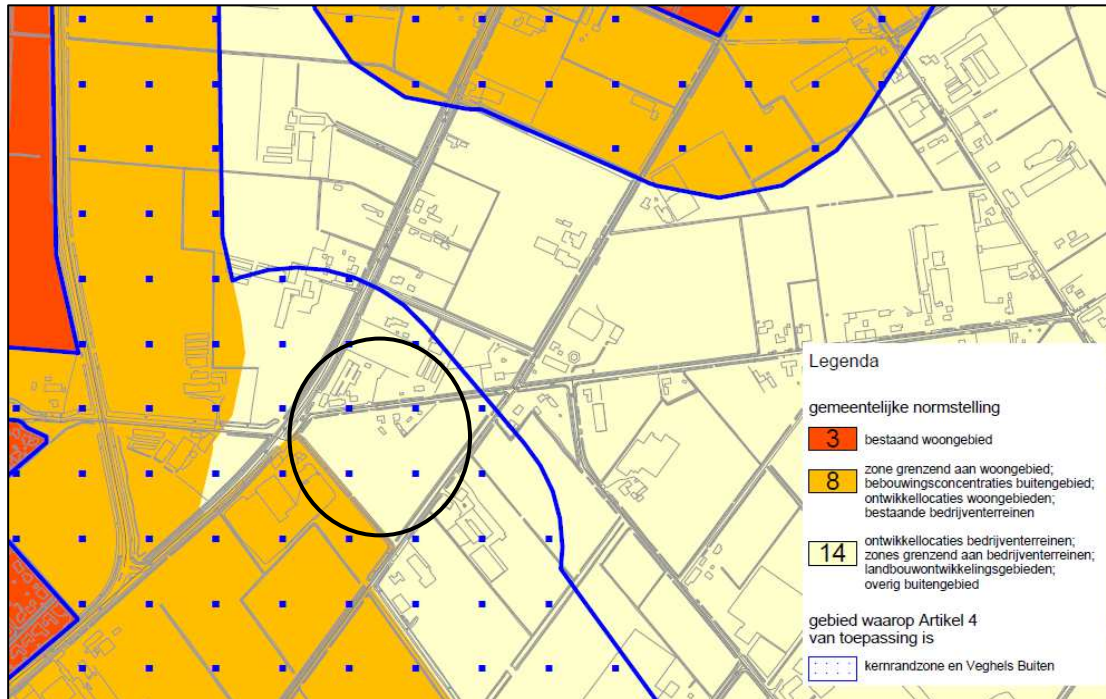
Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. De gemeente Veghel heeft bij raadsbesluit van 21 februari 2008 een geurverordening opgesteld. In de geurverordening zijn geen afwijkende geurnormen opgesteld voor het buitengebied ter hoogte van het plangebied. Voor de omgeving van het plangebied geldt derhalve een geurnorm van 14 oue/m³.

In de Wet geurhinder en veehouderij is tevens in artikel 14 lid 2a bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van een veehouderij, op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was.

4.10.3 Voorgrondbelasting geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van woningen in het plangebied geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006. Voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie.

De gemeente Veghel heeft bij raadsbesluit van 23 december 2010 een Geurverordening vastgesteld. In deze geurverordening zijn voor het plangebied en de omgeving van het plangebied afwijkende geurnormen vastgesteld. Het plangebied en omgeving is in deze Geurverordening aangeduid als gelegen in een 'gebied waarop artikel 4 van toepassing is' zijnde de kernrandzone en Veghels Buiten. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart uit de Geurverordening waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 47. Veehouderijen gelegen in de omgeving van het plangebied.

In artikel 4 is opgenomen dat in afwijking van het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij voor de gebieden die zijn aangeduid als een gebied waarop artikel van toepassing is, een afstand van tenminste 25 meter tot een geurgevoelig object, buiten de bebouwde komt.

In de Wet geurhinder en veehouderij is tevens in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van een veehouderij, op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was.

Bij de bepaling van de geurhindercontour in de ruimtelijke ordening dient in beginsel als meetpunt de grens van agrarische bouwblok te worden genomen, omdat binnen het gehele agrarische bouwblok bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. De mogelijkheid tot oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing moet echter ook voldoende reëel zijn. Indien het niet aannemelijk is dat een verschuiving van de bedrijfsbebouwing daadwerkelijk plaats zal vinden, kan gesteld worden dat deze mogelijkheden uitsluitend theoretisch zijn en dat hieraan voorbij mag worden gegaan. Niet aannemelijk is dat een veehouderij zijn bedrijfswoning afbreekt c.q. verplaatst ten behoeve van de uitbreiding van nieuwe emissiepunten in deze richting. Dit komt onder andere aan de orde in de uitspraak van de Raad van State met zaaknummer 200509252/1 d.d. 16 augustus 2006. Derhalve wordt een afstand van tenminste 5 meter uit de gevel van de bestaande bedrijfswoning in acht genomen.

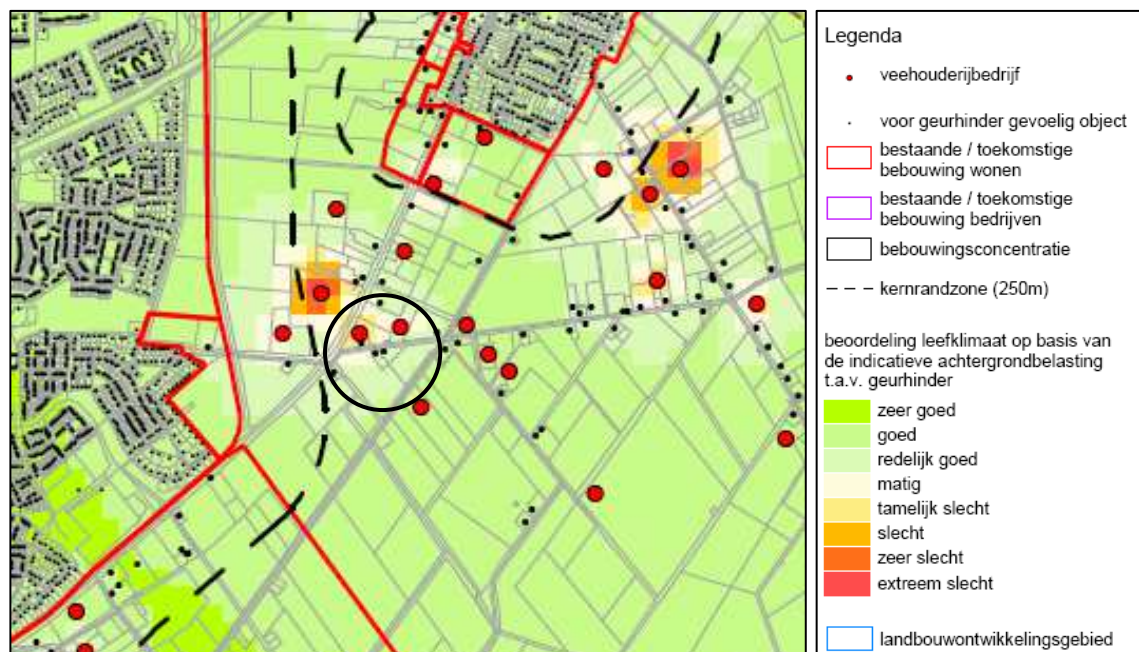
De op te richten Ruimte voor Ruimte-woning aan de Voorhei is gelegen op een afstand van minimaal 45 meter van de benutbare emissiemogelijkheden van omliggende veehouderijen. Binnen een zone van 5 meter van de perceelsgrens mag blijkens het vigerende bestemmingsplan geen bebouwing ten

behoefte van de intensieve veehouderij worden opgericht. Het is niet mogelijk emissiepunten binnen 5 meter van de perceelsgrens op te richten. Derhalve zijn de op te richten woningen op een afstand van minimaal 50 meter van de emissiepunten van aangrenzende veehouderijen gelegen. Met de beoogde herontwikkeling worden geen bedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Dit is onder meer bevestigd in de uitspraak van rechtbank Breda d.d. 30 augustus 2010, procedurenummer 10/1105 WRO. De beoogde woning is derhalve buiten de geurhindercontour van omliggende agrarische bedrijven gelegen. Daarnaast worden met de beoogde ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Het beoogde clubhuis is niet gelegen op een agrarisch bouwvlak van een intensieve veehouderij. Het clubhuis is echter, conform de vigerende geurverordening gelegen op een afstand van tenminste 25 meter van veehouderijbedrijven in de omgeving.

4.10.4 Achtergrondbelasting geur

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. De achtergrondbelasting op de locatie varieert van 'tamelijk slecht' in het noorden van het plangebied, tot 'goed' in het zuiden van het plangebied. Deze classificering van het locatie in het noorden van het plangebied wordt met name veroorzaakt door de exploitatie van de intensieve veehouderij ter plaatse. Door sanering van de intensieve veehouderijlocatie zal het leefklimaat ter plaatse sterk verbeteren en niet meer 'tamelijk slecht' zijn. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige achtergrondbelasting van het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 48. Leefklimaat ter hoogte van het plangebied en de omgeving hiervan.

4.11 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, wegen met een

maximumsnelheid van 30 km/uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de wegen Voorhei en Goordonksedijk. De maximumsnelheid bedraagt hier meer dan 30 km/uur. Hier dient dan ook een akoestisch onderzoek gedaan te worden. Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Tritium Advies. Dit advies d.d. 15 januari 2013 met rapportnummer 1212/008/RV is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies uit dit rapport zijn hieronder (samengevat) opgenomen.

“Voor de wegen Goordonksedijk en Udenseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Voor de weg Voorhei geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde enkel op de voorgevel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel niet doelmatig is en bovendien overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve wordt voor de weg Voorhei onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning hoger is dan 53 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft.”

In de omgeving van het plangebied zijn veehouderijen gelegen. Uit de richtlijn Bedrijven en milieuzonering, VNG-publicatie 2009 blijkt dat de aan te houden afstand van woningen tot een veehouderijbedrijf maximaal 50 meter bedraagt in het kader van geluid. De woningen in het plangebied zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter.

4.12 Bedrijven en milieuzonering

4.12.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur,

stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen.

4.12.2 Bedrijven en milieuzonering van de omgeving ten opzichte van het plangebied

Inleiding

In de nabijheid van het plangebied is één niet agrarisch bedrijf gelegen waarvoor gekeken dient te worden naar mogelijk een geur, gevaar, stof of geluidscontour voor het plangebied. Dit betreft het wegenbouwbedrijf Van Mensvoort Veghel BV, gelegen aan de Udenseweg 16 te Veghel. De provincie Noord-Brabant is hier het bevoegd gezag.

Dit bedrijf heeft d.d. 5 oktober 2006 een milieuvergunning verleend gekregen voor:

- het op- en overslaan van hout, zand, grind, grond, stenen, sierbestrating, rioolputten, afscheiders, troittoirbanden en hekwerken;
- het granuleren van puin en andere steenachtige afvalstoffen niet zijnde bouw- en sloopafval (niet gevaarlijk) tot een eindproduct volgens het Bouwstoffenbesluit tot 15.000 ton per jaar;
- het zeven van grond die fysiek verontreinigd is met steenachtige materialen, kluiten, gras, hout, metalen en kunststoffen (niet gevaarlijke verontreinigingen) tot 10.000 ton per jaar;
- het zeven en handmatig sorteren van grond en bouw- en sloopafval met asbesthoudende en/of – verdachte materialen (hechtgebonden asbest) tot 5.000 ton per jaar;
- het sorteren van bouw- en sloopafval tot 3.000 ton per jaar;
- het opslaan van bouw- en sloopafval, soortgelijk steenachtig bedrijfsafval en granulaat tot 25.000 ton;
- het opslaan van zand, grind en grond (schoon en categorie 1) tot 10.000 ton;
- het opslaan van asbesthoudende grond en bouw- en sloopafval tot 2.000 ton;
- het tijdelijk opslaan van asbest in containers tot 50 m³;
- het stallen, onderhouden, reinigen en tanken van machines en vrachtwagens;
- opslaan van goederen c.q. materialen ten behoeve van externe projecten: buizen, deuren, hout, bedrijfskleding, touw, plastic, diverse handgereedschappen en hulpmaterialen;
- kantoorwerkzaamheden.

Handreiking bedrijven en milieuzonering

Het bedrijf is (omdat er ook puin gebroken wordt) te karakteriseren als een bedrijf met SBI-2008 code 383202 A0, puinbrekerij en malerij. Voor dit bedrijf gelden op grond van de handreiking Bedrijven en milieuzonering de richtlijnafstanden zoals weergegeven in navolgende figuur.

Puinbrekerij en malerij (tot 100.000 per jaar)	Afstanden in meters			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
	30	100	300	10

Figuur 49. Richtafstanden handreiking Bedrijven en milieuzonering.

Het clubhuis is gelegen op een afstand van meer dan 60 meter van de grens van de inrichting. De beoogde Ruimte voor Ruimte-woning is gelegen op een afstand van meer dan 120 meter van de inrichting. De woning en het clubhuis worden niet buiten de te hanteren richtafstand opgericht.

Derhalve wordt gekeken of gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtlijn. De factoren die met namen van belang zijn de aspecten stof en geluid.

Feitelijke situatie

Op basis van gegevens die op 5 april 2013 ingediend zijn door MILON (namens het bedrijf) blijkt dat bij de beoogde bedrijfsvoering de 45 dB(A) contour op noord/oostelijke richting circa 70 meter bedraagt, in zuid/oostelijke richting circa 40 meter, in zuid/westelijke richting circa 120 meter en in noord/westelijke richting circa 85 meter. In westelijke richting zijn er uitschieters tot circa 150 meter. Op basis van deze afstanden mag geconstateerd worden dat bij de toetsing van het bedrijfstype naar aard en omvang in planologische zin, het bedrijf qua milieueffecten eerder gezien moet worden als een categorie 3.2 dan een categorie 4.2 bedrijf.

Er is door het bedrijf verzocht om de geluidscontour van de beoogde bedrijfsvoering als 'milieuzone' op te nemen in het bestemmingsplan dat voor (de omgeving van) het bedrijf is opgesteld. Het opnemen van een planologische beperking van de milieuruimte door de opname van een contour waarbuiten de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting 45 dB(A) etmaalwaarde mag bedragen als gevolg van de inrichting, is in overeenstemming met de visie op het gebied waarin het bedrijf gelegen is. Hiermee wordt de uitbreidingsruimte van het bedrijf geobjectiveerd en tegelijkertijd ontstaat er ook voor de langere termijn geen onzekerheid over de bedrijfsontwikkeling versus de beoogde woningbouwontwikkeling (of andere ontwikkelingen zoals binnen het plangebied) in de omgeving. De geluidscontour (= tevens 'grootste afstand' van de te verwachten hinder) is vastgelegd in het vastgestelde bestemmingsplan Veghels Buiten – Noordoost en het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Deze contour is in dit bestemmingsplan tevens opgenomen.

Op basis van de daadwerkelijke situatie van de inrichting van het wegenbouwbedrijf Van Mensvoort Veghel BV, op basis van de beschikking voor exploitatie van het bedrijf kan geconcludeerd worden dat gemotiveerd kan worden afgeweken van handreiking Bedrijven en milieuzonering. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning en het clubhuis kunnen plaatsvinden zonder dat er gevaar ontstaat in het kader van stof, geur, geluid en gevaar. In dit bestemmingsplan is verankerd dat geen voor geluidgevoelige objecten mogen worden opgericht binnen een zone van het bedrijf waarbinnen sprake is van een hogere waarde dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 45 dB(A) etmaalwaarde.

4.12.3 Bedrijven en milieuzonering vanuit het plangebied ten opzichte van de omgeving

De beoogde Pitch & Putt-baan is te karakteriseren als een bedrijf met een milieucategorie 2. Een Pitch & Putt-baan heeft op grond van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een milieucategorie 1 (SBI-code 2008: 931), waarbij een minimaal te hanteren afstand van 10 meter tot belendende bestemmingen dient te worden aangehouden in het kader van geluid. Bij de inrichting van de Pitch & Putt-baan is rekening gehouden met de afstand van banen voor afslag tot belendende bestemmingen. Binnen een afstand van 10 meter tot de perceelsgrens vinden geen activiteiten plaats zoals afslag. Hiermee is de afstand van geluidgevoelige activiteiten tot belendende bestemmingen tenminste 10 meter.

Voor een clubhuis geldt op grond van de brochure Bedrijven en milieuzonering een milieucategorie van 2 (SBI-code 2008: 9133.1), waarbij een afstand tot belendende bestemmingen dient te worden aangehouden van minimaal 30 meter op grond van geluid. Het clubhuis wordt gerealiseerd binnen een functieaanduidingsvlak 'specifieke vorm van recreatie – clubhuis' op de verbeelding. Hiermee is

zeker gesteld dat het clubhuis op een afstand van tenminste 30 meter van belendende woningen wordt gerealiseerd.

4.13 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet implementeert de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in het jaar 2015 voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Binnen het plangebied wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. In samenhang hiermee wordt een nieuwe woning gerealiseerd en vindt een herbestemming naar een dagrecreatieve bestemming plaats. Hierbij wordt een clubhuis gerealiseerd. Op grond van de Verordening ruimte kan de beoogde dagrecreatieve bestemming niet gekarakteriseerd worden als een grootschalige voorziening. De bouw van één woning valt binnen de normen die gesteld zijn voor de term 'niet in betekende mate'. Derhalve kan worden gesteld dat de bouw van de beoogde woning binnen het plangebied onder het begrip 'niet in betekende mate' vallen en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

De ontwikkeling van de Pitch & Putt-baan valt niet onder de NIBM-regeling. Derhalve dient door middel van een berekening van de verkeersaantrekkende werking de verslechtering van de luchtkwaliteit in beeld gebracht te worden. Dit is doorgerekend met de hiervoor bestemde NIBM-rekentool van Infomil.

De beoogde recreatieve activiteiten hebben een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Deze verkeersbewegingen zijn door de Pitch & Putt-organisatie in beeld gebracht. Hierbij is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij wordt uitgegaan van 1 bus en 64 auto's per dag, met 12 uren in een dag over zes dagen in de week. Dit genereert 11 verkeerswegingen per uur. Dit is echter de gemaximaliseerde situatie daar dit slechts op zogenaamde topdagen, enkele zaterdagen per jaar, het geval zal zijn. In de worst-case scenario berekening met de NIBM-rekentool van Infomil blijkt dat er zelfs bij het worst-case scenario geen sprake is van een In Betekende Mate bijdrage aan de luchtkwaliteit door de beoogde ontwikkeling. Navolgend figuur geeft de uitkomst van de berekening, gemaakt met de NIBM-rekentool weer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		792
Aandeel vrachtverkeer		0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.54
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.19
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 50. Berekening met NIMB-rekentool Infomil.

4.14 Bodemkwaliteit

Het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone. De grondslag voor aanwijzing van deze zone is gelegen in de Provinciale Milieu Verordening. Door de ligging van het plangebied binnen deze zone is een melding bij de provincie Noord-Brabant vereist bij bodemverstoring met een diepte van 3 meter onder maaiveld of meer. Dit is ook verankerd in de planregels bij dit bestemmingsplan. Er vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats met een diepte van 3 meter of meer.

Een bodemonderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning voor het oprichten van nieuwe woning(en). Een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve aangeleverd bij de aanvragen om omgevingsvergunning bij de bouw van de nieuwe woning en het clubhuis voor de Pitch & Putt-baan. Dan zijn ook de bedrijfsopstallen binnen het plangebied gesloopt.

4.15 Externe veiligheid

4.15.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze typen worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

4.15.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. De dichtstbijzijnde risico-objecten betreffen de locatie voor de opslag van propaan in een bovengrondse tank op de veehouderij aan Wethouder Donkersweg 2 en de veehouderij gelegen aan de Bolsweg nummer 6. De propaantank van de Wethouder Donkersweg 2 betreft een propaantank met een reservoir van 3.000 liter. De propaantank van de Bolsweg 6 betreft een propaantank met een reservoir van 18.000 liter. Deze risico-objecten bevinden zich op een afstand van respectievelijk 200 en 1.000 meter van het plangebied. Het plangebied is dus niet gelegen binnen de risicoafstand welke geldt voor de te hanteren afstand tot de beide objecten.

4.15.3 Transport

4.15.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Veghel bevindt zich geen spoortracé waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

4.15.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A50. Het plan ligt met een afstand van circa 1.400 meter tot deze weg buiten het invloedsgebied van deze autosnelweg. Er is dus geen sprake van enkele beperking uitgaande van dit aspect. Het plangebied is gelegen aan een ontsluitingsweg voor de aanwezige bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie. Niet aannemelijk is dat gevaarlijke stoffen vervoerd worden over de Voorhei.

4.15.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Veghel bevindt zich de Zuid-Willemsvaart. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 3.100 meter hiervan en derhalve is het mogelijk vervoer van gevaarlijke stoffen over het water niet limiterend voor de beoogde herontwikkeling.

4.15.3.4 Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Op een afstand van circa 950 meter van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Dit is ruim buiten de risicocontour. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

4.16 Woningbouw

De herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie en daarmee de realisatie van een nieuwe woning nabij Mariaheide, binnen het grondgebied van de gemeente Veghel, zal plaatsvinden in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Ruimte voor Ruimte-woningen mogen worden gebouwd boven op de jaarlijkse woningbouwopgave voor een gemeente. Door de bouw van een ruime vrijstaande woning kan de doorstroming binnen de gemeente op microniveau worden bevorderd.

4.17 Toerisme en recreatie

Bij de ontwikkeling is ook bekeken wat de ambities binnen Mariaheide zijn zoals geformuleerd in de Structuurvisie Mariaheide. In de opgave met betrekking tot de ruimtelijke structuur is geformuleerd dat de opgave voor de komende decennia is om het landschap aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden en wensen. Dat betekent in ieder geval een meer multifunctionele benadering. Naast de productieomstandigheden voor de landbouw zijn ook de landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteiten van belang. De beoogde herontwikkeling past binnen deze visie met betrekking tot de realisatie van een Pitch & Putt-baan.

4.18 Voorzieningen en verzorgingsstructuur

De te realiseren Ruimte voor Ruimte-woning zal aangesloten worden op de voorzieningen die zich bevinden aan de Voorhei. Het clubhuis wordt gerealiseerd aan Het Broek. Binnen het plangebied zijn

alle benodigde voorzieningen aanwezig aan de Voorhei, het Broek en de Goordonksedijk. De ontwikkeling van de nieuwe woning, de omzetting van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van de Pitch & Putt-baan heeft geen gevolgen voor de voorzieningen- en verzorgingsstructuur van Mariaheide.

4.19 Vormvrije m.e.r. beoordeling

4.19.1 Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 volgt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een m.e.r.(beoordeling) nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D van dit besluit zit, kan een project nadelige gevolgen hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht). Ook voor deze bestemmingsplanprocedure is het van belang te onderzoeken of er een noodzaak bestaat om een m.e.r.-procedure te doorlopen en zo ja welke procedure dit dan is.

Concreet gaat het om de volgende activiteiten die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn:

- oprichting van een Ruimte voor Ruimte-woning
- ontwikkeling van een Pitch & Putt-baan.

4.19.2 Criteria vormvrije m.e.r.-beoordeling

In deze beoordeling wordt op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. De criteria zijn in navolgend figuur aangegeven.

Kenmerken van het project	Omvang van het project
	Cumulatie met andere projecten
	Gebruik van natuurlijke grondstoffen
	Productie van afvalstoffen
	Verontreiniging en hinder
	Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project	Bestaand grond gebruik
	Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
	Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurlandschappen,
	Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch,

	cultureel of archeologisch belang.
Kenmerken van het potentiële effect	Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
	Grensoverschrijdende karakter van het effect
	Waarschijnlijkheid van het effect
	Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Figuur 51. Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

4.19.3 Beoordeling

Kenmerken van het project

Omvang van het project	Het totale plangebied heeft een omvang van circa 4,12 hectare, waarbinnen één bedrijfswoning aanwezig is en blijft, één Ruimte voor Ruimte-woning wordt toegevoegd en een clubhuis wordt gebouwd bij de aan te leggen Pitch & Putt-baan.
Cumulatie met andere projecten	Het bestemmingsplan heeft geen cumulatie met andere projecten.
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke grondstoffen
Productie van afvalstoffen	Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen anders dan huishoudelijk afval afkomstig van het gebruik van twee woningen en een clubhuis.
Verontreiniging en hinder	De effecten op de omgeving vallen ruim binnen de hiervoor geldende normen. Dit blijkt uit deze bestemmingsplantoelichting.
Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën	Het externe en interne risico voor ongevallen is beperkt. Er wordt niet met gevaarlijke stoffen of technologieën gewerkt. Dit blijkt ook uit deze bestemmingsplantoelichting.

Plaats van het project

Bestaand grondgebruik	Een gedeelte van het plangebied is bestemd als en in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij met een bedrijfswoning hierbij. Het merendeel van de grond is thans in gebruik voor de tuinbouw en is ingericht met teeltondersteunende voorzieningen.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Het plangebied kent thans nauwelijks natuurwaarden vanwege het intensieve landbouwkundige gebruik. De landschappelijke waarden worden niet aangetast maar juist versterkt door verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals omschreven in deze bestemmingsplantoelichting en sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse.
Het opnamevermogen van het	Het dichtst bijgelegen Natura 2000-gebied ligt op een

natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	afstand van meer dan 14 kilometer van het plangebied. De ontwikkeling heeft gezien de ligging (van het plangebied) ten opzichte van Natura 2000-gebieden en de kleinschaligheid van het project geen negatief effect op een Natura 2000-gebied De archeologische waarden van het gebied zijn als laag gekwalificeerd (bron: Provincie Noord-Brabant). Er is geen sprake van ligging in een waterwingebied. Binnen het plangebied zijn geen installaties aanwezig die een gevaar voor bewoners in de omgeving opleveren. In de directe nabijheid van het plangebied zijn slechts enkele (bedrijfs)woonbestemmingen gelegen. De dichtst bijgelegen woonkern is Mariaheide gelegen ten noorden van het plangebied.
--	--

Kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Het effect op de omgeving is beperkt en valt binnen de hiervoor gestelde normen. Zie conclusies rapportage geur- en geluid in deze toelichting.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid van het effect	De kans op een negatief effect op de omgeving is zeer klein.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Incidenteel kan in beperkte mate geluidbelasting plaats vinden. De normen worden daarbij niet overschreden. Zie hiervoor deze bestemmingsplantoelichting.

4.19.4 Conclusie

Door de herontwikkeling van het plangebied ontstaan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Voorhei 1' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting met bijlagen.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding voor het plangebied is getekend op een digitale kadastrale ondergrond en heeft een schaal van 1:2000. Op de verbeelding zijn naast het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch', 'Recreatie' en 'Wonen' aangegeven, evenals de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voor de beoogde nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning en de bestaande bedrijfswoning is een bouwvlak opgenomen. Ook zijn de functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'parkeerterrein', 'pitch en putt', 'specifieke vorm van recreatie – clubhuis' en 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' opgenomen. Tenslotte zijn de gebiedsaanduidingen zoals aanwezig in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veghel overgenomen in dit bestemmingsplan.

5.3 Toelichting op de regels

5.3.1 Inleiding

De regels zijn gestoeld op het Handboek Bestemmingsplannen 2013 en het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veghel. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de antidubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken met een omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

5.3.2 Toelichting op hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2012.

5.3.3 Toelichting op hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2012 (indien van toepassing) en de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum opgesteld en zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- afwijken van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- afwijken van de gebruiksregels
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemmingen 'Agrarisch' (artikel 3), 'Recreatie' (artikel 4), 'Wonen' (artikel 5) en 'Waarde – Archeologie 4' (artikel 6).

5.3.4 Toelichting op hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In artikel 8 zijn regels gegeven voor ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters en kozijnen en ondergronds bouwen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In artikel 9 zijn regels met betrekking tot strijdig gebruik.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de aanduidingsregels opgenomen die betrekking hebben op de gebiedsaanduidingen 'Overig – boringsvrije zone' en 'Vrijwaringszone – radar'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In artikel 11 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels. Eveneens zijn algemene regels voor afwijken in het kader van mantelzorg, Bed & Breakfast en bedrijf aan huis opgenomen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor kleinschalige wijzigingen indien een situatie hiertoe aanleiding geeft.

5.3.5 Toelichting op hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 13 Overgangsrecht**

In artikel 13 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 14 Slotregel

In artikel 14 vermeld hoe het bestemmingsplan wordt aangehaald.

5.4 Toelichting op de bestemmingen**5.4.1 Agrarisch**

Op het voormalige agrarische bouwvlak van de intensieve veehouderij wordt een Ruimte voor Ruimte-woning ontwikkeld. Tevens wordt de voormalige bedrijfswoning een bedrijfswoning bij de pitch & putt-baan. Het resterende gedeelte van het voormalige agrarische bouwvlak wordt herbestemd naar 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering, infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven en sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.4.2 Recreatie

Na de bestemmingsplanherziening krijgen de percelen met de kadastrale nummers 140, 143 en 212 de bestemming "Recreatie" met de functieaanduiding 'pitch & putt' (pp). De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfs- en dagrecreatie met daaraan ondergeschikte horeca en een kantine, met de daarbij behorende wegen en paden, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, voorzieningen van algemeen nut en evenementen. Ook is de bedrijfswoning bestemd als 'Recreatie' met de functie aanduiding 'bedrijfswoning'. De bedrijfswoning blijft in de huidige vorm behouden. Op de verbeelding is de aanduiding 'verkeer' opgenomen ter plaatse van de oversteekplaats. Op de verbeelding is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen ten behoeve van het aanleggen van een parkeerplaats. Tenslotte is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-clubhuis' opgenomen ter plaatse van het beoogde clubhuis.

5.4.3 Wonen

Na de bestemmingsplanherziening krijgt een gedeelte van het plangebied een bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep met daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen en werken, geen gebouwen zijnde zoals verhardingen ten behoeve van in- en uitritten, paden, terrassen en de aanleg

van siertuin en/of gazon alsmede parkeerplaatsen. Woningen met de bestemming 'Wonen' betreffen burgerwoningen in het buitengebied. De woning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' betreft de woning die worden opgericht in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De woningen binnen deze bestemming mogen een inhoud hebben van maximaal 750 m³ en 100 m² aan bijgebouwen.

5.4.4 Waarde – Archeologie 4

Deze bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veghel. Verankerd wordt dat geen archeologische waarden verloren (kunnen) gaan bij de beoogde ontwikkeling. Voordat bodemroerende werkzaamheden mogen plaatsvinden dient vastgesteld te zijn dat er geen archeologische waarden verloren gaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemer zal voor vaststelling van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Veghel sluiten. In deze anterieure overeenkomst zullen in ieder geval een nakomingsverplichting met betrekking tot de voorwaarden voor deelname aan de Ruimte voor Ruimte regeling worden opgenomen en daarnaast een inspanningsplicht van de gemeente Veghel.

Door de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Veghel waarin is bepaald dat de initiatiefnemers de kosten voor eventuele planschade voor hun rekening nemen. Door Crijns Rentmeesters bv is een planschaderisicoanalyse d.d. 12 september 2013 opgesteld. Voor de objecten in de omgeving van het plangebied, waarbij vanwege hun ligging nabij het plangebied kans is op planschade, is de eventuele planschade geanalyseerd. Uit deze analyse blijkt dat voor de objecten in de omgeving van het plangebied geen sprake is van een planologische verslechtering die het normale maatschappelijke risico van 3% overstijgt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Overleg

Het waterschap en de provincie Noord-Brabant worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De vooroverlegreacties worden in deze paragraaf samengevat opgenomen.

7.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De inspraakverordening van de gemeente Veghel is vastgesteld d.d. 10 november 2005 en is per 1 december 2005 in werking getreden. Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Veghel hoeft voor dit bestemmingsplan gezien de aard en omvang van het plan geen inspraak te worden verleend.

7.3 Zienswijzen

Conform het wettelijke vereisten is dit bestemmingsplan voor één ieder ter inzage gelegd voor zienswijzen. Binnen de zienswijzentermijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanvulling van dit bestemmingsplan. In de zienswijzenverslag is opgenomen hoe dit bestemmingsplan is aangevuld.

7.4 Procedure

Voor de beoogde herontwikkeling wordt een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken gepubliceerd ten behoeve van beroep.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening dan wordt het bestemmingsplan geschorst en treedt niet in werking.

