

Bestemmingsplan

‘Buitengebied, herziening De Coevering 2-3’



DLV Bouw, Milieu en Techniek BV • Postbus 511, 5400 AM Uden • T 0413 – 33 68 00 • F 0317 – 49 14 75 • www.dlv.nl
Bezoekadres: Oostwijk 5, Uden • KvK Brabant 09090426 • Rabobank 12.97.60.110

Op al onze diensten en producten is De Nieuwe Regeling (DNR) 2005 van toepassing.

Op onze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals deze zijn gedeponeerd bij de KvK.

DLV Bouw, Milieu en Techniek BV, DLV Rundvee Advies BV, DLV Makelaardij BV en DLV Intensief Advies BV zijn dochterondernemingen van DLV Dier Groep BV

Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening De Coevering 2-3',
Gemeente Veghel.

Adviseur:

DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V.

Jos de Groot
Projectleider

Datum: 14 januari 2014

ID-nummer: NL.IMRO.0860.BU01aa230000BP2013-VG01

Status: Vastgesteld

Handtekening opdrachtgever:	Datum:
 	

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	3
1. INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING	6
2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	7
2.1 HUIDIGE SITUATIE	7
2.2 GEWENSTE SITUATIE.....	9
3. BELEIDSASPECTEN	11
3.1 RIJKSBELEID	11
3.1.1 <i>Nota ruimte – Ruimte voor Ontwikkeling</i>	11
3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	12
3.2.1 <i>Structuurvisie</i>	12
3.2.2 <i>Reconstructieplan</i>	13
3.2.3 <i>Verordening ruimte Noord-Brabant</i>	15
3.2.4 <i>Regeling Ruimte-voor-Ruimte Noord-Brabant</i>	15
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	18
3.3.1 <i>Vigerend bestemmingsplan</i>	18
3.3.2 <i>Gebiedsvisie ‘Buitengebied in Ontwikkeling’</i>	20
3.3.3 <i>Welstandsnota Veghel</i>	21
4. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	24
4.1 NATUUR.....	24
4.1.1 <i>Natuurgebieden</i>	24
4.1.2 <i>Natuurbeschermingswet</i>	26
4.1.3 <i>Flora en Fauna</i>	30
4.2 MILIEU.....	32
4.2.1 <i>Geur</i>	32
4.2.2 <i>Ammoniak</i>	32
4.3 LANDSCHAP	33
4.3.1 <i>Aardkundige waarden</i>	33
4.3.2 <i>Archeologie</i>	34
4.3.3 <i>Cultuurhistorie</i>	38
4.3.4 <i>Bodem</i>	39
4.3.5 <i>Landschappelijke inpassing</i>	40
4.4 OMGEVING	43
4.4.1 <i>Geluid</i>	43
4.4.2 <i>Externe veiligheid</i>	43
4.4.3 <i>Verkeer en parkeren</i>	45
5. WATER.....	46
5.1 WATERPARAGRAAF	46
5.2 TOETSINGSCRITERIA.....	47
5.3 REFERENTIESITUATIE	49
5.4 VOorgenomen Activiteit	50

5.5	HYDROLOGISCH NEUTRAAL BOUWEN	50
5.6	SCHOON INRICHTEN	50
6.	OVEREENKOMST (GREX)	51
7.	UITVOERBAARHEID.....	52
7.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
7.2	VOOROVERLEG	52
	<i>7.2.1 Vooroverleg I&M-inspectie</i>	<i>52</i>
	<i>7.2.2 Vooroverleg Provincie Noord-Brabant.....</i>	<i>52</i>
	<i>7.2.3 Vooroverleg Waterschap Aa en Maas.....</i>	<i>52</i>
7.3	PROCEDURE.....	53
8.	AFWEGING INITIATIEF.....	54
8.1	AFWEGING INITIATIEF.....	54

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

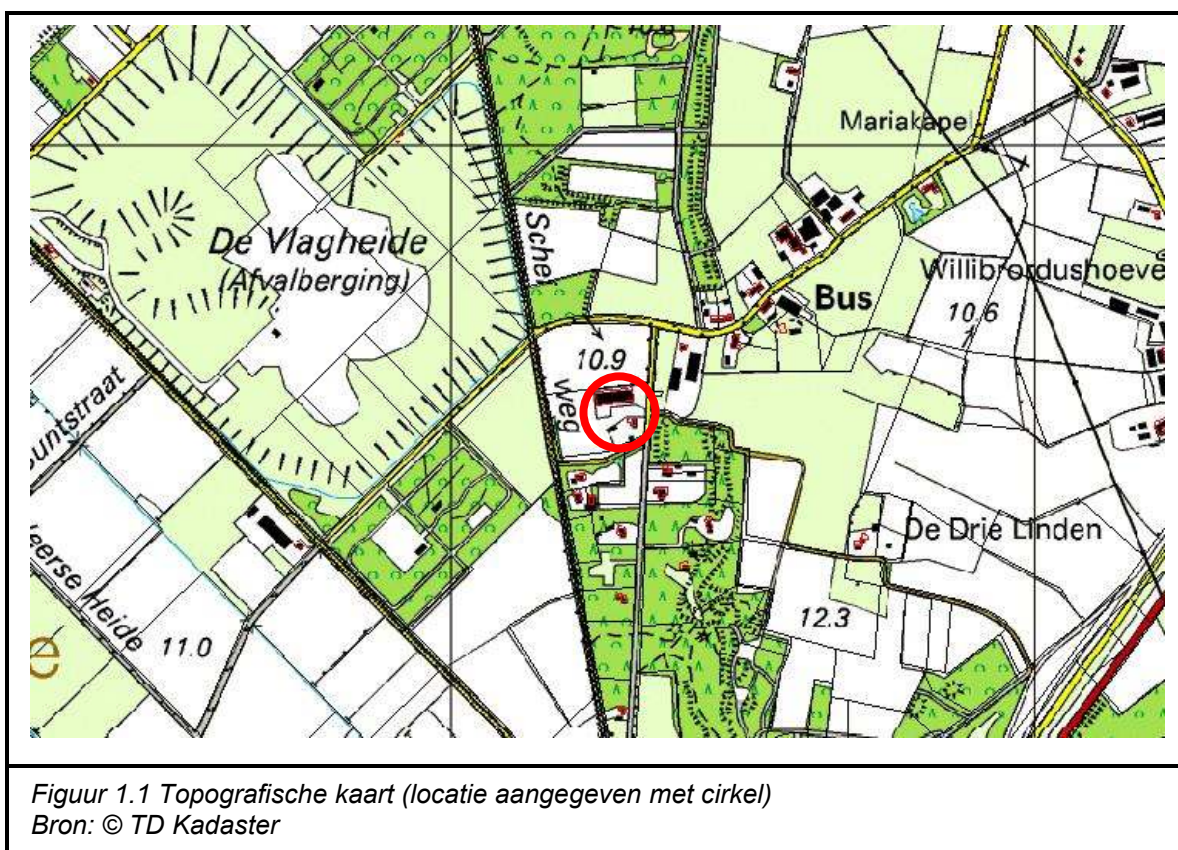
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het oprichten van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen en de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning op twee percelen (kadastraal bekend Gemeente Veghel, sectie R, nummers 379 ged. en 380 ged.) aan de Coevering 2-3 te Eerde (hierna: planlocatie).

Op de planlocatie is momenteel een intensieve veehouderij gevestigd. Deze intensieve veehouderij ligt in een bosrijke omgeving in de nabijheid van een tenniscomplex, boswoningen¹ en recreatieproject Vlagheide. Op deze locatie is het met het oog op de toekomst niet mogelijk om uit te breiden, vandaar dat er voor gekozen is om het bedrijf te beëindigen en deel te nemen aan de regeling “Ruimte-voor-Ruimte” (regeling RvR). In overeenstemming met de regeling RvR wordt, in ruil voor twee woningen, zorg gedragen voor de sloop van de benodigde agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse volgens de laatste beleidsregels van de provincie Noord Brabant.

De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied’ bestemd als ‘Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden’ en is deels voorzien met de detailbestemming ‘Agrarische bedrijven’. Volgens de voorschriften behorend bij deze bestemmingen is de bouw van twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen niet toegestaan. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan, conform artikel 3.8 Wro, is derhalve noodzakelijk. Deze herziening wordt op basis van het onderhavige rapport mogelijk gemaakt.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 komt het huidige en toekomstige beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals milieu, landschap, archeologie en cultuurhistorie, ecologie en bodem. In hoofdstuk 5 wordt het aspect water behandeld. In hoofdstuk 6 is de economische haalbaarheid onderzocht. In Hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid uiteengezet. Hierin is ook kort de procedure opgenomen. Ten slotte is in hoofdstuk 8 een afweging van het initiatief opgenomen.

¹ Zeer royale woningen omgeven door groen.



2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

In figuur 2.1 wordt de huidige situatie weergegeven. De planlocatie is momenteel in gebruik als intensieve veehouderij. Er staat een varkensstal die plaats biedt aan circa 200 zeugen/biggen en een bijbehorende bedrijfswoning. De intensieve veehouderij heeft een vergunning in het kader van de Wet Milieubeheer van 1 januari 2007.

De totale oppervlakte aan agrarische bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij is circa 1.770 m². Het agrarische bouwblok heeft een omvang van circa 1 hectare.

De planlocatie ligt in het landelijke gebied van de gemeente Veghel en is voorzien van de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden' en de detailbestemming 'Agrarische bedrijven'.

Het gaat hier om een agrarisch bouwblok, gelegen in het bosrijke gebied 'de Eerdsche Bergen' ten zuidenwesten van Eerde. Het omliggende gebied is aangemerkt als 'historisch groen' en is tevens aangemerkt als kansrijk extensief recreatief gebied. De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied wordt enerzijds gekenmerkt door voormalige agrarische (bedrijfs)gebouwen en anderzijds meer recent opgerichte burgerwoningen.

De voormalige agrarische bebouwing is veelal van het type langgevelboerderij en wordt gekenmerkt door één bouwlaag met kap. De ligging en de nokrichting zijn beide min of meer evenwijdig aan de weg.

In de directe omgeving van het plangebied liggen bijna geen agrarische bedrijven. Alleen aan de overzijde van de weg ligt een agrarisch bedrijf waar nog rundvee wordt gehouden.



2.2 Gewenste situatie

Het voornemen beoogt de bouw van twee zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte woningen, een van 220 m² en een van 250 m², in combinatie met de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Bij elk van de Ruimte-voor-Ruimte woningen wordt 100 m² aan bijgebouwen opgericht. Bij de bestaande woning blijft 200 m² aan bestaande bijgebouwen bestaan. De bestaande varkensstal en mestopslag worden daarvoor gesloopt, in totaal 1.770 m². De Ruimte-voor-Ruimte woningen komen in het verlengde van de bestaande bedrijfswoning te liggen, nagenoeg evenwijdig aan de weg. Dit sluit goed aan op de directe omgeving, welke te typeren is als lintbebouwing.

Bij het kiezen van bouwmassa en vorm van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen is aansluiting gezocht bij de bestaande voormalige bebouwing en (burger)woningen in de directe omgeving. De woningen worden circa 25 tot 30 meter van de weg gesitueerd. Dit om de geplande woningen buiten de 50 meter zone van het aan de andere zijde gelegen rundveebedrijf te situeren. Op deze wijze wordt het rundveebedrijf niet beperkt in zijn mogelijkheden. Het bouwvlak wordt verder rondom de geprojecteerde woning gelegd. De kavel heeft een ruime achtertuin. Deze tuin krijgt een landschappelijke uitstraling die aansluit bij de in de omgeving aanwezige beplanting. Tevens wordt een waterpartij aangelegd mede voor de opvang van het regenwater. In het hoofdstuk beeldkwaliteit wordt dit verder uitgewerkt.

In figuur 2.2 is de gewenste situatie grafisch weergegeven.



3. BELEIDSASPECTEN

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota ruimte – Ruimte voor Ontwikkeling

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkoming van rampen).

‘Ruimte voor ontwikkeling’ is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het Rijk focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Alle niet-ruimtelijke facetten van het landbouwbeleid zullen in de Agenda voor een Vitaal Platteland worden vastgelegd. Met de agenda Vitaal Platteland heeft het kabinet voor het eerst een integrale visie gegeven op een vitaal platteland: economisch, ecologisch en sociaal cultureel. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. De uitwerking moet op gebiedsniveau plaatsvinden om maatwerk te kunnen verrichten. Het Rijksbeleid is verwoord in de Ruimtelijke Structuurvisie van provincie Noord-Brabant.

Er is geen sprake van strijdigheid van het onderhavige bouwplan met het Rijksbeleid.

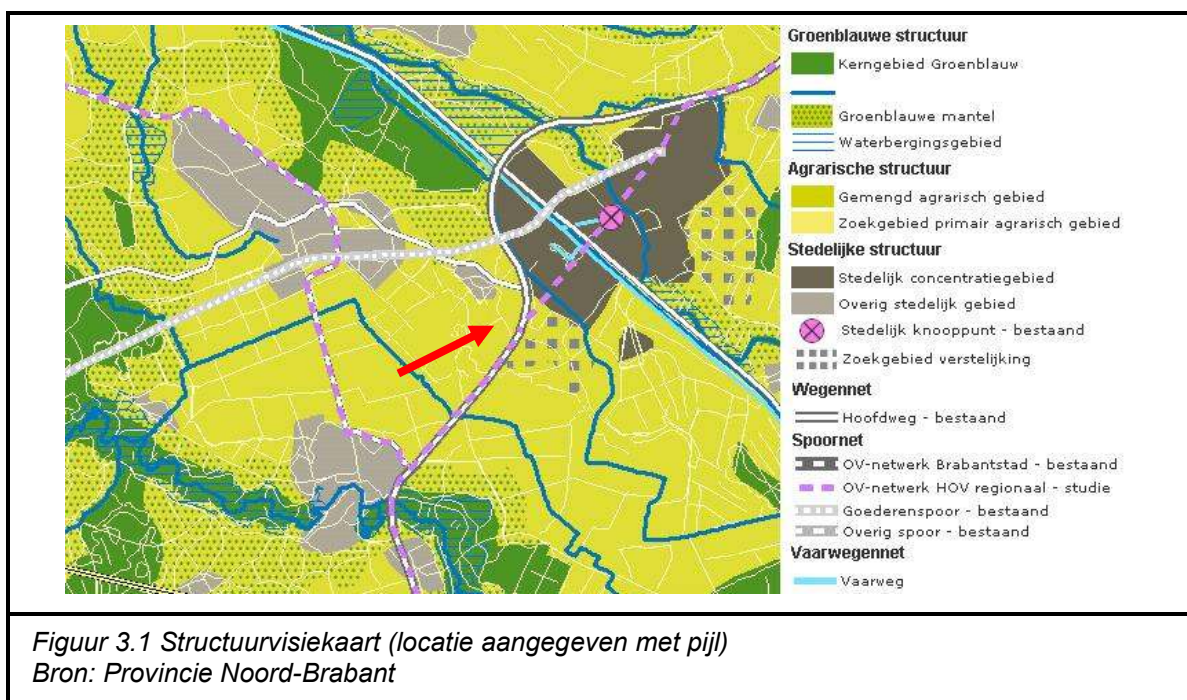
3.2 Provinciaal beleid

De uitgangspunten uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte van provincie Noord-Brabant zijn leidend voor de planvorming.

3.2.1 Structuurvisie

Op 1 januari 2011 is de voormalige Interimstructuurvisie van provincie Noord-Brabant vastgesteld en heeft daarmee de status van Structuurvisie gekregen. In deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van provincie Noord-Brabant verwoord met daarbij een doorkijk naar de toekomst.

Voor toepassing van het ruimtelijk beleid is het grondgebied van provincie Noord-Brabant onderverdeeld in verschillende landschapstypen en structuren. Om deze in beeld te brengen is een zogenaamde Structurenkaart opgesteld, behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Zoals te zien in figuur 3.1 is de locatie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als "Gemengd agrarisch gebied".



Binnen het gemengd agrarisch gebied zijn, naast mogelijkheden voor land- en tuinbouw, ook mogelijkheden voor ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische functies, maar ook door het toevoegen van nieuwe functies (bijvoorbeeld op vrijkomende locaties).

Na beëindiging van het agrarisch bedrijf zijn mogelijkheden om de vrijgekomen locatie in het gemengd gebied te benutten voor woningbouw, mits de locatie niet in een bedrijvencluster is gelegen en rekening gehouden wordt met de omgevingskwaliteiten van het landschap. Omliggende functies mogen niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

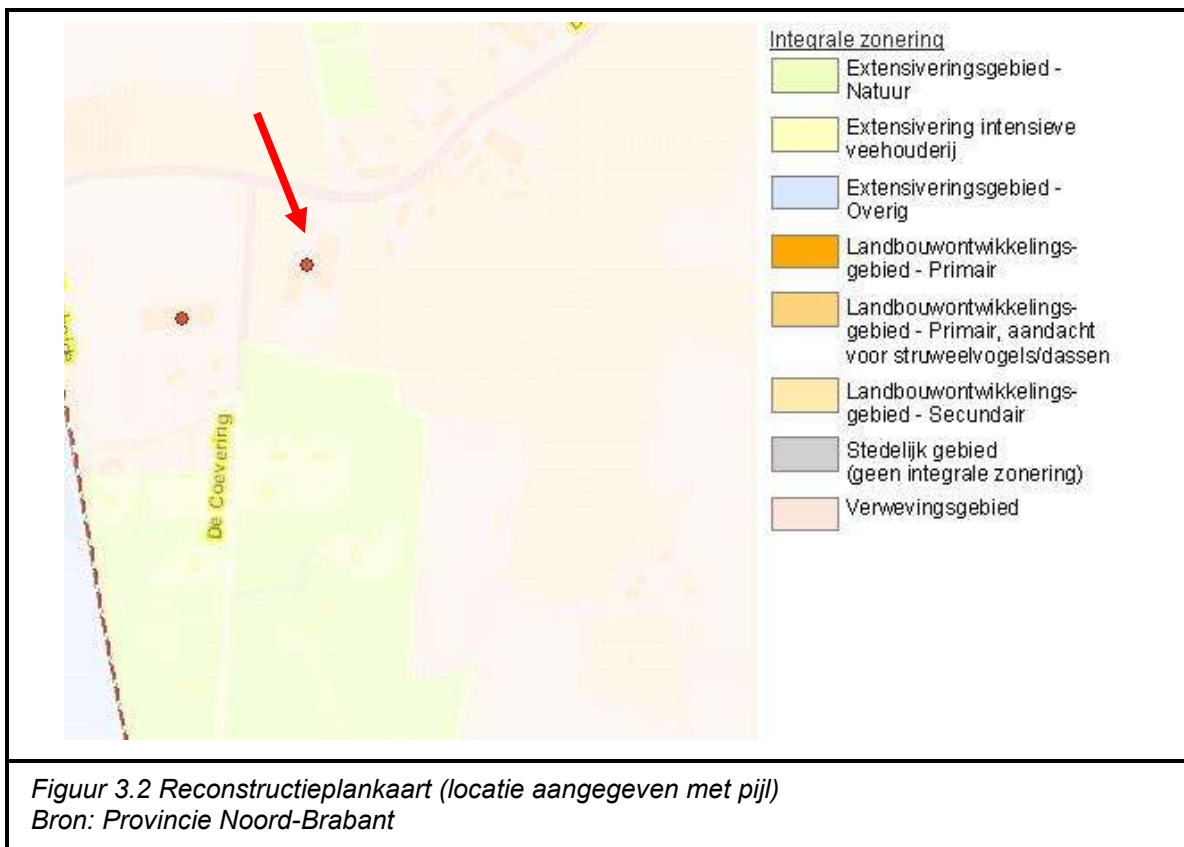
De ontwikkeling van de gewenste Ruimte-voor-Ruimte woningen in het “Gemengd agrarisch gebied” is niet strijdig met de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.2.2 Reconstructieplan

De reconstructiewet levert het wettelijk kader voor de herinrichting van het landelijke gebied. Een van de elementen hiervan is de integrale zonering van het buitengebied. In de integrale zonering wordt onderscheid gemaakt tussen:

- extensiveringsgebieden: voor de intensieve veehouderij zijn hier geen uitbreidingsmogelijkheden;
- verwevingsgebieden: bestaande bedrijven kunnen binnen de huidige omvang actief blijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden en oprichting zal niet toe worden gelaten. In incidentele gevallen, bij gunstig gelegen, locaties zullen nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden zijn;
- landbouwontwikkelingsgebieden: in deze gebieden wordt aan de intensieve veehouderij ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

Volgens het reconstructieplan “Peel en Maas” ligt dit bedrijf in een gebied met de aanduiding verwevingsgebied. Vanuit de provincie wordt het reconstructiebeleid krachtig gesteund. Op figuur 3.2 is dit verwevingsgebied aangegeven.



In het reconstructieplan “Peel en Maas” is het volgende opgenomen betreffende de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen:

• *Ruimte voor Ruimte*

Intensieve veehouderijbedrijven die niet in aanmerking kunnen komen of willen komen voor de beëindigingregeling kunnen bij beëindiging gebruik maken van de bestaande ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling. In deze regeling worden de kosten van sloop van stallen gedragen door het bouwen van woningen. Bedrijven krijgen dan géén vergoeding voor het moeten doorhalen van de dierrechten. Deelname aan de Ruimte voor Ruimte-regeling staat ook open voor intensieve veebedrijven buiten extensiveringsgebieden en is vooral aan de orde wanneer bedrijven hun locatie of andere percelen hebben op een plaats waar, conform het Streekplan 2002, woningbouw in het kader van Ruimte voor Ruimte mogelijk is (in de regel aansluitend aan bestaande bebouwing).

Bron: Provincie Noord-Brabant

Op de locatie is, volgens de Structuurvisie, woningbouw in het kader van Ruimte voor Ruimte mogelijk. Hiermee is geen sprake van strijdigheid met het reconstructieplan “Peel en Maas”.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 23 april 2010 is de eerste fase van de Verordening ruimte Noord-Brabant door Gedeputeerde Staten van de provincie vastgesteld. Als aanvulling hierop heeft provincie Noord-Brabant een ontwerp van de tweede fase van deze verordening opgesteld. Deze tweede fase van de Verordening ruimte is vastgesteld op 22 juni 2010. De gehele Verordening ruimte is vastgesteld op 17 december 2010.

De Verordening ruimte hanteert nieuwe beleidsregels ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. Hierbij worden de regels ten aanzien van veehouderijbedrijven en woningen in het buitengebied aangescherpt. Hierbij zijn nieuwe beleidsregels voor intensieve veehouderijen in reconstructiegebieden opgesteld.

Ten aanzien van Ruimte-voor-Ruimte wordt in de Verordening ruimte Noord-Brabant aangesloten bij de beleidsuitgangspunten van de Regeling Ruimte-voor-Ruimte.

3.2.4 Regeling Ruimte-voor-Ruimte Noord-Brabant

De regeling Ruimte-voor-Ruimte is verankerd in de Provinciale Structuurvisie. De regeling heeft tot doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door, zo nodig in afwijking van de regelgeving dat in het buitengebied geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd of van de programmering voor woningbouw, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. In de regeling Ruimte-voor-Ruimte zijn een aantal voorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen in het buitengebied. Hieronder zijn de voorwaarden puntsgewijs uitgestippeld.

1. De bouw van woningen is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m². Er geldt een ondergrens voor saldering van ten minste 200 m². Als geen 1.000 m² gesloopt kan worden kunnen titels worden bijgekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte.
2. De bouw van woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom, binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster plaatsvinden en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing. Verder is het mogelijk een locatie te benutten die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt is aanvaard voor woningbouw.
3. De bouw van woningen moet passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
4. Woningbouw in de Groene Hoofdstructuur (GHS) is niet toegestaan.
5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden, dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
6. Voor zover het de extra beleidsruimte vanuit de reconstructie zandgronden betreft worden de extra te realiseren woningen buiten het woningbouwprogramma van de gemeente gehouden.

7. Omliggende (agrarische) bedrijven mogen door ontwikkeling van de woningen niet in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.
8. Door middel van een beeldkwaliteitplan, of een daarmee gelijk te stellen instrument, moet een goede landschappelijke en architectonische inpassing worden gewaarborgd.
9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarden hebben.
10. Er moet worden gewaarborgd dat de realisering van de woningen plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning moet worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en milieuwinst op de betreffende locatie wordt behaald.
11. Er moet gewaarborgd worden dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalig agrarische locatie een passende andere bestemming wordt toegekend.
12. Er wordt geen planologische medewerking verleend als redelijkerwijs anders tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.
13. Gedeputeerde Staten kunnen de gestelde beleidsvoorwaarden in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere voorwaarden opnemen om te waarborgen dat aan het Pact van Brakkenstijn (maart 2000), dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra bouwkavels aanvullende middelen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen.

ad.1: Er worden twee Ruimte-voor-Ruimte woningen opgericht. Hiervoor zou 2.000 m² aan stallen gesloopt moeten worden. De initiatiefnemer zal 1.446 m² aan bebouwing, zijnde stallen slopen. De overige 554 m² zal in de vorm van rechten bij de provincie worden aangekocht. Dit is nader uitgewerkt in het dossier Ruimte voor Ruimte en het Toetsingsformulier, welke als bijlage 1 en 2 bij dit plan zijn opgenomen.

ad. 2: Er is geen sprake van ligging in een kernrandzone. Wel is de locatie gelegen in een bebouwingscluster en in een gebied dat volgens de structuurvisie aangemerkt kan worden voor woningbouw (gemengd agrarisch gebied).

ad. 3: De ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

ad. 4: De locatie is niet in de GHS gelegen.

ad. 5: In het volgende hoofdstuk wordt aangetoond dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de in het gebied aanwezige waarden.

ad. 6: Het betreft geen extra beleidsruimte vanuit de reconstructie zandgronden.

ad. 7: De woningen zullen buiten de 50 meter zone van omliggende bedrijven worden opgericht. Hiermee vormen zij geen belemmering voor omliggende bedrijven. Hierop wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4.

ad. 8: Bij deze toelichting is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hiermee wordt de landschappelijke en architectonische inpassing gewaarborgd.

ad. 9: Er is geen sprake van bebouwing met cultuurhistorische waarden.

ad. 10: Er wordt 1.446 m² aan bebouwing, zijnde stallen en mestopslag gesloopt. De overige 554 m² zal in de vorm van rechten bij de provincie worden aangekocht. Dit is nader uitgewerkt in het dossier Ruimte voor Ruimte en het Toetsingsformulier, welke als bijlage 1 en 2 bij dit plan zijn opgenomen.

ad. 11: De bestemming zal van agrarisch gewijzigd worden in een passende bestemming (wonen). Hiermee wordt gewaarborgd dat de locatie niet als nieuwe bedrijfslocatie gebruikt kan worden. Tevens wordt hiermee de sloop van de overtollige bebouwing gegarandeerd. Dit is nader uitgewerkt in het dossier Ruimte voor Ruimte en het Toetsingsformulier, welke als bijlage 1 en 2 bij dit plan zijn opgenomen.

ad. 12: Er is geen andere mogelijkheid tot sanering van de bedrijfsbebouwing.

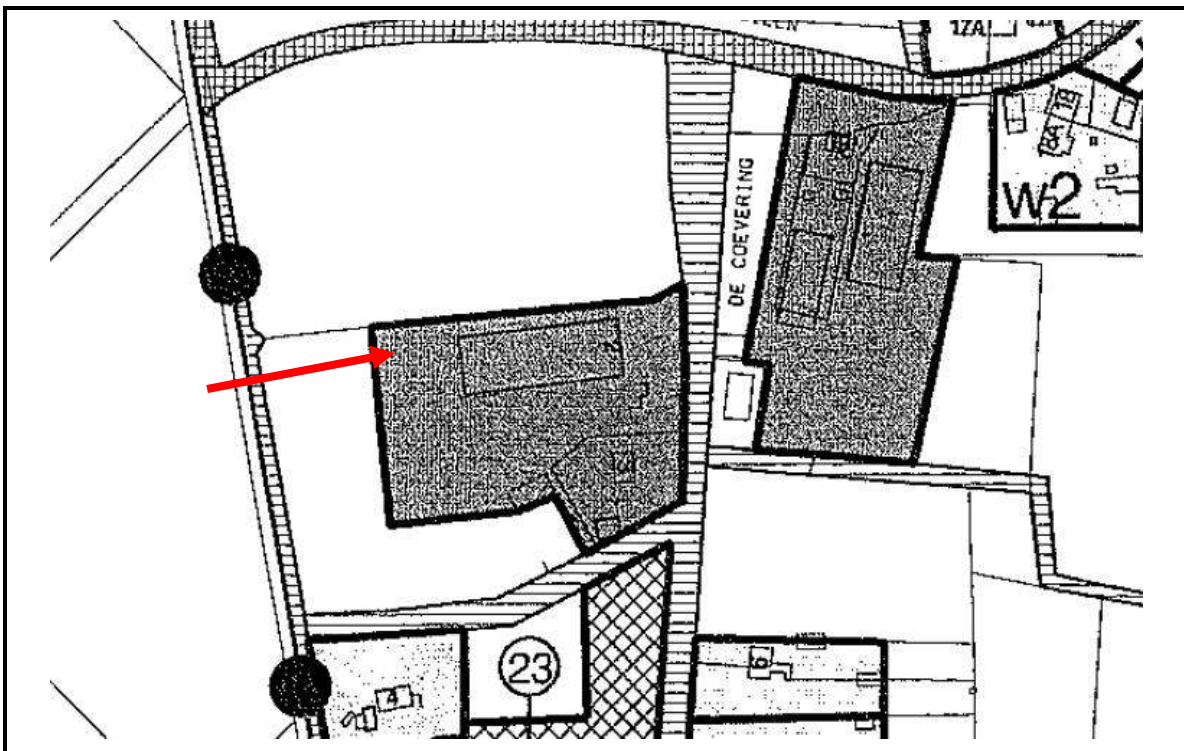
ad. 13: Er is geen sprake van verduidelijking van de voorwaarden door GS van de provincie.

Aan de gestelde eisen om in aanmerking te komen voor Ruimte-voor-Ruimte wordt voldaan. Hiermee is geen sprake van strijdigheid met de Regeling Ruimte-voor-Ruimte.

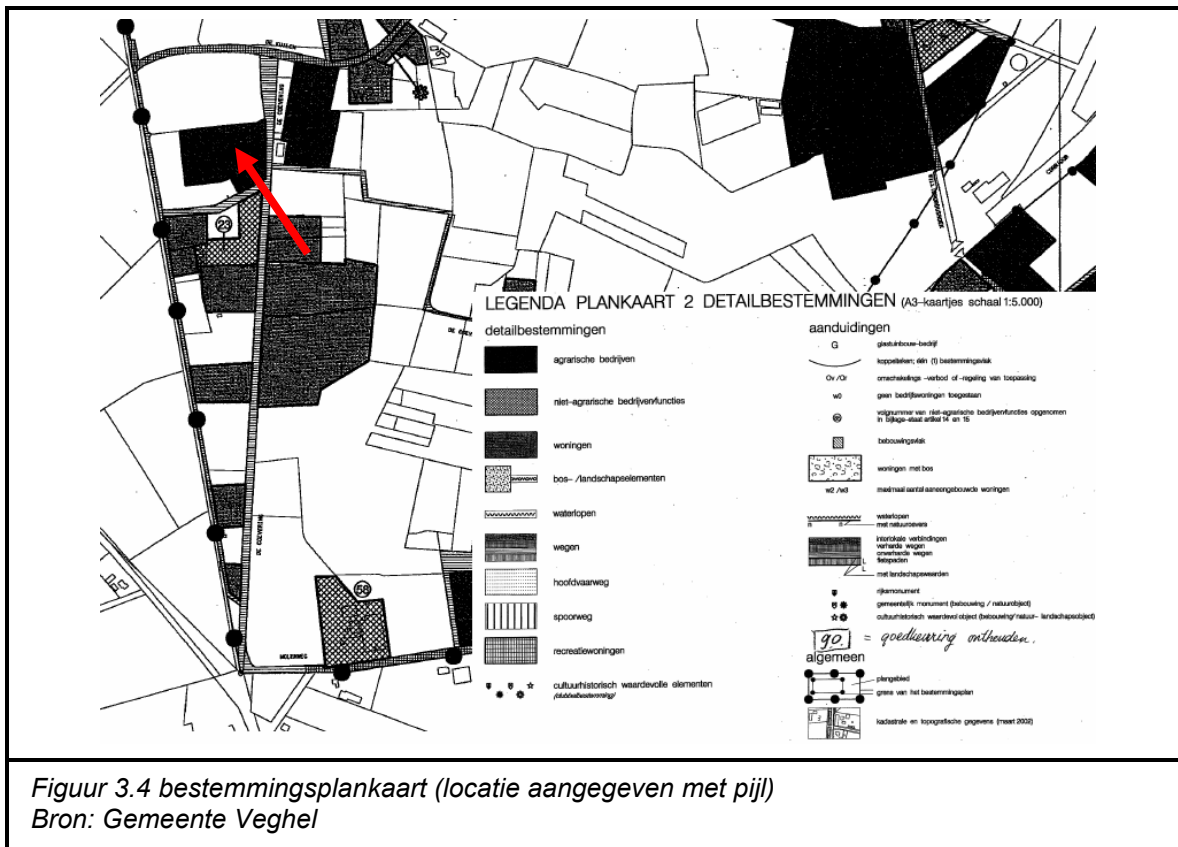
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied' en 'Landelijk Gebied, aanvulling'. Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is op 12 maart 2002 door de raad van de gemeente Veghel vastgesteld en op 23 oktober 2002 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, aanvulling' is op 28 april 2004 vastgesteld door de raad en op 3 augustus 2004 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het plangebied heeft, blijkens deze bestemmingsplannen, de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden' en is deels voorzien met de detailbestemming 'Agrarische bedrijven'.



Figuur 3.3 Uitsnede bestemmingsplankaart (bouwvlak aangegeven met pijl)
Bron: Gemeente Veghel



Figuur 3.4 bestemmingsplankaart (locatie aangegeven met pijl)

Bron: Gemeente Veghel

Voor de als 'agrarische bedrijven' aangegeven gronden geldt de volgende bestemmingsomschrijving:

Een bedrijf in hoofdzaak gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of het houden, fokken of veredelen van dieren, eventueel in combinatie met het africhten daarvan als neventak.

Deze gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

1. Indien het bestemmingsvlak geen nadere aanduiding "G glastuinbouwbedrijven" bevat: voor agrarische bedrijfsdoeleinden, ten behoeve van de uitoefening van niet meer dan één agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, per bestemmingsvlak.
2. Indien het bestemmingsvlak nader is aangeduid met "G glastuinbouwbedrijven": voor agrarische bedrijfsdoeleinden, ten behoeve van de uitoefening van niet meer dan één glastuinbouwbedrijf per bestemmingsvlak.
3. Indien het bestemmingsvlak nader is omschreven in de bij dit artikel opgenomen "staat van agrarische bedrijven in combinatie met andere functies": tevens voor doeleinden ten behoeve van de uitoefening van niet-agrarische bedrijvigheid overeenkomstig de aard en omvang zoals omschreven in de betreffende staat.
4. Tot agrarische doeleinden wordt tevens gerekend agrarische verbreding in navolgende vormen als ondergeschikte nevenfunctie(s) of neventak(ken), uitsluitend in combinatie met een functionerend agrarisch bedrijf:
 - a. Kleinschalig kamperen
5. Woondoeleinden in bedrijfswoningen
6. Aan huis gebonden beroepen/bedrijven als ondergeschikte functie (zie artikel 27 lid 6.)

7. *Een goede landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbepanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.*
8. *Voor het behoud en/of herstel van aanwezige "cultuurhistorische waardevolle elementen (dubbelbestemming)" (zie artikel 23).*

Op de als 'Agrarische bedrijven' aangegeven gronden zijn uitsluitend agrarische bedrijven toegestaan met bijbehorende voorzieningen. Het is niet mogelijk de huidige bestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Om de bouw van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen op het betreffende perceel mogelijk te maken zal de huidige bestemming 'Agrarische bedrijven' moeten worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Hiervoor zal het vigerend bestemmingsplan moeten worden aangepast. In overleg met de gemeente is besloten hiervoor een bestemmingsplanprocedure te doorlopen zoals gesteld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.3.2 Gebiedsvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Doel van de Gebiedsvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' is het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en de samenhang tussen het buitengebied en de kernen te accentueren. Er is een uitgebreide analyse gemaakt van alle functies die in het gebied te vinden zijn, zoals wonen, land- en tuinbouw, recreatie, bedrijvigheid, sociaal culturele functies en dergelijke. Per gebied is de ontwikkelingsrichting aangegeven.

In de Gebiedsvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' is gemeentelijk beleid opgenomen voor de kernrandzones, bebouwingslinten en –concentraties zoals bedoeld in het provinciaal beleid BiO. Hiervoor krijgt de visie de status van structuurvisie, op basis waarvan de gemeente planologische procedures kan doorlopen.

Op onderstaande kaart behorende bij de gebiedsvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' is de onderhavige locatie aangeduid als 'bebouwingsconcentratie'.



Welstandsbeleid uitgangspunten gemeente Veghel agrarisch buitengebied:

De bebouwing in het buitengebied van gemeente Veghel is door de eeuwen heen voornamelijk agrarisch van karakter geweest. Nog steeds is het gebruik overwegend agrarisch (of natuur). De bebouwing is de laatste decennia wel sterk van functie gewijzigd. Het aantal functionerende agrarische bedrijfscomplexen is afgenomen en de burgerbewoning is toegenomen.

De boerderij met haar directe omgeving vormt een onlosmakelijk onderdeel van het totale cultuurlandschap. De vormgeving van de moderne agrarische bedrijfsgebouwen is in het algemeen strikt functioneel. Het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang van het totale complex en het landschap spelen vaak een ondergeschikte rol. Landbouw en veeteelt hebben steeds meer een industriële uitstraling gekregen. Boerderijen die hun agrarische functie verloren hebben worden verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Met name in de oorspronkelijke agrarische linten neemt de verburgerlijking van de bebouwing sterk toe. Daarnaast is er sprake van de steeds groter wordende recreatieve sector. Naast het bovenstaande zijn er ook andere bedrijven in het buitengebied aanwezig.

Het landschap in de gemeente Veghel is een licht golvende landschap met beekdalen, ruggen en vlakke gebieden en wordt gevormd door houtwallen, bosjes, solitaire bomen of groepjes bomen, oude akkerbouwcomplexen en verspreid liggende boerderijen of boerderijen in lintbebouwing. Het is een van oorsprong kleinschalig landschap dat tegenwoordig aan schaalvergroting wordt onderworpen.

In andere delen van de gemeente (ter plaatse van heide-ontginningen), is er sprake van een relatief grootschalig landschap. Kenmerkend is het relatief grootschalig karakter, het rechtlijnige patroon van wegen. Sloten en perceelsvorm. Het grootschalige landschap vormt door de aanwezigheid van relatief recente boerderijen op rechte kavels een contrast met de andere landschappen. In het buitengebied komen verschillende soorten bebouwingstypen voor.

Het beleid is gericht op het behouden van het waardevolle, cultuurhistorische landschap. De bebouwing vormt een onlosmakelijk onderdeel van het cultuurlandschap. Behoud van het waardevolle landschap en tevens het faciliteren van een gezonde agrarische ontwikkeling van het gebied, staan voorop.

Welstandcriteria gemeente Veghel agrarisch buitengebied bebouwingslint:

Vanouds her is de bebouwing in het buitengebied van Veghel in hoge mate gegroepeerd geweest langs historische vestingsassen (hier in het algemeen oude wegen), waardoor er een bebouwing in lintvorm ontstond. Oorspronkelijk betrof het voornamelijk agrarische bebouwing. De laatste jaren hebben echter steeds meer agrarische bedrijven hun oorspronkelijke functie verloren en zijn verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Met name in de oorspronkelijke agrarische linten neemt de verburgerlijking van de bebouwing sterk toe. Daarnaast zijn er ook andere (niet-agrarische) bedrijven in het buitengebied gekomen.

De bebouwingslinten bestaan uit losjes gegroepeerde (voormalige agrarische) bebouwing. Tussen de individuele gebouwen en (voormalige agrarische) bedrijfscomplexen is een sterke visuele relatie met het omliggende landschap blijven bestaan. Het doorzicht tussen de gebouwen is karakteristiek en moet worden gehandhaafd. Verder zijn de gebouwen georiënteerd op de vestingsas, waarbij de afstanden groter zijn dan in het stedelijk gebied, maar niet zo groot, dat de relatie met de vestingsas verloren zou gaan. Binnen de complexen is er sprake van een zekere lossen groepering zonder vaste plaats of richting van bijgebouwen.

Het gemeentebestuur streeft naar het behoud van de oorspronkelijke karakteristiek van het bebouwingslint, zoals tot uitdrukking komende in de schaal, de vormtaal, de open/geslotenheid en de relatie met het landschap. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik- het gemeentebestuur streeft naar bestendiging van deze situatie. Nieuwe bebouwing moet qua maat, schaal, materiaal en kleurgebruik in harmonie zijn met de bestaande bebouwing- scherpe contrasten moeten worden vermeden.

De beëindiging van een agrarisch bedrijf en de omschakeling naar burgerwoningen past binnen de ontwikkelingen zoals deze als vanouds in het buitengebied van Veghel plaatsvinden. Met de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte woningen zal rekening worden gehouden met de bestaande bebouwing in de omgeving en het behoud van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Om dit aan te tonen is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als bijlage 4 bij dit plan is gevoegd. Hiermee is geen sprake van strijdigheid met de Welstandsnota.

4. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

4.1 Natuur

4.1.1 Natuurgebieden

EHS:

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en planten en dieren uitsterven, waardoor natuurgebieden hun waarde zouden verliezen. De EHS wordt gezien als de ruggengraat van de natuur.

De EHS bestaat uit:

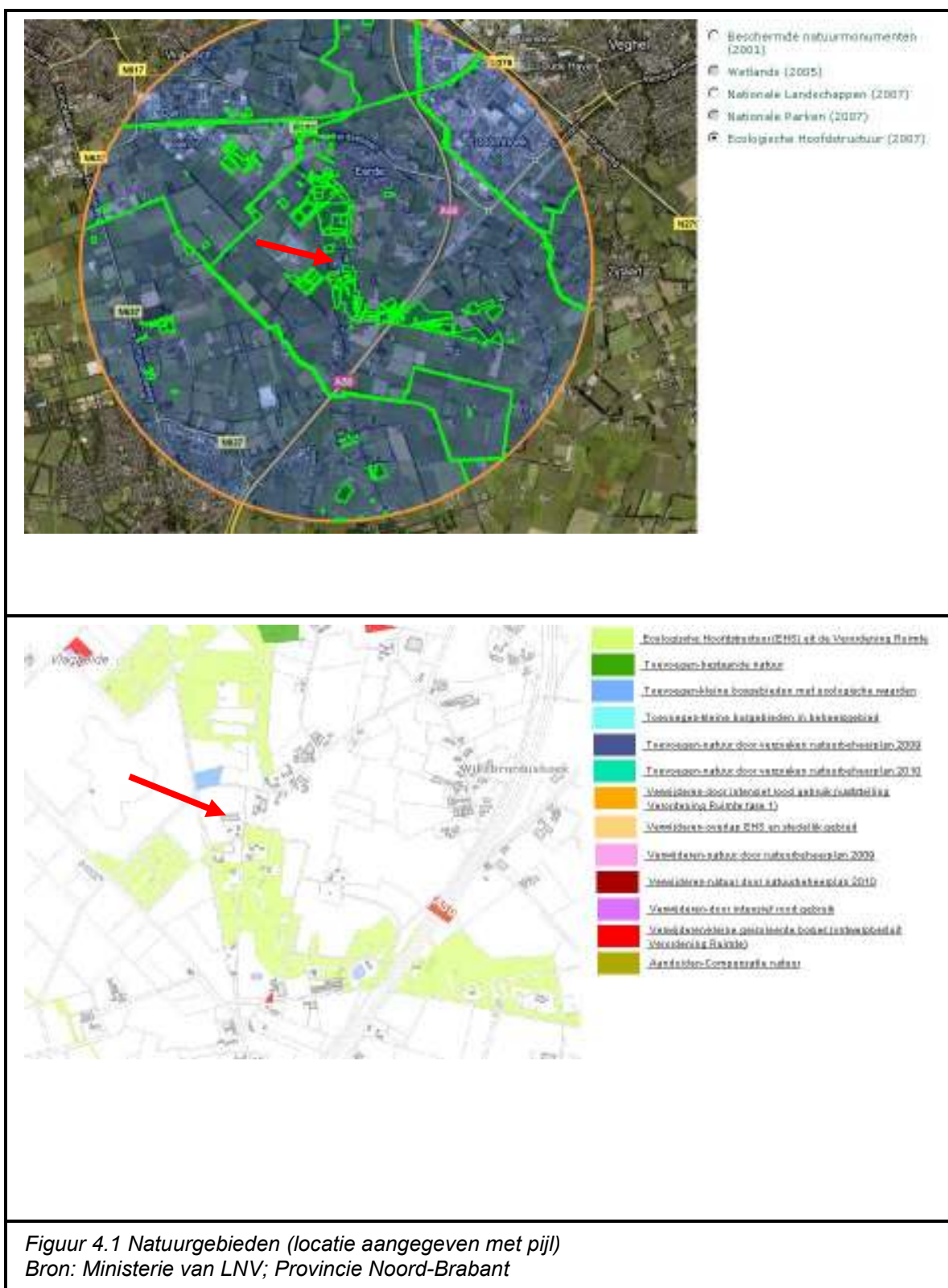
- Bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones hiertussen;
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden);
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee);

Ecologische verbindingszones:

Een ecologische verbindingszone is een verbinding tussen natuurgebieden (met nieuwe of herstelde natuur). Ecologische verbindingszones worden aangelegd om migratie van dieren en planten tussen verschillende natuurgebieden mogelijk te maken.

De ligging van een projectlocatie binnen de EHS (met bijbehorende beheersgebieden) of ecologische verbindingszones betekent een beperking in de ontwikkelingsmogelijkheden. Het uitgebreide netwerk van natuurgebieden mag niet in onevenredige mate worden verstoord. In enkele gevallen wordt uitbreiding of ontwikkeling in of nabij een natuurgebied toegestaan, mits de geschade natuur op passende wijze wordt gecompenseerd.

Zoals te zien in figuur 4.1 is de onderhavige locatie niet in de EHS of in een ecologische verbindingszone gelegen.



Doordat de locatie niet in een natuurgebied is gelegen levert dit aspect geen belemmeringen op.

4.1.2 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 biedt de juridische basis voor het Natuurbeleidsplan, de aanwijzing van te beschermen gebieden en landschapsgezichten, vergunningverlening, schadevergoeding, toezicht en beroep. Internationale verplichtingen uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, maar ook verdragen als bijvoorbeeld het Verdrag van Ramsar (Wetlands) zijn hiermee in nationale regelgeving verankerd.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent drie typen gebieden:

1. Natura 2000-gebieden.
2. Beschermde natuurmonumenten.
3. Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Oorspronkelijk waren alleen de laatste twee typen in de wet verankerd. Met de wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, zijn daar het type 'Natura 2000-gebieden' aan toegevoegd.

Op 1 februari 2009 is een wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Met deze wijziging vallen nu ook de Habitatgebieden onder de Natuurbeschermingswet. De toetsing hoeft dus niet meer plaats te vinden in een Wm-vergunning. De provincie is het bevoegd gezag voor de natuurbeschermingswetvergunning.

De Vogel- en Habitatgebieden worden ook wel de Natura 2000 gebieden genoemd.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten. Na de publicatie van deze richtlijn in 1979 kregen de lidstaten twee jaar de tijd om de nodige wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen in werking te laten treden om aan de bepalingen en dus de doelstelling van deze richtlijn te voldoen.

Bij dit laatste gaat het globaal om twee zaken: enerzijds het implementeren van de richtlijnen binnen de Nederlandse regelgeving en anderzijds de aanwijzing van speciale beschermingszones. In 2000 heeft Nederland een aanvullende lijst van gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszone bij de Europese commissie ingeleverd.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van natuurlijke habitat en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitat en wilde dier- en plantensoorten van communautair belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones. Daarnaast regelt de Habitatrichtlijn ook soortenbescherming. Deze aanwijzingsprocedure, die verschilt van die in de Vogelrichtlijn, is nog niet afgerond en de aangemelde gebieden hebben nog geen definitieve status. Doch moeten sinds 1 februari 2009 ook worden opgenomen in vergunningverlening op grond van de Natuurbeschermingswet.



De locatie ligt niet in een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op ongeveer 13,9 kilometer van de locatie. Een ander Natura 2000 gebied ligt op ongeveer 21,2 kilometer van de locatie. Hiermee ligt de locatie ver genoeg van Natura 2000 gebieden. Tevens is sprake van een bedrijfsbeëindiging, waardoor de situatie ten aanzien van Natura 2000 gebieden verbetert doordat er geen ammoniakuitstoot meer plaatsvindt. Hiermee vormt dit aspect geen belemmeringen.

Beschermde natuurmonumenten

Zoals te zien in onderstaande figuur liggen nabij de locatie geen beschermde natuurmonumenten. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument ligt op een afstand van ongeveer 3,8 kilometer van de locatie. Verder ligt op ongeveer 10,8 kilometer van de locatie een ander beschermd natuurmonument.



De locatie ligt op voldoende afstand van het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument. Hiermee levert dit aspect geen beperkingen op.

Wetlands

Zoals te zien in onderstaande figuur liggen nabij de locatie geen wetlands. Het dichtstbijzijnde beschermde wetland ligt op een afstand van ongeveer 28,8 kilometer van de locatie. Verder ligt op ongeveer 31,3 kilometer van de locatie een ander wetland.



De locatie ligt op voldoende afstand van het dichtstbijzijnde wetland. Hiermee levert dit aspect geen beperkingen op.

4.1.3 Flora en Fauna

In Nederland is de bescherming van de natuur verankerd in de Natuurbeschermingswet, waarin vooral de gebiedsbescherming is geregeld en in de Flora en Faunawet, waarin vooral de soortbescherming is geregeld.

Op 22 februari 2005 is een algemene maatregel van bestuur (AMvB) in werking getreden die voorziet in een wijziging van “het besluit beschermde dieren- en plantsoorten”. Voor algemene soorten geldt een algemene vrijstelling. Daardoor hoeft in veel gevallen geen ontheffing te worden aangevraagd. Van belang is of er binnen of vlakbij dit gebied dieren of planten aanwezig zijn, die niet onder die algemene vrijstelling vallen en waarvoor als gevolg van de ingreep de gunstige staat van instandhouding zou worden aangetast.

De onderhavige locatie heeft het x-coördinaat 162 en het y-coördinaat 400. Uit de gegevens blijkt dat het gebied slechts voor enkele soortgroepen goed is onderzocht. In dit kilometerhok zijn volgens de bestaande inventarisatiegegevens van het natuurloket, zoals weergegeven in het rapport in figuur 4.5, de volgende soorten beschermde plant- en diersoorten aangetroffen:

Vaatplanten:

- 4 soorten die zijn opgenomen op lijst 1 van de Flora- en faunawet;
- 1 soort welke is opgenomen op de Rode Lijst van het ministerie van LNV.

Zoogdieren:

- 1 soort welke is opgenomen op lijst 1 van de Flora- en faunawet.

Daar het initiatief echter leidt tot afbraak van stallen en de nieuwe huizen minder oppervlakte in beslag nemen en er meer ruimte is voor groen is het niet aannemelijk dat er invloed is op de leefomgeving van de genoemde soorten.

Het is eerder aannemelijk dat door extra groen en extra water de leefomgeving voor de natuur verrijkt wordt. Vaatplanten komen voor in een vochtrijke omgeving, binnen het kilometerhok is een deel van het bosrijke gebied “de Eerdsche Bergen” gelegen. Het is dan ook niet aannemelijk dat de vaatplanten op het huidige bouwblok voorkomen, maar eerder in dit bosrijke gebied. Voor de zoogdieren geldt eveneens dat het aannemelijk is dat zij alleen in het gebied “de Eerdsche Bergen” voorkomen en niet op het huidige plangebied. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Het gebied rondom de huidige locatie zijn de “Eerdsche Bergen”, een bosrijke omgeving. Dit gebied behoort tot het extensiveringsgebied binnen de gemeente. Beëindiging van intensieve veehouderijen met sloop van de gebouwen is een grote verbetering voor het landschap.

Soorten van FF-lijst 1:

Voor mogelijk voorkomende soorten die op lijst 1 van de flora- en faunawet staan geldt een vrijstelling. Bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FF-lijst 2:

Voor mogelijk voorkomende soorten die op lijst 2 en/of 3 van de flora- en faunawet staan geldt dat deze ontheffingsplichtig zijn. Het is echter niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen wanneer mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen. Dit houdt in dat maatregelen moeten worden getroffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Soorten van de rode lijst:

Voor mogelijk voorkomende soorten die op de rode lijst van het Ministerie van LNV staan geldt dat bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden.

Zorgplicht:

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. Bij realisatie van dit project zal deze zorgplicht in acht worden genomen.

Sloop:

De realisatie van de gewenste Ruimte-voor-Ruimte woningen gaat gepaard met de sloop van aanwezige bedrijfsgebouwen. Binnen enkele soorten bestaande bedrijfsbebouwing bestaat een mogelijkheid dat zich vleermuizen hebben gevestigd. Zij vestigen zich voornamelijk in kieren en scheuren. Echter in onderhavig geval is sprake van zogenaamde "vogelvrije stallen".

Varkensstallen zijn verplicht om de dieren te houden in een ruimte die niet toegankelijk is voor vogels (verplicht vanuit de IKB regeling en de Gezondheids- en welzijnswet dieren). De te slopen varkensstallen zijn dus niet toegankelijk voor vogels en dus ook niet voor vleermuizen. Vogels (vleermuizen) en ongedierte kunnen indien ze vrij toegang hebben tot de stallen ziektes overbrengen. Dus ook voor de ondernemer is het vanuit preventief oogpunt noodzakelijk dat de stal vogel- en vleermuisvrij is.

Vanuit IKB vindt een jaarlijkse controle plaats op naleving van de voorschriften, op deze manier is gewaarborgd dat de stal vrij is van vleermuizen.

Hiermee is geen sprake van vleermuizen in de stallen, waardoor verder onderzoek achterwege kan blijven.

4.2 Milieu

4.2.1 Geur

Op het bedrijf is een geldige milieuvergunning aanwezig van 1 januari 2007. De milieuvergunning is in zijn geheel gerealiseerd.

Door het intrekken van de milieuvergunning wordt er een belastende situatie ten aanzien van de omgeving opgeheven. Er treedt een verbetering op in vergelijking met de huidige situatie met betrekking tot fijnstof, geur, geluid en ammoniakemissie. Door het wijzigen van de huidige agrarische bestemming in een woonbestemming.

De veehouderijen in de omgeving worden niet beperkt door het omzetten van een intensieve veehouderijbedrijf naar burgerbebouwing. De Wet geurhinder en veehouderij geeft namelijk aan dat op grond van artikel 14 Wgv voor de zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen en daarmee vergelijkbare geurgevoelige objecten een afwijkend toetsingskader geldt.

Onder Ruimte voor Ruimte woning (art 14.2 Wgv) of geurgevoelig object (art 14.3 Wgv) wordt verstaan een woning of geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (art 14, tweede lid Wgv) en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

De artikelen 3 tot en met 6 van de Wgv zijn niet van toepassing op deze woningen. Voor deze woningen geldt een minimumafstand tussen het emissiepunt van een dierverblijf en de gevel van een geurgevoelig object:

- Binnen de bebouwde kom 100 meter;
- Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Indien niet aan deze afstanden wordt voldaan, kan de vergunning niet worden verleend. Hiervoor gelden geen uitzonderingen. De ligging van het geurgevoelig object (en niet veehouderij) bepaalt of sprake is van ligging binnen of buiten de bebouwde kom.

De aanwezige situatie van 19 maart 2000 wordt dus bevroren. De woningen (nieuw en bestaand) worden dus als categorie V woning beoordeeld, waarbij een minimale afstand van 50 meter voldoende is. Om aan deze afstandseis te voldoen worden de Ruimte voor Ruimte woningen 25-30 meter van de weg gesitueerd, opdat de tegenover liggende veehouderij niet beperkt wordt in zijn mogelijkheden.

4.2.2 Ammoniak

De ammoniakemissie in de huidige situatie is 1.230,07 kg NH₃. De afstand tot het huidige dichtstbijzijnde voor verzuring gevoelige gebied is 40 meter. In het ontwerpbesluit kwetsbare gebieden vervalt dit verzuringgevoelige gebied en dan zal in de toekomst de afstand tot het dichtstbijzijnde voor verzuring gevoelige gebied 2.700 meter bedragen. Door uitvoering van onderhavig project zal de depositie op de natuur worden verminderd, aangezien door het intrekken van de milieuvergunning de ammoniakemissie van 1.230,07 kg NH₃ verdwijnt. Tevens wordt ook de achtergrond depositie die vaak voor veel natuurgebieden te hoog is door het initiatief verminderd.

4.3 Landschap

4.3.1 Aardkundige waarden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

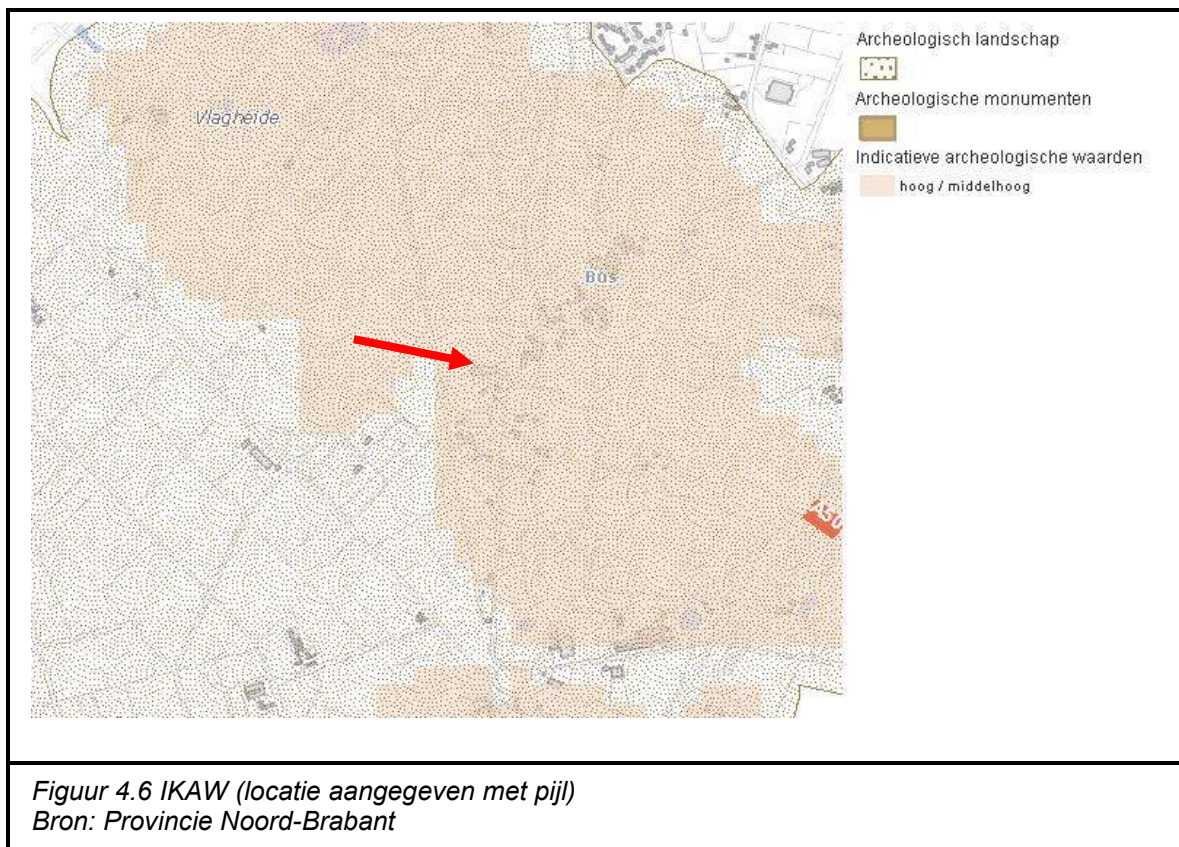
In de onderstaande figuur is te zien dat het dichtstbijzijnde aardkundig waardevol gebied op ongeveer 3,2 kilometer van de planlocatie ligt.



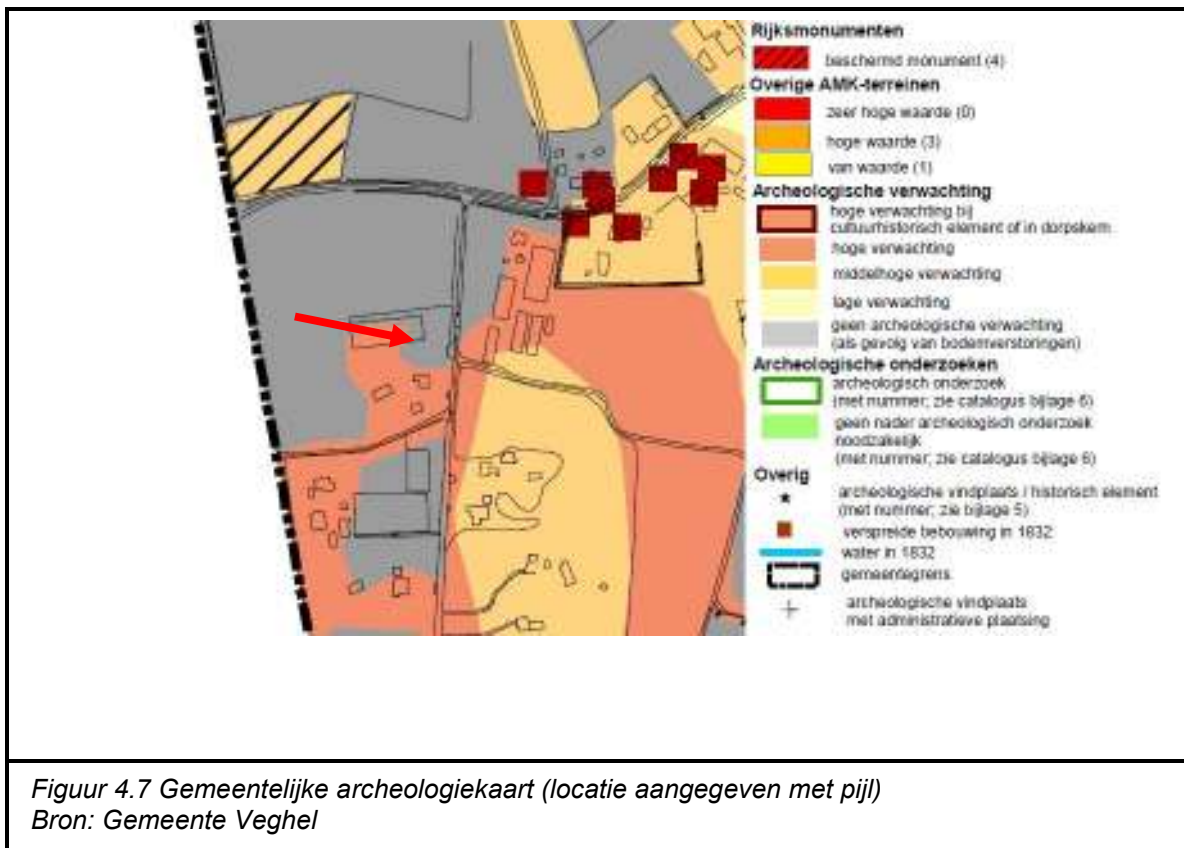
Gezien de locatie niet in of nabij een aardkundig waardevol gebied ligt levert dit aspect geen belemmeringen op.

4.3.2 Archeologie

Op of in de directe omgeving van de bedoelde locatie zijn geen archeologische vindplaatsen of monumenten bekend. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt de projectlocatie een zone met een middelhoge verwachtingswaarde.



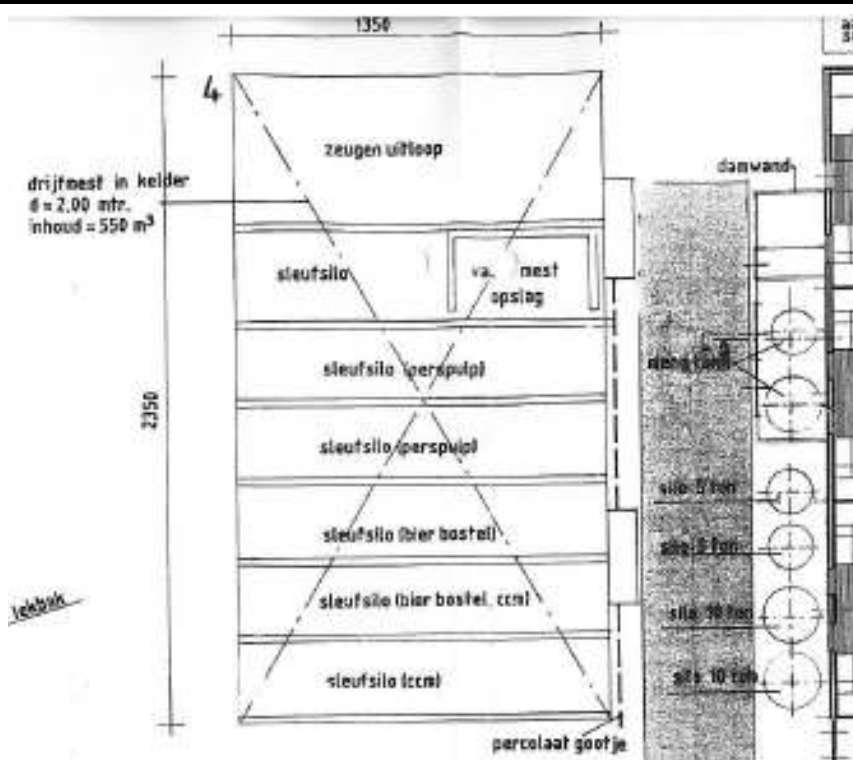
Naast de provinciale IKAW heeft de gemeente Veghel een eigen archeologische kaart. Zoals te zien in figuur 4.7 ligt de locatie daarop deels in een gebied met een hoge verwachtingswaarde op het aantreffen van archeologische waarden. Het grootste deel van de te ontwikkelen locatie ligt echter in een gebied dat op de gemeentelijke archeologiekaart is aangemerkt als gebied zonder archeologische verwachtingswaarde wegens bodemverstoring.



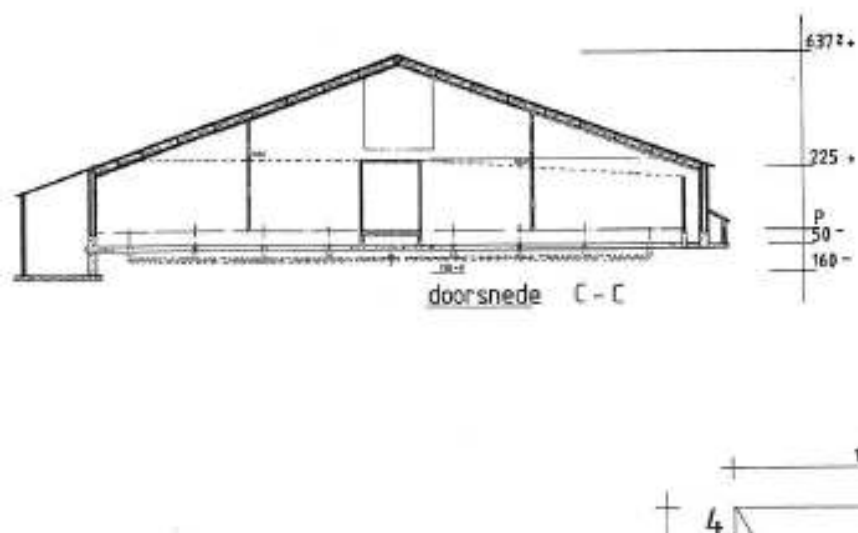
De bodemverstorende werkzaamheden, het oprichten van de woningen, zullen echter uitsluitend in het gebied zonder archeologische verwachtingswaarde worden uitgevoerd. Ter plaatse is de bodem al dusdanig verstoord dat het aantreffen van archeologische elementen daar niet meer waarschijnlijk is. Ter plaatse van de archeologische waarde zal op de verbeelding een dubbelbestemming worden opgenomen. Hiermee wordt de bescherming van de archeologische waarde beschermd door het opleggen van beperkingen aan de bouwmogelijkheden ter plaatse. Op de plaats waar de woningen gesitueerd zullen worden is de archeologische dubbelbestemming niet van toepassing, omdat daar de bodem reeds is verstoord. Op één van de percelen (dat voor de middelste woning) is de archeologische waarde deels van toepassing. De nieuw op te richten woning valt hier buiten. Echter als de huidige situatie wordt bekeken is de grond ter plaatse van de archeologische waarde op dit perceel al dusdanig verstoord door de bouw van een stal met een kelder/put van 1,6 meter en sleufsilo's met een kelder/put van 2 meter (zie figuur 4.8 en 4.9). Hierdoor is de bodem verstoord en zal de dubbelbestemming van dit perceel worden verwijderd. De dubbelbestemming zal op het perceel met de bestaande woning van kracht blijven.



Figuur 4.8 Situatie met archeologische waarde (te verwijderen waarde aangegeven met vlak)
Bron: Gemeente Veghel; DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V.; Google



Sleufsilo's met mestkelder (diepte 2 meter)



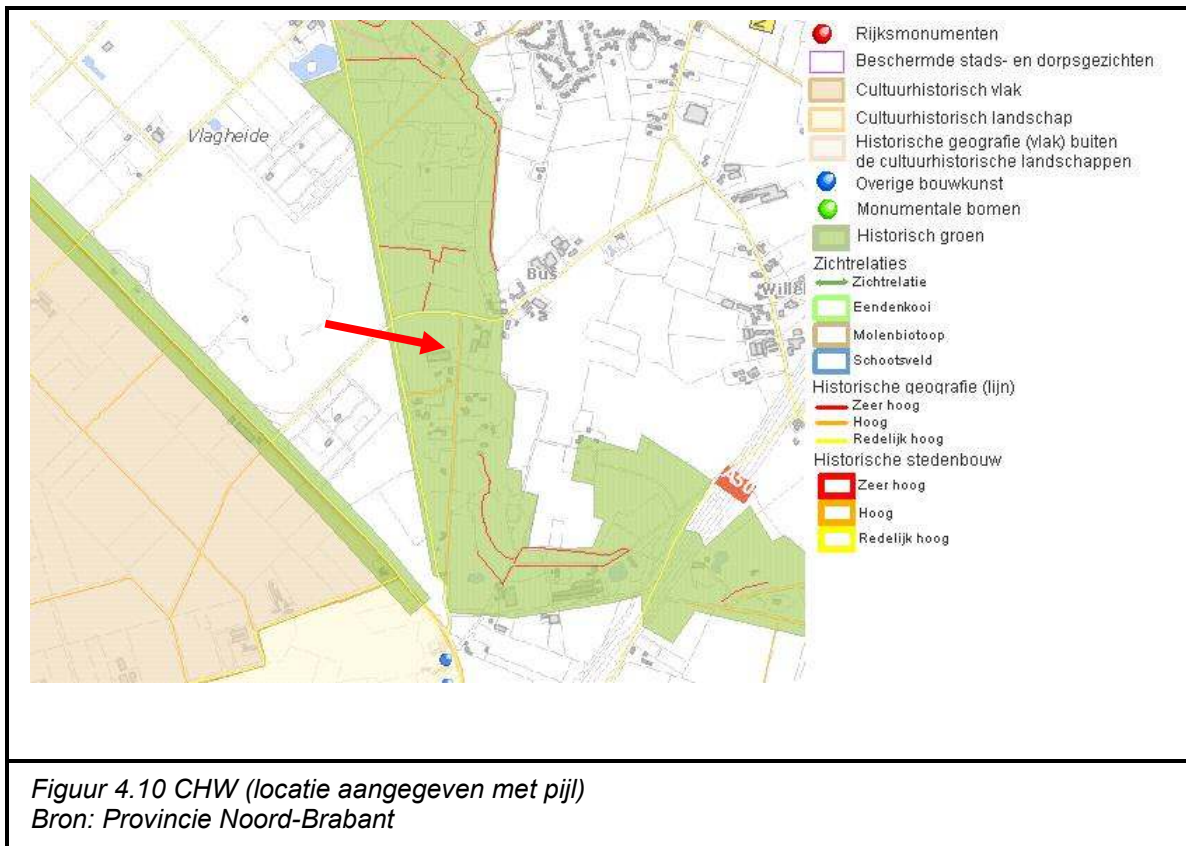
Zeugenstal met mestkelder/put (diepte 1,6 meter)

Figuur 4.9 Doorsneden huidige bebouwing met diepten

Bron: Gemeente Veghel; DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V.; CHV Veghel

4.3.3 Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) blijkt dat onderhavige planlocatie ligt in een gebied met cultuurhistorische waarden.



Zoals te zien in figuur 4.10 ligt de locatie in een gebied dat is aangemerkt als historisch groen. Tevens ligt de locatie aan een historisch geografische lijn. De intensieve veehouderij heeft, mede door de ligging in een historische groenstructuur, geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Hierdoor is de initiatiefnemer voornemens het bedrijf te beëindigen en Ruimte-voor-Ruimte woningen op te richten.

Het is van belang het historisch groen zoveel mogelijk te ontzien van overlast en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied dient zoveel mogelijk te worden gewaarborgd. Door de bedrijfsbeëindiging zal de belasting op de natuur verminderen. Woningen hebben geen ammoniakuitstoot en er zijn doorgaans minder verkeersbewegingen dan bij een agrarisch bedrijf.

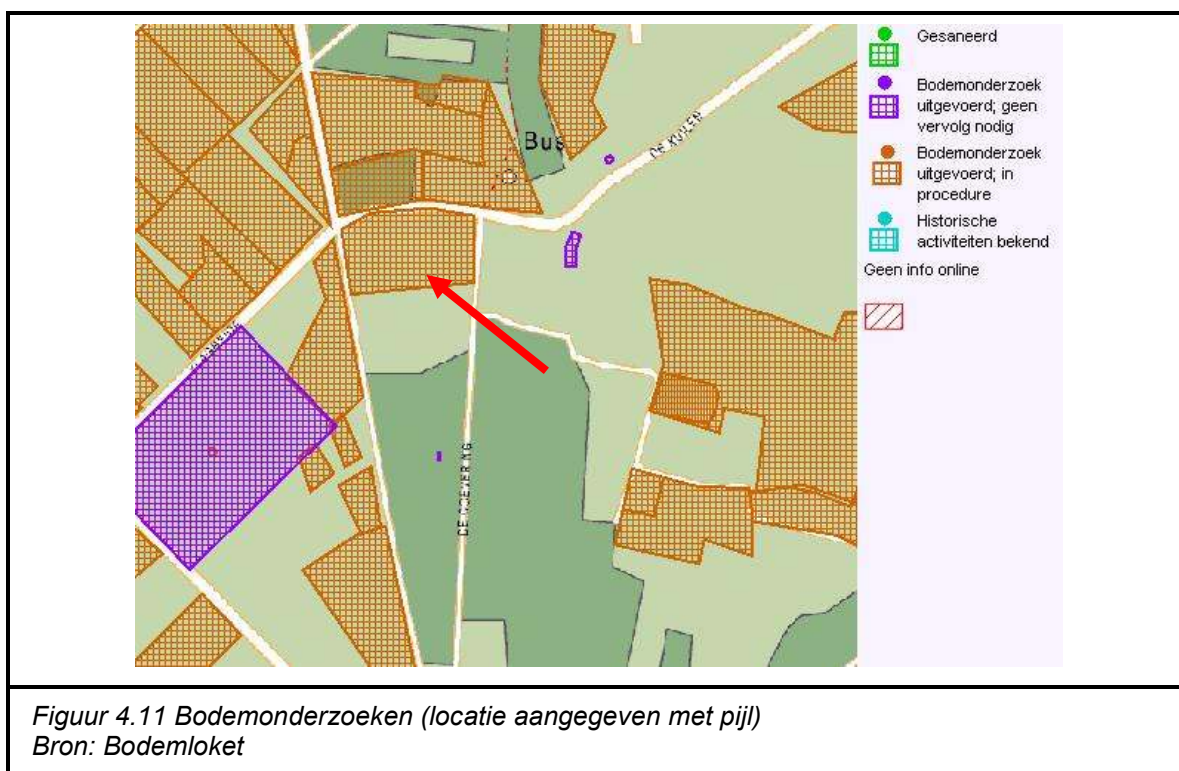
Ook landschappelijk zal sprake zijn van een betere aansluiting bij de omgeving. De woningen zullen in het groen worden ingepast, waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal verbeteren.

In de onderhavige situatie is dus juist sprake van een verbeterde situatie ten opzichte van het historisch groen. Hiermee levert dit aspect geen belemmeringen op.

4.3.4 Bodem

De gronden waarop de nieuwbouw is gepland, zijn momenteel in gebruik als landbouwgrond. Uit de voorgaande behandelde landschappelijke aspecten is gebleken, dat ter plaatse geen sprake is van een waardevol aardkundig gebied. Bovendien zijn landbouwgronden, zo blijkt uit ervaring, nagenoeg nooit verontreinigd. Dus de locatie is zeer waarschijnlijk schoon.

Zoals te zien in figuur 4.11 is op de locatie reeds een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn nog niet bekend. Verwacht wordt dat ter plaatse geen verontreiniging wordt aangetroffen en dat de locatie schoon is.



Om aan te tonen dat de bodem ter plaatse niet is verontreinigd is een bodemonderzoek conform de norm NEN-5740 uitgevoerd. De conclusie uit dat onderzoek is als volgt:

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Hiermee is vervolgonderzoek niet noodzakelijk en vormt dit aspect geen belemmeringen.

Voor het gehele bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van dit plan.

4.3.5 Landschappelijke inpassing

In het kader van ruimtelijk beleid is het noodzakelijk dat het gewenste project aansluit bij de omgeving. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het volledige beeldkwaliteitplan is bijgevoegd als bijlage 4.

Bestaande situatie:

De bestaande voormalige agrarische bebouwing in de directe omgeving is van het type langgevelboerderij en wordt gekenmerkt door één bouwlaag met kap. De ligging en de nokrichting zijn beide evenwijdig aan de weg. De nieuwe woningen moeten hierop aansluiten. De uistraling is onopvallend qua situering, bouwmassa, type, karakter, bouwstijl en materiaalgebruik.

Karakteristieke landschappelijke elementen in de directe omgeving zijn de op diverse plaatsen aanwezige groensingels langs de wegen en haagbeplanting rond erven en percelen.



Situering van het bouwvlak:

De woningen worden circa 25 tot 30 meter vanaf de weg gesitueerd. Dit om de geplande woningen buiten de 50 meter cirkel van het aan de andere zijde gelegen rundveebedrijf te situeren. Het bouwblok wordt verder rondom de geprojecteerde woning gelegd.

De ontsluiting van het perceel vindt via de Coevering plaats.



*Figuur 4.13 Nieuwe situatie
Bron: DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V.*

Gebouwwormen en kwaliteitregels:

De hoofdgebouwen worden, zoals eerder aangegeven, op 25 tot 30 meter vanaf de weg gesitueerd.

Uitgegaan wordt van één woning met één bouwlaag en een kap. De nokrichting is net als de bestaande bebouwing min of meer evenwijdig aan de weg. Voor de karakteristiek van de woning wordt aangesloten bij de bestaande vanuit het verleden als zelfstandig opgerichte (burger)woningen van latere datum in de omgeving. Deze woning heeft een eenvoudige kloeke vorm van zadeldak en heeft ondergeschikte dakkapellen.

De andere woning is van het type boerderij. De nokrichting sluit aan bij de bestaande bebouwing en is evenwijdig aan de weg. Het postuur bestaat uit een lange staafvorm met een stevig zadeldak met mogelijk toepassing van wolfseinde.

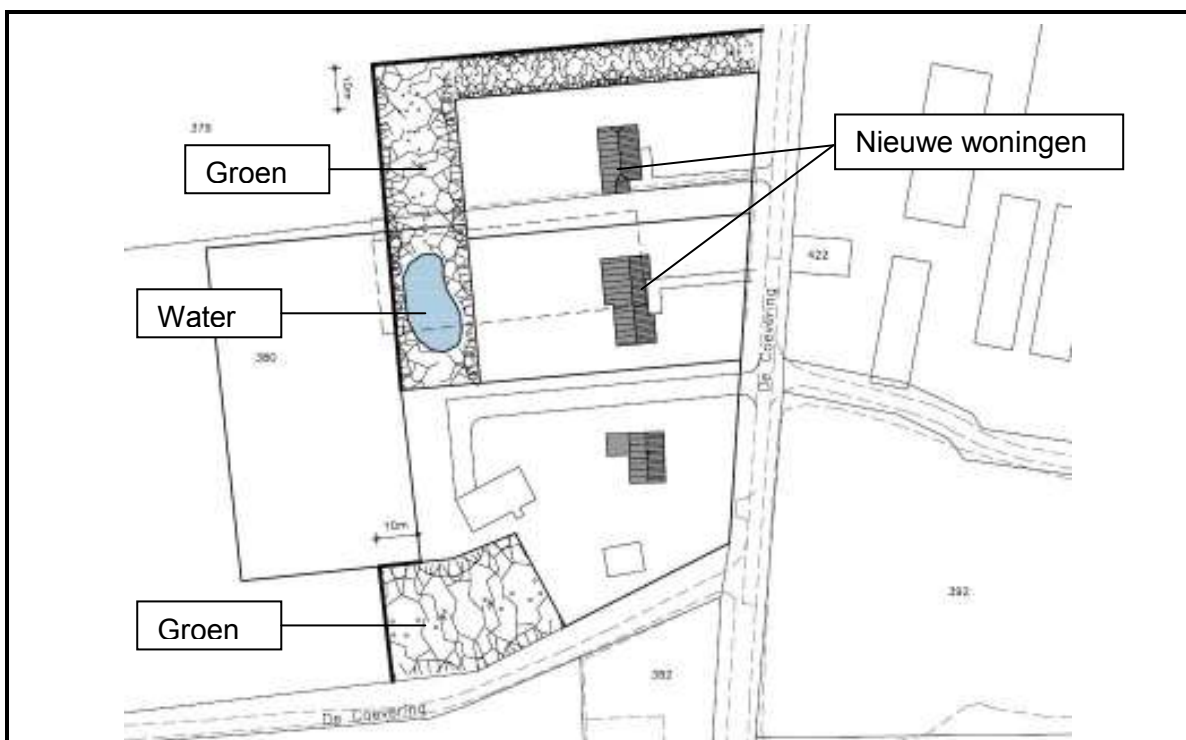
De toelaatbare omvang van de gebouwen wijkt conform de Ruimte voor Ruimte benadering af van hetgeen gangbaar is in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen geldt een ruime woning op royale kavels. Om de doorzichten zo min mogelijk aan te tasten wordt een compacte bebouwing voorgesteld.

De omvang van de hoofdbouwmassa sluit aan bij de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. Voor het boerderij type wordt uitgegaan van een inhoud van ongeveer 900 m³. Voor de andere woning van een inhoud van ongeveer 850 m³.

Terreininrichting:

De kavels krijgen een ruime achtertuin, welke een landschappelijke uitstraling krijgt die aansluit bij de in de omgeving aanwezige beplanting. Om de kavels heen zal een groensingel worden aangelegd. Deze groensingel zal bestaan uit inheemse beplanting welke aansluit bij de in de omgeving aanwezige beplanting. Tevens wordt een waterpartij (poel) aangelegd, welke dient ter ontwikkeling van flora en fauna en voor de opvang van regenwater. Een globale uitwerking van de aan te planten groensingel en waterpartij is weergegeven in de bijgevoegde situatieschets (zie figuur 4.14).

De aanleg van de gestelde groensingel zal middels een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden gewaarborgd. Tevens is de groensingel met een aanduiding in dit bestemmingsplan verankerd.



Figuur 4.14 Nieuwe situatie

Bron: DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V.

4.4 Omgeving

4.4.1 Geluid

De agrarische grond aan De Coevering 3 zal na de bestemmingsplanwijziging een woonbestemming krijgen. Dit betekent een vermindering van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. Het bestemmingsverkeer van de woningen zal vrijwel meteen in het normale wegverkeer opgenomen zijn.

Op het terrein van de woningen zal voldoende gelegenheid worden aangelegd om te keren en parkeren, waardoor de verkeersdruk op De Coevering niet zal toenemen.

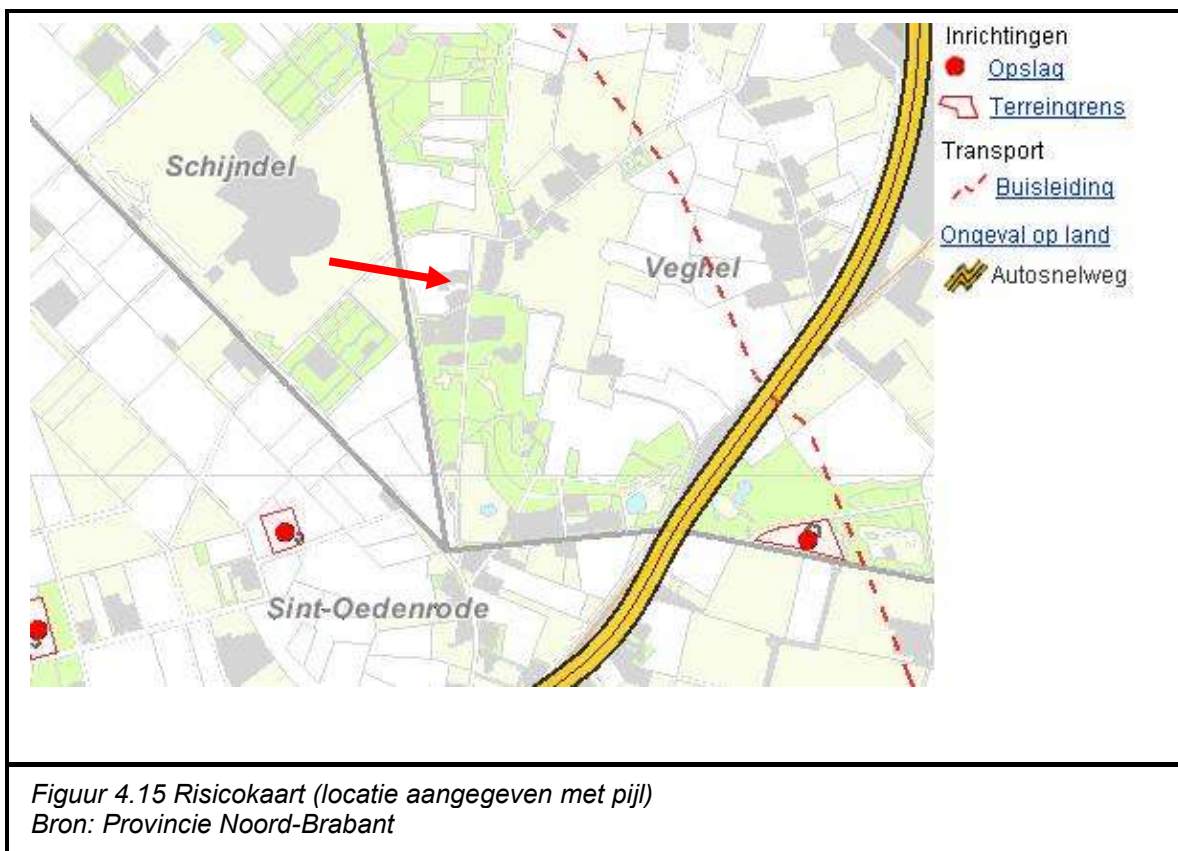
De Coevering is een rustige weg, waarvoor geen geluidscontour is opgenomen. Hierdoor kan worden aangenomen dat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen niet hoger komt dan de gestelde wettelijke norm van 48 dB(A).

De dichtstbijzijnde weg met een geluidsnorm, de A50, is gelegen op ongeveer 850 meter van de locatie. Aan de A50 zijn voldoende geluidsreducerende maatregelen getroffen om overlast aan de omgeving zo minimaal mogelijk te houden. Hiervan zullen de woningen dan ook geen hinder ondervinden.

Hiermee zijn op dit gebied geen belemmeringen.

4.4.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid is voor een Ruimte-voor-Ruimte woning vaak niet zo van belang. Een Ruimte-voor-Ruimte woning veroorzaakt zelf namelijk geen risico's voor de omgeving in het kader van de externe veiligheid. Het is geen Bevi-inrichting. Volgens de Risicokaart zijn in de directe omgeving ook geen risicobronnen gelegen met een invloedsgebied waarbinnen de onderhavige ontwikkeling is gepland. Een Ruimte-voor-Ruimte woning is een kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid. Naast veiligheidsrisico's vanuit de omgeving moet ook gekeken worden of de woning de mogelijkheden van de omliggende bedrijven met mogelijke risicobronnen niet belemmert.



De dichtstbijzijnde risico's voor de woon- en leefomgeving zijn bovengrondse propaantanks. Ten aanzien van deze risico's dient een afstand van 10 meter in acht te worden genomen. De daadwerkelijke afstanden bedragen 654 meter en 1,1 kilometer. Verder is op ongeveer 850 meter de rijksweg A50 gelegen.

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt.

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer (ook buisleidingen) dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Voor buisleidingen wordt in principe verwezen naar de circulaire uit 1984.

Daarnaast kent de circulaire de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Indien binnen het invloedsgebied (binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute) nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico te worden verantwoord.

De locatie is op meer dan 200 meter van de rijksweg gelegen. Tevens is de locatie ver genoeg van overige risicobronnen gelegen. Hiermee levert dit aspect geen belemmeringen op.

4.4.3 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling mag geen verkeersoverlast op De Coevering veroorzaken. Het is daarom van belang dat er niet langs De Coevering geparkeerd zal worden. In onderhavig geval zal parkeren geheel op eigen terrein plaats gaan vinden. Er dient echter wel voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden aangelegd.

Gemeente Veghel heeft voor het parkeren bij woningen in het buitengebied een parkeernorm vastgesteld van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Aan deze norm zal worden voldaan. Er zal bij elke woning een parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's worden aangelegd.

Hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan en kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen parkeer- en verkeersoverlast zal veroorzaken op De Coevering. Hiermee levert dit aspect geen belemmeringen op.

5. WATER

5.1 Waterparagraaf

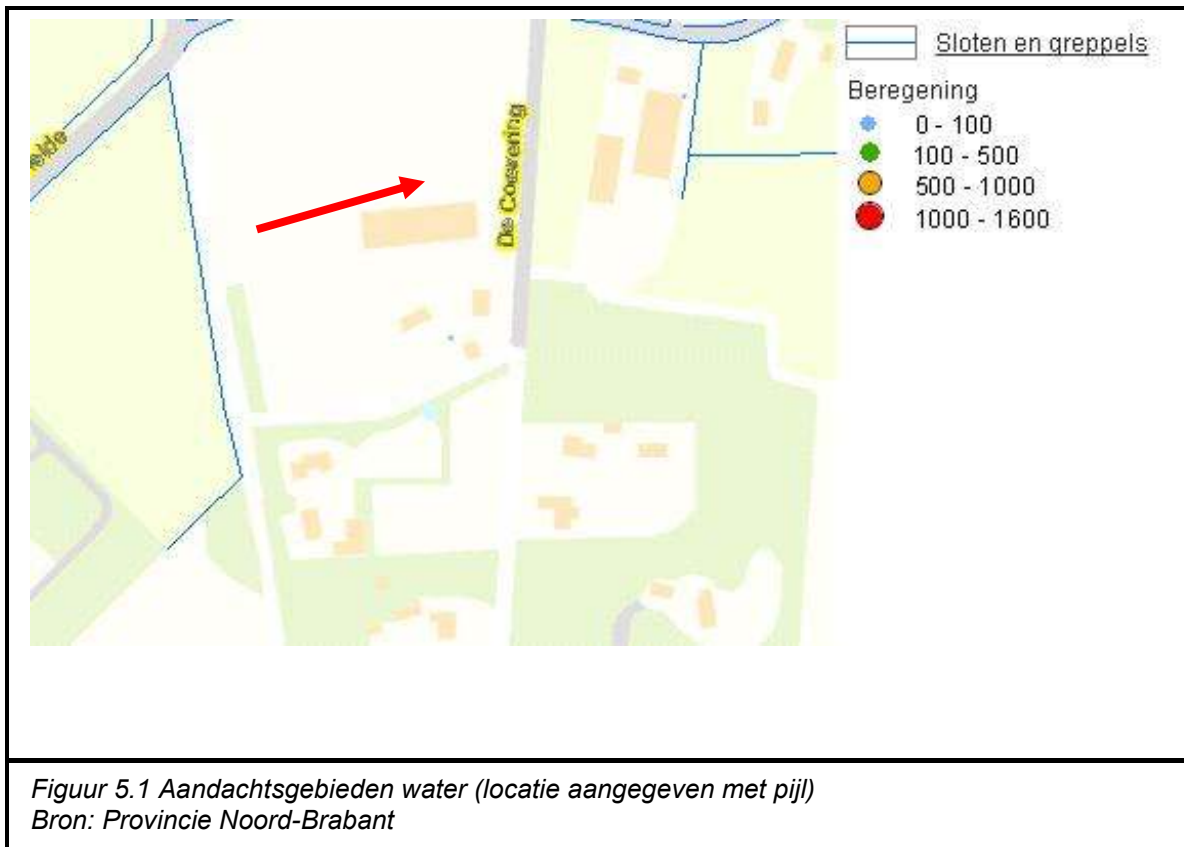
Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. Met dit besluit wordt de zogenaamde watertoets verankerd in het Besluit van ruimtelijke ordening 1985. Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In dit besluit wordt het begrip “waterhuishouding” breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wet waterhuishouding (art. 1Wwh). Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) zullen ook de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterkwaliteit en verdroging bezien worden.

De locatie valt binnen waterschap Aa en Maas.

Uit onderstaande plankaart blijkt dat onderhavige locatie niet is aangewezen als aandachtsgebied (bijvoorbeeld grondwateronttrekking voor de drinkwatervoorziening, zoekgebied, beekherstelgebied, reserveringsruimte voor rivier/beek, wijstgebied).

Geconcludeerd kan worden dat de locatie niet in een gebied ligt waar problematiek speelt rondom water.



5.2 Toetsingscriteria

De watertoets bestaat uit de onderstaande toetsingscriteria.

1. Wateroverlastvrij bestemmen:

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2. gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater:

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone 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 zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3. Doorlopen van de 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 voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. 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. Hydrologisch neutraal ontwikkelen:
Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, 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.
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”). Dat is erg jammer, want “water” kan 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 etc.
6. Meervoudig ruimtegebruik:
“Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur”. Maar 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).
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 Emissiebeheersplan. 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.
8. Er zijn ‘waterschapsbelangen’ met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:
 - a. ruimteclaims voor waterberging
 - b. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ’s en beekherstel
 - c. aanwezigheid en ligging watersysteem
 - d. aanwezigheid en ligging waterkeringen
 - e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

Ad. 1:

Om wateroverlastvrij te bestemmen wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. In onderhavig geval is sprake van vermindering van het bebouwd oppervlak. Zie paragraaf 5.5 voor details.

Ad. 2:

Om het schone water gescheiden te houden van het afvalwater wordt schoon ingericht. Zie paragraaf 5.6 voor meer details.

Ad. 3:

In het kader van de voorkeursvolgorde voor de afvoer van hemelwater zal waterberging worden toegepast. Hiervoor zullen de bestaande voorzieningen worden gebruikt. Zie paragraaf 5.5 voor details.

Ad. 4:

Er zal hydrologisch neutraal worden ontwikkeld. Het verhard oppervlak zal afnemen. Zie paragraaf 5.5 voor details.

Ad. 5:

Om water als “kans” te zien wordt door de initiatiefnemer een poel aangelegd, waarin de natuur gelegenheid krijgt te ontwikkelen.

Ad. 6:

Meervoudig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door de poel te gebruiken voor natuurontwikkeling. Tevens neemt het verhard oppervlak af.

Ad 7:

Om vervuiling te voorkomen wordt schoon ingericht. Zie paragraaf 5.6 voor meer details.

Ad. 8:

Genoemde belangen spelen in het plangebied geen rol.

5.3 Referentiesituatie

Het plangebied bevindt zich aan De Coevering 3 te Eerde. Het plan betreft de realisatie van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen aan De Coevering 3 in ruil voor de sloop van 1.770 m² aan bebouwing. Daarnaast is op het perceel een bedrijfswoning gelegen van 200 m² met recht op 200 m² aan bijgebouwen. Deze bedrijfswoning, inclusief bijgebouwen, zal behouden blijven en worden omgezet in een burgerwoning.

De bestemde landgebruikfunctie in het vigerende bestemmingsplan is ‘Agrarische bedrijven’ en zal worden gewijzigd in een woonbestemming. De referentiesituatie voor hydrologisch neutraal bouwen bestaat uit 2.170 m² verhard oppervlak.

5.4 Voorgenomen activiteit

In de voorgenomen activiteit zal 1.770 m² aan bebouwing worden gesloopt en zal een woning van 220 m² en een woning van 250 m² worden opgericht. De bestaande woning van 200 m² zal blijven bestaan en worden omgezet in een burgerwoning. Bij elk van de Ruimte-voor-Ruimte woningen zal 100 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Bij de bestaande woning blijft het recht op 200 m² aan bijgebouwen gehandhaafd. Na realisering van het project bedraagt het verharde oppervlak ter plaatse dus 1.070 m². Dit betekent dat het verharde oppervlak ter plaatse vermindert met 1.100 m².

5.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Bij een bouwplan moet worden voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat. Momenteel zijn er geen problemen met grond- en oppervlaktewater en die worden door de uitvoering van dit project niet verwacht. Het grondwaterpeil verandert niet. Ten aanzien van oppervlaktewater is door het waterschap bepaald dat er voldoende mogelijkheden moeten zijn om het water af te voeren en te bergen. Daarbij is het uitgangspunt dat er niet meer water uit het plangebied komt dan in de oorspronkelijke situatie. Het overige dient bij voorkeur in het plangebied te worden geborgen en vertraagd te worden afgevoerd. In onderhavige situatie is sprake van een verkleining van het totale verharde oppervlak, waardoor minder water uit het plangebied zal komen dan in de huidige situatie. Om dit water te bergen zijn de bestaande voorzieningen ruim voldoende.

Er is overleg geweest met het waterschap Aa en Maas. Het waterschap zal in het vervolg van de procedure om eindadvies worden gevraagd.

5.6 Schoon inrichten

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast;
- een infiltratievoorziening gerealiseerd.

De locatie is voorzien van riolering, waar in de huidige situatie het afvalwater van de bedrijfswoning op wordt geloosd. De voorgenomen woningen zullen op de bestaande riolering worden aangesloten.

6. OVEREENKOMST (GREX)

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer een bestemmingsplan (inclusief benodigde onderzoeken op het gebied van milieuhygiëne en gebiedswaarden) opgesteld.

Afspraken over de afwijking van het vigerende bestemmingsplan worden in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veghel vastgelegd. In deze overeenkomst worden tevens afspraken met betrekking tot kostenverhaal (kosten voor aanleg van infrastructuur, kabels, leidingen, groen, etc.) vastgelegd. Eventuele planschade komt ook voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een planschadeovereenkomst.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan betreft een herziening op het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van gemeente Veghel en is opgesteld conform de Algemene Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het kader van deze procedure is eenieder tijdens de terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt is gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant. Tevens is het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

7.2 Vooroverleg

In het kader van vooroverleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal de gemeente voorliggend plan ter beoordeling aangeboden aan de I&M-inspectie, Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. Zij worden hierbij in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan.

7.2.1 Vooroverleg I&M-inspectie

In het kader van vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de gemeente de I&M inspectie gevraagd om reactie op het voorliggende plan.

7.2.2 Vooroverleg Provincie Noord-Brabant

In het kader van vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de gemeente Provincie Noord-Brabant gevraagd om reactie op het voorliggende plan.

7.2.3 Vooroverleg Waterschap Aa en Maas

In het kader van vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de gemeente waterschap Rivierenland gevraagd om reactie op het voorliggende plan.

7.3 Procedure

Op het voorliggend plan is onverkort de Algemene Voorbereidingsprocedure van toepassing conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), Wet van 4 juni 1992, houdende algemene regels van bestuursrecht.

In het kader van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 13 oktober 2011 tot en met 23 november 2011. Tijdens de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan kenbaar te maken.

Op het ontwerpplan is één zienswijze ingekomen van provincie Noord-Brabant. In het kort stelt de provincie in de zienswijze dat het plan voornamelijk in strijd is met de Regeling Ruimte voor Ruimte, zoals deze is opgenomen bij de Verordening Noord-Brabant. Het plan is strijdig op de volgende punten:

- Het intrekken van de milieuvergunning is nog niet gebeurd;
- De garantie voor de sloop van de agrarische bebouwing is er nog niet;

De provincie verzoekt de gestelde punten in orde te maken en over te gaan op een gewijzigde vaststelling van het plan, waarin dit is aangetoond.

Het plan is op de zienswijze aangepast. De intrekking van de milieuvergunning alsmede de garantie op sloop van de agrarische bebouwing is geregeld in het dossier Ruimte voor Ruimte zoals dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld. Dit dossier is als bijlage 1 bij dit plan opgenomen.

Daarnaast is het toetsingsformulier voor Ruimte voor Ruimte ingevuld en akkoord bevonden op 15 november 2013. Het toetsingsformulier is als bijlage 2 bij dit plan opgenomen.

Hiermee is in voldoende mate voldaan aan de gestelde punten, waarmee gesteld kan worden dat het plan niet langer in strijd is met de Verordening Ruimte en de Regeling Ruimte voor Ruimte van provincie Noord-Brabant.

8. AFWEGING INITIATIEF

8.1 Afweging initiatief

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde beleidskaders van het Rijk en de provincie Noord-Brabant zoals verwoord in de Nota Ruimte, de provinciale Structuurvisie en de Verordening ruimte (fase 1 en 2). Hierin wordt gesteld dat moet worden voldaan aan de uitgangspunten uit de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Uit het voorafgaande blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Vanuit het gemeentelijk beleid wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

De voorgenomen ontwikkeling doet geen onevenredige afbreuk aan bestaande natuurlijke, ecologische, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Tevens wordt de waterhuishouding ter plaatse niet nadelig beïnvloed en is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van milieu en veiligheid.

Samenvattend is te concluderen dat de bouw van de woningen goed past binnen de situatie ter plekke.