

Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening
De Laren 11 -11a en Leinserondweg 6a'
Gemeente Veghel
Vaststelling



Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening
De Laren 11 -11a en Leinserondweg 6a'
Gemeente Veghel
Vaststelling

Rapportnummer:	211x08010.085609_1
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.0860.BU01aa380000BP2015-VG01
Datum:	Oktober 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer E. van der Zanden, mevrouw L. van Asseldonk, fam. Brouwers
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Niels van Benthem
Concept:	30 september 2015
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	23 mei 2016
Vaststelling:	20 oktober 2016
Onherroepelijk:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 3
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	23
4. MILIEU-HYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING	28
4.1 Besluit milieueffectrapportage	28
4.2 Ecologie	30
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.4 Waterparagraaf	35
4.5 Bodem	39
4.6 Bedrijven en milieuzonering	40
4.7 Geluid (Wet geluidhinder)	44
4.8 Luchtkwaliteit	44
4.9 Geur	45
4.10 Externe veiligheid	49
4.11 Kabels en leidingen	51
5. JURIDISCHE PLANOPZET	53
5.1 Juridisch-planologische opzet	53
5.2 Systematiek	53
5.3 Systematiek per bestemming	56

6. FINANCIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN	58
6.1 Verhaal van kosten	58
6.2 Economische uitvoerbaarheid	58

7. PROCEDURES	59
7.1 Inspraak	59
7.2 Overleg	59
7.3 Vaststellingsprocedure	59
7.4 Beroep	60

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bewijsstuk Ruimte-voor-Ruimte Beerseweg 26 te Haps
- Bijlage 2: Bewijsstuk Ruimte-voor-Ruimte Laren 11/11a te Laren
- Bijlage 3: Quickscan flora & fauna Leinserondweg 6a
- Bijlage 4: Historische bodemtoets Leinserondweg 6a
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek Leinserondweg 6a

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst op een deel van het perceel aan de Leinserondweg 6a (ten noorden van nr. 6), kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie P, nummer 1148, een Ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Hiertoe zijn inmiddels op een tweetal locaties agrarische gebouwen gesloopt, te weten 241 m² op de locatie Beerseweg 26 te Haps en 759 m² op de locatie Laren 11/11a te Erp (totaal 1.000 m²). Daarnaast wordt er 3.500 kilogram fosfaat doorgehaald. Op 19 maart 2015 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Veghel haar principemedewerking toegezegd aan de bouw van een woning op de locatie Leinserondweg 6a

Om het oprichten van een Ruimte-voor-ruimte woning mogelijk te kunnen maken dient er een planologisch-juridische procedure gevolgd te worden. In dit geval wordt de voornoemde ontwikkeling mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanwijziging. De slooplocatie aan de Laren 11/11a te Erp maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Op deze locatie wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd en wordt in de regels van dit bestemmingsplan enkel nog een akker- en tuinbouwbedrijf en een schapenhouderij met maximaal 790 schapen toegestaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omhelst twee locaties. De locatie waar een Ruimte-voor-Ruimte woning wordt opgericht betreft de locatie Leinserondweg 6a, deze locatie is gelegen op korte afstand (ten oosten) van het dorp Zijtaart. De slooplocatie die onderdeel uitmaakt van het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de locatie Laren 11/11a te Erp (buurtschap De Laren). Deze locatie is gelegen ten zuiden van de kern Erp en ten oosten van kern Keldonk.

Figuur 1.1 geeft de ligging van beide locaties ten opzichte van elkaar en de omliggende kernen weer. Figuur 1.2 geeft de locatie Leinserondweg 6a weer, figuur 1.3 geeft de locatie Laren 11/11a weer.



Figuur 1.1: De ligging van beide planlocaties ten opzichte van elkaar



Figuur 1.2: Ligging en begrenzing locatie Leinserondweg 6a

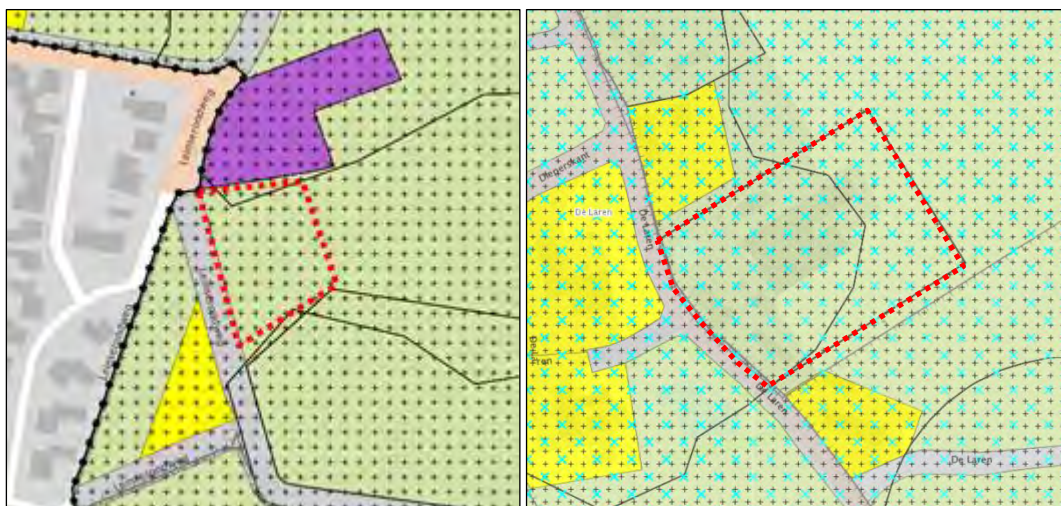


Figuur 1.3: Ligging en begrenzing locatie Laren 11/11a

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Veghel. Dit bestemmingsplan is op 19 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Een globale begrenzing van de plangebieden is weergegeven in figuur 1.4. Links wordt de locatie Leinserondweg 6a weergegeven, rechts de locatie Laren 11/11a.



Figuur 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

1.3.2 Locatie Leinserondweg 6a

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden op de locatie Leinserondweg 6a bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast zijn de gronden bestemd als 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 2'. Tevens gelden hier een aantal (gebieds)aanduidingen, deze zijn in dit kader echter minder van belang. Hier wordt dan ook niet op ingegaan.

Het oprichten van een woning, in dit geval in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling, is niet mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' aangezien de hiervoor benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken.

1.3.3 Locatie Laren 11/11a

De locatie Laren 11/11a kent eveneens de bestemming 'Agrarisch met waarden' waarbij de gehele planlocatie voorzien is van een bouwvlak met daarbinnen een aanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast zijn de gronden bestemd als 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4'. De hier andere voorkomende gebiedsaanduidingen zijn in dit kader eveneens minder van belang en worden derhalve niet toegelicht.

Op de locatie Laren 11/11a is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling, deze locatie maakt onderdeel uit van het plangebied omdat de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd dient te worden. Daarnaast is in de regels van dit bestemmingsplan bepaald dat ter plaatse uitsluitend nog een akker- en tuinbouwbedrijf is toegestaan in combinatie met een schapenhouderij met maximaal 790 schapen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit in totaal 7 hoofdstukken. Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 volgt een beleidstoets. Hoofdstuk 4 omvat een milieuhygiënische- en kwalitatieve verantwoording. Hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting, met een beschrijving en onderbouwing van de opbouw van de regels. Een ontwikkeling dient ook financieel haalbaar te zijn, dat is het onderwerp van hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 omvat tot slot een beschrijving van de procedures.

2. PLANBESCHRIJVING

De concrete ruimtelijke ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet betreft de realisatie van een Ruimte-voor-ruimte woning op een perceel aan de Leinserondweg 6a (tussen de huisnummers 6 en 8) te Zijtaart. Om deze woning mogelijk te kunnen maken is op een tweetal locaties gesloopt, te weten 241 m² op de locatie Beerseweg 26 te Haps en 759 m² op de locatie De Laren 11/11a te Erp (totaal 1.000 m²). Naast de bouwlocatie aan de Leinserondweg, maakt enkel de slooplocatie De Laren 11/11a onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan, op deze locatie wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd en worden de mogelijkheden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf ingeperkt.

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de huidige situatie van de omgeving van beide planlocaties. Na deze beschrijving wordt nader ingegaan op de toekomstige situatie.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Locatie Leinserondweg 6a

Zijtaart is in zuidwesten van de gemeente Veghel gelegen. De kern Zijtaart en het omliggende gebied worden "afgesneden" van de kern Veghel door de Zuid-Willemsvaart. Ten noordwesten van de kern Zijtaart is het bedrijventerrein van Veghel gelegen. Ten zuiden van de kern Zijtaart is een grootschalig agrarisch gebied gelegen met hier en daar wat bossen. Het buitengebied in de omgeving van Zijtaart typeert zichzelf als agrarisch landschap doorsneden door enkele bebouwingslinten/-concentraties. Opvallend is dat het gebied tot aan globaal de weg Krijtenburg relatief kleinschalig is, het gebied ten zuiden van de Krijtenburg is meer open en grootschaliger. Dit heeft enerzijds met de ontginningsgeschiedenis te maken en anderzijds met de ruilverkaveling die heeft plaatsgevonden.

De locatie Leinserondweg 6a maakt onderdeel uit van het meer kleinschaliger landschap ten oosten van het dorp Zijtaart en is gelegen aan het bebouwingslint langs de Leinserondweg. De buurtschappen waaruit Zijtaart is ontstaan liggen langs dekzandruggen nabij de Aa. De bebouwing aan de Leinserondweg vormde één van deze bebouwingslinten en de bewoning van dit gebied gaat zelfs terug tot de 13^e/14^e eeuw.¹ Daarmee is de Leinserondweg één van de oudste bebouwingslinten/-clusters van de kern Zijtaart en ligt hier ook de oorsprong voor de naamgeving van het dorp 'Zijtaart'. Immers is het kerkdorp 'Zijtaart' in 1872 ontstaan door het stichten van een kerk voor de gehuchten Zondveld, De Biezen (waaronder Krijtenburg), Zijtaart (nu 'Achter Zijtaart' of Leinserondweg) en De

¹ Dit blijkt onder andere uit 'De Helmondse cijsregisters en de balkcijs', in: *van Vehchele tot Veghel* 8 (1988) nr. 24, 3-14., Martien van Asseldonk. Hierin wordt melding gemaakt van 'Hoeve Zijtaart' gevestigd waar thans de panden Leinserondweg 20, 22 en 23 zijn gelegen.

Doornhoek. Hieruit valt af te leiden dat de bebouwing aan de Leinserondweg dusdanig was dat deze als 'gehucht' of buurtschap aan te merken viel.

In de omgeving van deze planlocatie bevinden zich diverse (niet-) agrarische bedrijven en enkele verspreid liggende burgerwoningen. Zo grenst de planlocatie aan de noordzijde aan het bedrijfsperceel van reparatiebedrijf Bekkers Motors aan de Leinserondweg 7 en bevindt het bedrijfsperceel van champignonkwekerij P. van Asseldonk champignons B.V. zich direct ten zuiden van de planlocatie.

De gronden aan de Leinserondweg 6a zijn in de huidige situatie agrarisch in gebruik (weide) en onbebouwd. De kavelssloot aan de noordzijde van het plangebied wordt begeleid door een volwassen knotwilgenrij. Via de Leinserondweg is de planlocatie te bereiken. Deze weg wordt ter hoogte van de planlocatie in principe enkel gebruikt door bestemmingsverkeer. Langs deze smalle ontsluiting lopen diepe greppels en staan ter hoogte van het plangebied aan weerszijden populieren. De populieren aan de zijde van het plangebied zijn oud, aan de andere zijde staan jongere exemplaren. Op de overgang van de planlocatie naar het perceel van P. van Asseldonk champignons B.V. is in weinig tot geen erfbeplanting voorzien. Karakteristiek voor de locatie zijn de doorzichten vanaf de besloten Leinserondweg naar het achterliggende open middengebied.

2.1.2 Locatie De Laren 11/11a

De planlocatie De Laren 11/11a is gelegen in het buitengebied tussen de kernen Erp en Keldonk in en maakt onderdeel uit van het buurtschap De Laren. Dit buurtschap is geconcentreerd aan een zijstraat (Laren) van de doorgaande weg tussen Erp en Keldonk, de Keldonkseweg.

Het landschap rond De Laren is weids en open, doordat er weinig beplanting rond de agrarische percelen staat. Aan de oost- en zuidzijde zijn de percelen groter dan in het westen. De Laren is duidelijk afgetekend in het meer open landschap door de laanbeplanting en de stevige erfbeplanting van enkele bouwblokken. Overigens zijn niet alle bouwblokken omzoomd met beplanting.

Op enkele plekken in de bebouwingsconcentratie is een directe relatie met het buitengebied aanwezig in de vorm van doorzichten. Diverse open groene percelen zijn beeldbepalend binnen de bebouwingsconcentratie. De bebouwing is klein tot middelgrootschalig. De boerderijen zijn veelal van het langgeveltype, wat vanuit de historie kenmerkend is voor het gebied. Op veel bouwblokken staan (middel)grootschalige agrarische bijgebouwen, die soms een ruimtelijke dissonantie vormen. De bebouwing staat veelal gedraaid ten opzichte van het hoofdgebouw op het bouwblok, wat samen met de uiteenlopende maatvoering van de bebouwing en de open groene ruimtes een gevarieerd beeld oplevert. Dit geeft het bebouwingscluster een onderscheidend, eigen karakter.

Zowel ten noorden, ten zuiden als ten westen (aan de andere zijde van de weg) bevinden zich burgerwoningen. Ten westen zijn de gronden agrarisch in gebruik (weide). Voor het overige komen in de omgeving verspreid liggende agrarische bedrijvigheid voor en bevindt zich ten zuidoosten van de planlocatie een transportbedrijf.

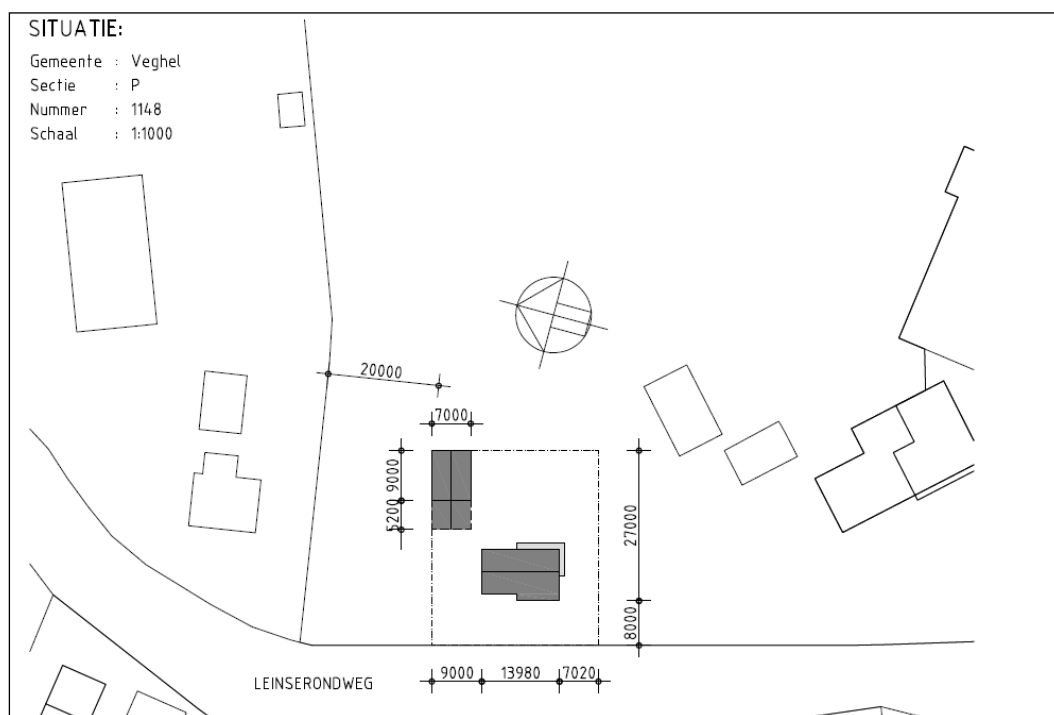
De gronden op de planlocatie zelf maken onderdeel uit van het agrarisch bouwvlak van het bedrijf. Voorheen bestond de agrarische bebouwing onder andere uit 2 varkenstallen voor vleesvarkens, 3 schapenstallen en overige bij het bedrijf behorende bebouwing (o.a. voor opslag en stalling). Voor op het erf bevindt zich de bedrijfswoning. Inmiddels zijn de varkenstallen, welke overigens nog wel zichtbaar zijn op de luchtfoto in figuur 1.3, gesloopt. Alle oppervlakte van deze varkenstallen wordt ingebracht in het kader van Ruimte-voor-Ruimte.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Locatie Leinserondweg 6a

Ruimtelijke ontwikkeling

Van Hooft Architecten heeft in opdracht van initiatiefnemer een bouwplan uitgewerkt. Dit bouwplan gaat uit van het situeren van de woning op het voorerf en het realiseren van een bijgebouw op het achtererf. In figuur 2.1 wordt het beoogde bouwplan weergegeven.



Figuur 2.1: Gewenste bouwplan

De gekozen locatie van de nieuwe woning zorgt er voor dat de bebouwingsconcentraties langs het lint niet dichtslibben en doorzichten c.q. zichtlijnen behouden blijven van de weg naar het achterliggende landschap. Tussen het woonperceel en de sloot met knotwilgenrij betreft dit een strook van ruim 20 meter.

Mede door een gepaste afstand te behouden van de voorgevel tot aan de kantverharding van de weg (10 meter) is voldoende lucht en ruimte vanaf de straatkant gewaarborgd. Op het achtererf wordt het bijgebouw gerealiseerd met een oppervlak van totaal 63 m² met overkapping. De functie van het bijgebouw zal vooral parkeren betreffen. Het is eventueel ook mogelijk om auto's van bezoekers op de lange oprit naar het huis te laten parkeren. Er is voldoende ruimte op het perceel aanwezig om in de parkeerbehoefte conform de geldende nota Parkeernormen, zijnde 2,0 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning, te voldoen.

Landschappelijke inpassing

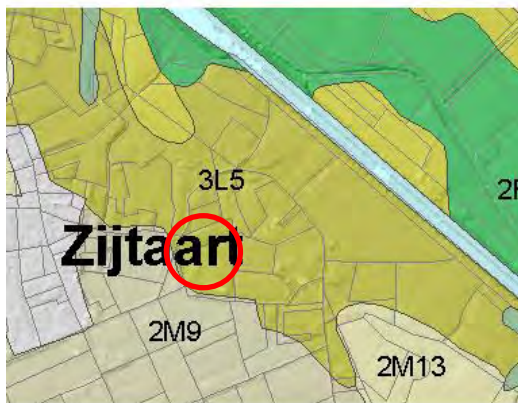
Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid². De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Kenschets landschap

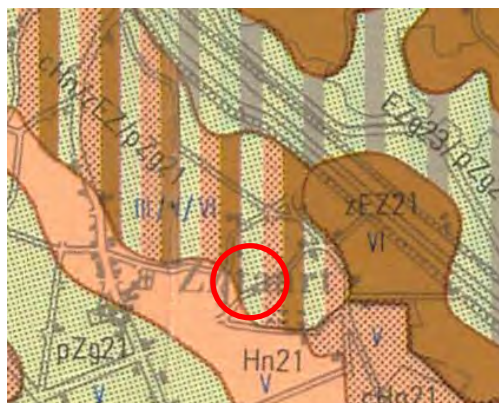
Het plangebied aan de Leinserondweg is gelegen op de dekzandgronden langs de Aa, in het buitengebied in de omgeving van Zijtaart. Het gebied typeert zich als agrarisch landschap doorsneden door enkele bebouwingslinten/-concentraties. Het plangebied maakt deel uit van een relatief kleinschalig oud ontginningslandschap, gekenmerkt door kromme wegen, onregelmatige verkaveling en beplanting langs wegen en kavelgrenzen. Voor de inpassing wordt aangesloten bij deze karakteristieken en bij de richtlijnen zoals benoemd in het ruimtelijk beleid van de gemeente Veghel.

Het gebied waarin het plangebied gelegen is bevindt zich binnen de contouren van de Leinserondweg, wat een ringweg vormt om het historische middengebied 'De Hostie'. De bodem bestaat hier uit een mengsel van podzolgronden(cHn, Hn21) en eerdgronden(zEZ, pEg21), wat betekent dat hier in het verleden akkerbouw heeft plaatsgevonden. Op de hoogtekaart is te zien dat het reliëf vanaf de ontsluitingswegen licht afloopt naar de watergangen in het meer open middengebied.

² artikel 3.2. Verordening ruimte provincie Brabant 2014



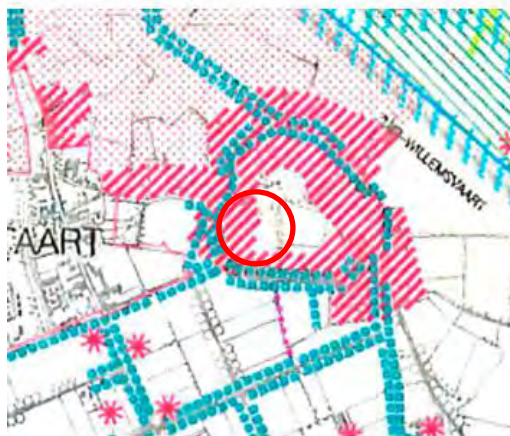
Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede hoogtekarte (bron: ahn.nl)



Uitsnede Landschapsbeleidsplan Veghel³

Figuur 2.2: Informatieve kaarten m.b.t. plangebied
Verantwoording landschappelijke inpassing



Zicht vanuit de Leinserondweg naar het achterliggen de landschap

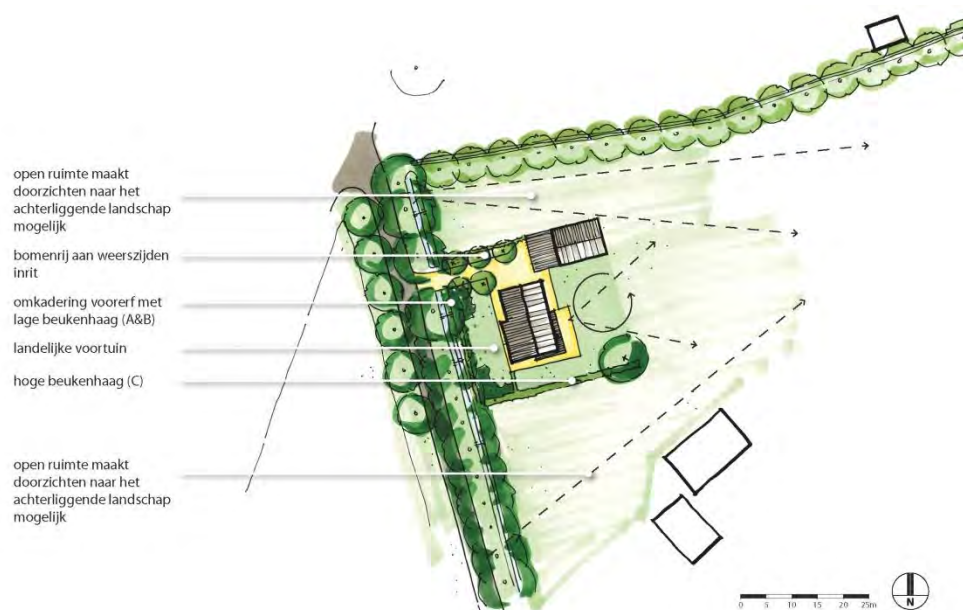


Zicht vanuit de Leinserondweg ter hoogte van het plangebied naar het noorden.

³ Landschapsbeleidsplan Deel 2 uitvoeringsgedeelte toelichting, Gemeente Veghel 2000

Figuur 2.3: Foto's plangebied en omgeving

De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van het nieuwe woonperceel en verharding naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg, in de vorm van erfbeplanting. De meerwaarde van erfbeplanting behorende tot de oude ontginningen ligt in het gebruik van soorten die van oudsher op erven worden aangeplant. Het beleid van de gemeente is er op gericht om juist in dit gebied het gebruik van erfbeplanting te stimuleren ter versterking van de landschapsstructuren zoals af te leiden is uit het Landschapsbeleidsplan van Veghel.



Figuur 2.4: Voorstel landschappelijke inpassing

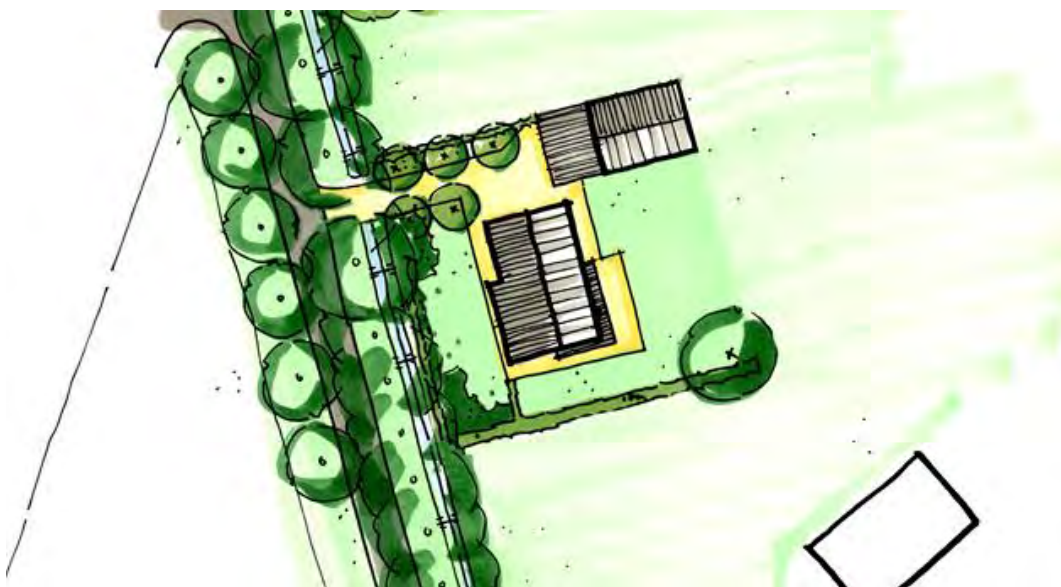
De bomenrij aan de voorzijde van het perceel wordt als landschapselement gerespecteerd. Echter gezien de behoorlijke leeftijd van de bomen (populieren) is er voor een gedeelte van deze bomen en kapvergunning aangevraagd (zaaknr. 74549). Gezien de geëiste handhaving van dit landschapselement is een herplant met beuk voorgeschreven. Door koppeling van de landschappelijke inpassing aan het gebruik van de woning, is handhaving/herplant ook juridisch geborgd.

Het voorerf wordt karakteristiek ingericht als landelijke voortuin met sierheesters en gazon, begrensd door een lage haag van gewone beuk (*Fagus Sylvatica*). Aan de voorzijde zal de haag maximaal 1.20 meter hoog worden. Bij voorkeur worden karakteristieke 'boerentuinplanten'⁴ gebruikt voor de inrichting van de voortuin. De haag loopt door langs de zuidzijde van het perceel als afscheiding ten opzichte van het buurperceel. Ter hoogte van het woonhuis krijgt de haag meer hoogte ten behoeve van het genereren van privacy aan de achterzijde van het erf (2 -2.5m.).

⁴ Zie beplantingsplan

Om het zicht vanaf het noorden op de woning te breken en de entree naar de weg aan te zetten worden laanbomen aangeplant langs de inrit. Voorgesteld sortiment zijn leilinde, kastanje, noot en (knot)esdoorns. Door de aanplant wordt de richting naar het achterliggende landschap versterkt.

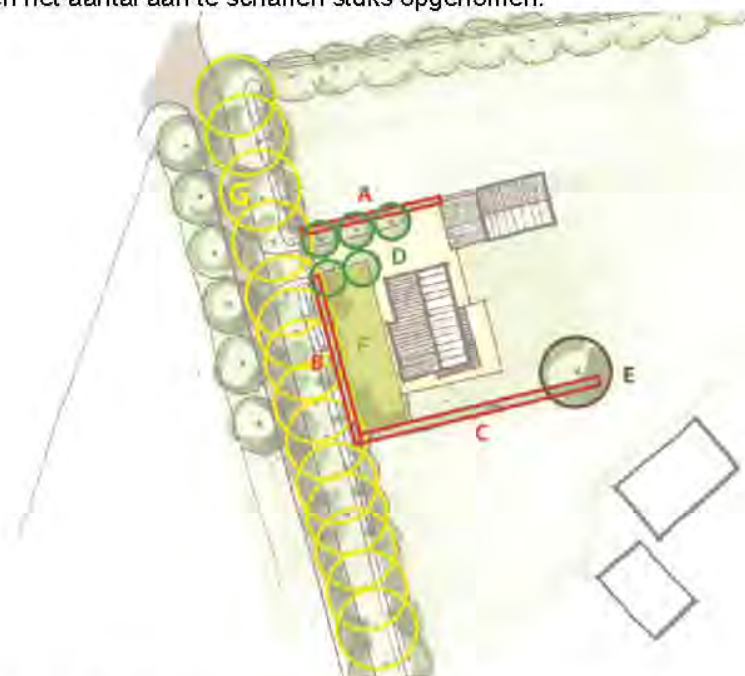
De inrichting van het achtererf is vooral gericht op het zicht vanuit de woning richting het open landschap, zonder veel opgaande elementen. Een solitaire boom of boomgroep aan de achterzijde van het perceel voor beschutting is wel denkbaar.



Figuur 2.5: Uitsnede voorstel landschappelijke inpassing

Beplantingsplan

In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatgeving, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.



Aanduiding plantvakken

Plantvak	maat- geving	Voorgesteld sortiment	Verband	Stuks
Beuken- haag		gewone beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) Plantmaat aanplant: 60-80 Eindhoogte: < 1.2m	2 rijen, drie- hoeks-verband, 5 stuks m 1	
A	20m1			100
B	23m1			115
C	33m1	Eindhoogte: 2- 2.5m		165
Totaal	55m²			380
Bomenrij (D)	-	- Leilinde (<i>Tilia xeuropaea</i>) - Witte paardenkastanje (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	Onderlinge af- stand tussen de 5 en 7 m.	5 1
& Solitaire boom (E)		- Knotesdoorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) - Noot (<i>Juglans regia</i>) Plantmaat aanplant: 16-18 Eindhoogte: 3,5 – 4m.	Afstemming op locatie.	
Totaal				5 - 6
Landelijke voortuin (F)	165m ²	Naar eigen inzicht door eigenaar in te richten met bijvoorbeeld stokroos, zon- nebloem, vrouwenmantel, hortensia.	in groepjes	-

Om te verzekeren dat de hiervoor beschreven landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd, wordt in de regels een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting houdt in dat het gebruik van de woning enkel is toegestaan indien voorzien is in de landschappelijke inpassing en indien deze vervolgens in stand wordt gehouden. Is dit niet het geval dan is sprake van strijdig gebruik.

2.2.2 Locatie Laren 11/11a

Zoals eerder aangegeven vinden op de locatie Laren 11/11a in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats. De varkenstallen zijn hier inmiddels gesloopt. De op het erf aanwezige schapenstal blijft behouden. Naast schapen worden op het bedrijf nog circa 40 legkippen en 10 eenden gehouden.

De milieuvergunning voor wat betreft het agrarisch bedrijf is inmiddels gewijzigd in die zin dat het gedeelte met betrekking tot het houden van vleesvarkens is ingetrokken. De overige dieren aantallen wat betreft schapen (790 schapen verdeeld over twee stallen), de 40 legkippen en de 10 eenden blijven ongewijzigd.

Middels dit bestemmingsplan wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' van het agrarisch bouwvlak verwijderd en wordt het bouwvlak verkleind. In ruil hiervoor wordt een aanduiding opgenomen die bepaald dat op het bedrijf maximaal 790 schapen mogen worden gehouden en dat ter plaatse een akker- en tuinbouwbedrijf mag worden uitgeoefend. 790 schapen is het aantal schapen dat op dit moment vergund is.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met deze structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behorend onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

3.1.2 Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die behoren tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het mogelijk maken van een ruimte-voor-ruimte woning, en daarmee samenhangend het opheffen van de mogelijkheid om aan de Laren 11/11a een intensieve veehouderij uit te oefenen, is neergelegd bij de decentrale overheden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie

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

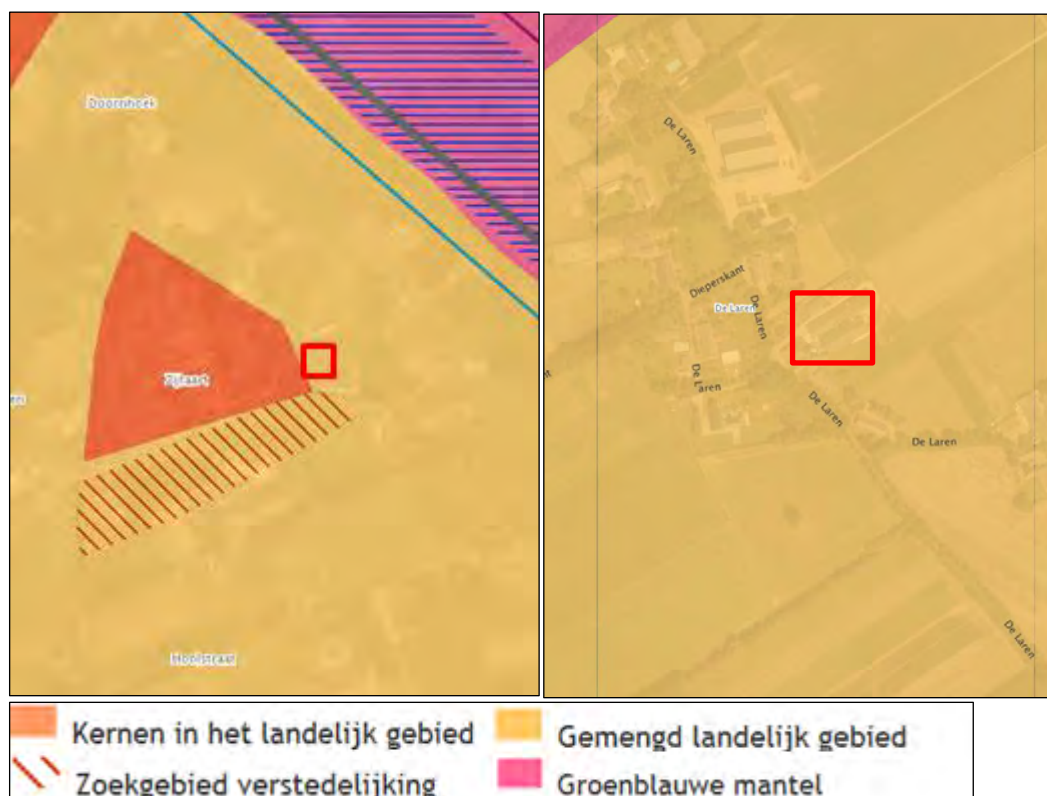
1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk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

13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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

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

Het plangebied, beide locaties, maken onderdeel uit van het landelijke gebied en is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1: Uitsnede structurenkaart 'Structuurvisie'

Gemeenqd landelijq gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw een dominante functie heeft.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarisch gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Het

projectgebied is op basis van de 'Structuurvisie Veghel 2030' niet aangemerkt als een primair agrarisch gebied.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. Het gebied is aan te duiden als een kenrandzone waarbij een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk is. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van onder andere een woonfunctie is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. De provincie participeert in de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening is per 19 maart in werking getreden. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze Verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

De Verordening wijst beide planlocaties aan als 'Gemengd landelijk gebied'. Onderstaand wordt uitsluitend de locatie Leinserondweg 6a relevante regelgeving uit de verordening weergegeven. Op de locatie Laren 11/11a is immers geen sprake van fysieke ontwikkelingen. Het verwijderen van een aanduiding 'intensieve veehouderij', en het verder inperken van de mogelijkheden tot het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, betreft daarnaast geen provinciaal belang waarover de verordening zich in regelgevende zin uitlaat.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, na-

tuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. Een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. Een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. Het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijke beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1
 - b. Het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Artikel 7.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7. eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. Het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2. (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. Is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;

- c. Er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

3.2.3 Regeling Ruimte-voor-Ruimte

De regeling Ruimte-voor-Ruimte van 30 maart 2004 is in zijn geheel vervangen door de 'Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006' van 27 januari 2006.

De 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' geeft een nadere invulling aan de criteria uit de regeling Ruimte-voor-Ruimte van het Streekplan Brabant in Balans die verband houden met het sloopobject of de slooplocatie. Het gaat dan om de aanhef van de regeling in relatie tot de punten 11, 12 en 13⁵, waarin vijf zekerheden worden geëist, te weten:

- er moet sprake zijn van de beëindiging van een intensieve veehouderij;
- de bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat voor elke 1.000 m² die gesloopt wordt de mogelijkheid bestaat één Ruimte-voor-ruimte-kavel te ontwikkelen;
- er moet milieuwinst zijn behaald door het uit de markt nemen van tenminste 3.500 kg fosfaat voor elke Ruimte-voor-Ruimte-kavel die wordt ontwikkeld;
- elke slooplocatie moet worden voorzien van een passende herbestemming;
- planologische medewerking aan een Ruimte-voor-Ruimte-kavel wordt niet verleend indien in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

3.2.4 Conclusie

Op basis van de Structuurvisie ruimtelijke ordening is realisatie van woningbouw op de locatie Leinserondweg 6a mogelijk. Artikel 7.8 geeft de specifieke basis voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning. Er is in onderhavig geval sprake van een ruimte-voor-ruimte woning. Om de bouw van deze ruimte-voor-ruimte woning mogelijk te maken worden op een tweetal locaties agrarische gebouwen gesloopt, te weten 241 m² op de locatie Beerseweg 26 te Haps en 759 m² op de locatie Laren 11/11a te Erp (totaal 1.000 m²). Daarbij wordt 3.500 kilogram fosfaat doorgehaald. De bewijsstukken in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling, hieruit blijkt ook de sloop en de milieuwinst (doorhalen fosfaat), zijn als bijlagen bij deze toelichting opgenomen. De mogelijkheid om op de locatie Laren 11/11a een intensieve veehouderij uit te oefenen wordt verwijderd met dit bestemmingsplan. In de regels van dit plan is opgenomen dat ter plaatse enkel de uitoefening van een akker- en tuinbouwbedrijf en een schapenhouderij met maximaal 790 schapen nog is toegestaan. Aangezien alleen aan de Ruimte-voor-Ruimte-regeling mee-

11. 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 van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.

12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.

13. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

gedaan kan worden wanneer de intensieve veehouderijtak stopt en gesaneerd wordt op de slooplocatie en deze regeling specifiek alleen voor varkens en kippen geldt, kan worden gesteld dat er in geval van het behouden van de schapentak geen sprake is een intensieve veehouderij zoals bedoeld in de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Ook is in de huidige Verordening Ruimte geen definitie van intensieve veehouderij meer opgenomen.

Voor het overige is de locatie De Laren 11/11a in het kader van het provinciaal beleid niet van belang aangezien hier geen sprake is van en fysieke ontwikkelingen. Het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' betreft overigens wel een vorm van milieuwinst, het provinciaal beleid laat zich echter niet specifiek uit over het opheffen van een planologisch mogelijkheid tot exploitatie van een intensieve veehouderij.

De planlocatie Leinserondweg 6a grenst direct aan gronden die behoren tot het dorp Zijtaart en zijn aangemerkt als 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Ten zuiden van het projectgebied, in het verlengde van de Leinserondweg, zijn de gronden aangemerkt als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'.

In de Verordening ruimte 2014 is 'bebouwingsconcentratie' als bedoeld in artikel 7.8 lid 1 gedefinieerd als: *kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster*.

Relevant in dit kader is de *kernrandzone*, deze is in de verordening gedefinieerd als: *overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie*.

Gezien de vorenstaande definitie, het feit dat de planlocatie direct grenst aan gronden die worden gerekend tot het bestaand stedelijk gebied van Zijtaart, wordt geconcludeerd dat de locatie Leinserondweg 6a gerekend kan worden tot de kernrandzone van Zijtaart. Dit betekent eveneens dat sprake is van een 'bebouwingsconcentratie' als bedoeld in artikel 7.8 lid 1 van de Verordening ruimte 2014. Het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de 'Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling'(zie paragraaf 3.3) bevestigt dit.

Middels een landschapsplan wordt de planlocatie Leinserondweg 6a landschappelijk ingepast in de omgeving waarbij de bestaande waardevolle landschappelijke kwaliteiten en structuren zoveel mogelijk behouden blijven. Door uitvoering van het landschapsplan is per saldo, ook rekening houdend met beide slooplocaties aan de Laren 11/11a te Erp en de Beerseweg 26 te Haps, sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 van de Verordening ruimte 2014). Deze landschappelijke inpassing wordt geborgd door in de regels van dit bestemmingsplan hiervoor een zogenoemde voorwaardelijke verplichting op te nemen die ertoe strekt dat het gebruik van de ruimte-voor-ruimte woning uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Omdat het onderhavige plan een ruimte-voor-ruimte woning betreft is de LIR (Landschap Investeringsregeling) niet van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

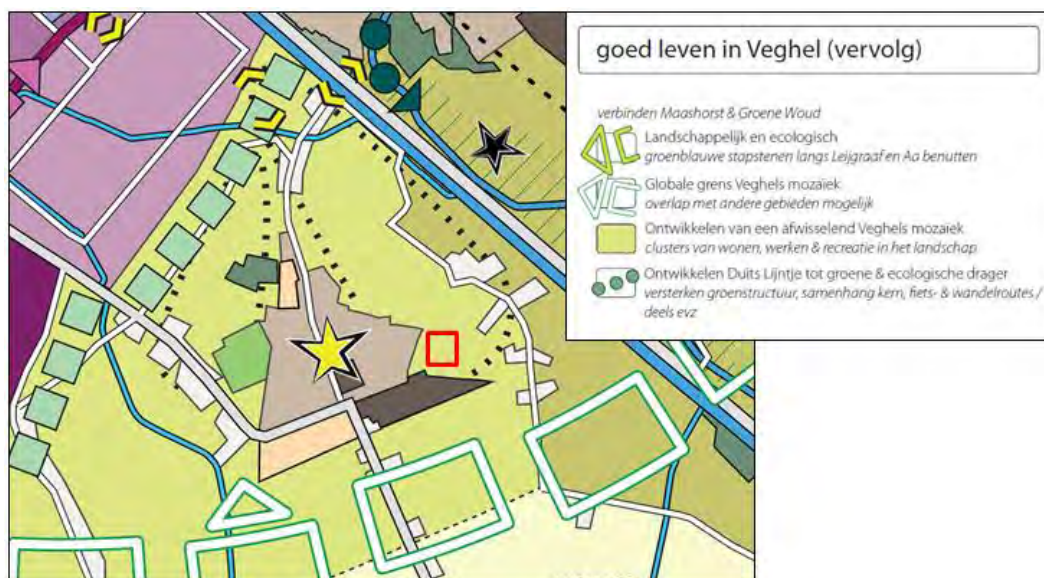
Op 19 maart 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel in een principebesluit ingestemd met het realiseren van één ruimte-voor-ruimtetwoning op het perceel P1148 aan de Leinserondweg te Zijtaart. Door de gemeente is afgewogen dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid, hierbij is onder andere beoordeeld of het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in de 'Structuurvisie Veghel 2030' en de 'Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling'.

3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

Algemeen

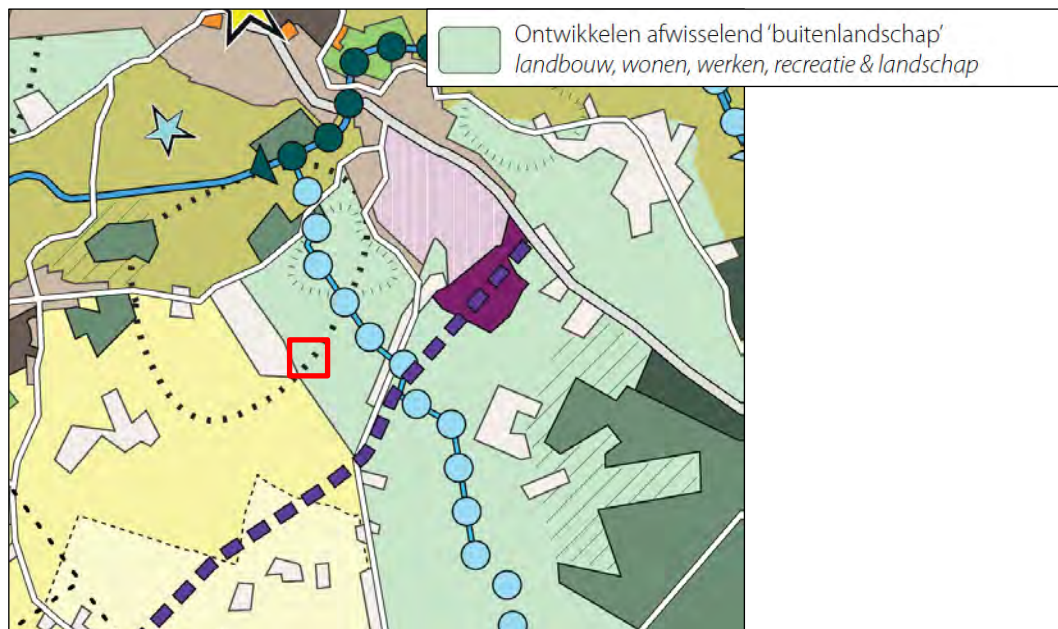
Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Veghel 2030, Menu voor de toekomst' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn voor de gemeente op hoofdlijnen beschreven. Het projectgebied behoort op basis van de structuurvisie tot het programma 'Goed leven in Veghel'. Aan de hand van sectorale visiekaarten wordt in de structuurvisie een beschrijving gegeven van het Veghels 'menu voor de toekomst'.

De planlocatie Leinserondweg 6a, de locatie waar een ruimte-voor-ruimte woning wordt gerealiseerd, behoort op basis van deze visiekaart, zie figuur 3.2, tot een gebied waar wordt ingezet op het ontwikkelen van een afwisselend Veghels mozaïek in de vorm van clusters van wonen, werken en recreatie in het landschap. De invulling van deze clusters verschilt per gebied. De kwaliteit in deze gebieden ligt in het evenwicht tussen het landschap, de groenblauwe structuur en de bebouwde clusters.



Figuur 3.2: Visiekaart 'Goed leven in Veghel', locatie Leinserondweg 6a

De planlocatie Laren 11/11a behoort op basis van de visiekaart tot een gebied waar landbouw een belangrijke drager is, maar waar de groei voor de landbouw beperkt is. Om deze reden wordt in deze gebieden ook ruimte geboden voor meer andere functies, zoals wonen, recreatie en voorzieningen.



Figuur 3.3: Visiekaart 'Goed leven in Veghel', locatie Laren 11/11a

Bebouwingsconcentraties

De aangewezen bebouwingsconcentraties zijn door vertaald in de 'Structuurvisie Veghel 2030'. Als gevolg van de aanwezige bebouwingsdichtheid en functiemenging is de ontwikkelingsbehoefte in deze zones groter dan in de overige delen van het buitengebied. Ook de beleidsruimte voor verandering is daarom groter. Voor het beleid ten aanzien van deze gebieden wordt verwezen naar de 'Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling'. Op deze visie wordt in paragraaf 3.3.2 nader ingegaan.

3.3.2 Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling

Algemeen

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 zijn 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 primaire doelstelling van ontstening (sloop) middels de huidige planologische en financiële regelingen, niet voldoende van de grond komt. Gevolg hiervan is verpaupering en het sluimerend ontstaan van ongewenst gebruik.

Op de planlocatie Laren 11/11a geen sprake is van fysieke ontwikkelingen maar slechts van een planologische ontwikkeling door onder meer het verwijderen van een aanduiding 'intensieve veehouderij'. In het kader van dit bestemmingsplan en de gebiedsvisie is een dergelijke planologische wijziging niet relevant, daarom wordt hierna hier ook niet nader op ingegaan.

Door provincie en gemeenten is geconstateerd dat de diverse beleidsnota's, waarbij inmiddels specifieke beleidslijnen zijn inbegrepen zoals bijvoorbeeld de 'Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006' al veel mogelijkheden bieden voor ruimtelijke en functionele verandering. In bebouwingsconcentraties (zones rond woonkernen, bebouwingslinten en -concentraties) is meer beleidsruimte gewenst. Zoals blijkt uit figuur 3.3 behoort de planlocatie Leinserondweg 6a tot een zone rond een woonkern.



Figuur 3.3: Bebouwingsconcentratie Zijtaart

Nieuwe woonfuncties worden toegestaan op percelen met bouwrechten in de zones "Toekomstig woongebied" en "Zone rond woonkernen". In de "Bebouwingsconcentraties" zijn ruimere mogelijkheden: behoudens de expliciet benoemde waardevolle open ruimtes of doorzichten kan binnen de begrenzing van deze concentraties op alle percelen worden gebouwd.

De provincie heeft gemeenten verzocht om een integrale visie op de bebouwingsconcentraties op te stellen. 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.

Ruimte-voor-ruimte regeling

In de gebiedsvisie wordt specifiek ingegaan op de Ruimte-voor-ruimte regeling. Deze regeling heeft een directe verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot doel. De regeling is gericht op sloop van niet meer voor intensieve veehouderij in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit te bereiken wordt nieuwbouw van woningen toegestaan op planologisch verantwoorde locaties. Via de RvR kan worden afgeweken van de programmering voor woningbouw en zonodig ook van de regel dat aan het buitengebied geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd. Qua voorwaarden wordt aangesloten bij de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006'.

Bebouwingsconcentratie Leinserondweg

De Leinserondweg is een cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsconcentratie. Opvallend is de ronding aan de noordzijde. Hier is ook het merendeel van de bebouwing aanwezig. De klein tot middelgrootschalige bebouwing staat meestal binnen groen ingerichte bouwblokken. Het groene karakter van de concentratie wordt versterkt door de laanbeplanting, ook al is deze niet overal aanwezig. Tussen de bouwblokken liggen open ruimtes, waardoor het zicht op het omliggende landschap goed is.

Het kerkdorp 'Zijtaart' is in 1872 ontstaan door het stichten van een kerk voor de gehuchten Zondveld, De Biezen (waaronder Krijtenburg), Zijtaart (nu 'Achter Zijtaart' of Leinserondweg) en De Doornhoek. Hieruit valt af te leiden dat de bebouwing aan de Leinserondweg dusdanig was dat deze als 'gehucht' of buurtschap aan te merken viel. Hoewel de Leinserondweg in de 20e eeuw en ook daarvoor logischerwijs vooral een agrarische bebouwingsconcentratie was, is dit de laatste jaren gewijzigd dan wel aan het wijzigen. Ook schuift de kern Zijtaart steeds verder op in de richting van de Leinserondweg met de bouw van Rudebroeck en de toekomstige uitbreiding ten zuiden van Rudebroeck. Ruimtelijk is de bebouwingsconcentratie Leinserondweg zeer dicht nabij de kern Zijtaart gelegen. Hierdoor valt het grootste deel van de concentratie binnen de zone rond woonkernen. Slechts een relatief klein deel valt daarbuiten en wordt als bebouwingsconcentratie aangemerkt.

In het bebouwingscluster zijn thans als veebedrijven nog aanwezig: een kleinschalig rundveebedrijf, een vleeskalverenbedrijf en een varkensbedrijf, allen gelegen aan de 'buitenring' van de Leinserondweg. en twee champignonbedrijven en een vleeskalverenbedrijf aan de 'binnenring' van de Leidserondweg.

In dit gebied liggen op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit kansen voor het beter landschappelijk inpassen van de bouwblokken en het afronden van de laanstructuren. De gemeente streeft naar een relatief besloten 'hoofdstraat' met hierin doorzichten naar open landschap. De Leinserondweg dient waar nodig aangevuld te worden met laanbeplanting. Verder is een betere ruimtelijke inpassing van de bouwblokken wenselijk, waar deze naar het open landschap gericht zijn. Binnen dit gebied worden mogelijkheden geboden voor functieverandering, onder andere in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling. De visie voor de Leinserondweg zet in op de verweving van agrarische functies

en woonfuncties en de groene inpassing van de diverse functies binnen de oude bebouwingsconcentratie.

3.3.3 Conclusie

De Leinserondweg is één van de oudste bebouwingslinten van Zijtaart. Zoals in de gebiedsvisie al wordt opgemerkt valt het grootste gedeelte van de Leinserondweg binnen de zone rond woonkernen. Slechts een relatief klein deel, het deel dat buiten de zone rond woonkernen valt, is aangemerkt als bebouwingsconcentratie. Binnen de zone rond woonkernen wordt ruimte geboden voor functieverandering, zoals het toevoegen van een woning in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling. Middels het in hoofdstuk 2 beschreven landschapsplan wordt de nieuwe woonkavel op een adequate en landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Wat betreft de planlocatie Laren 11/11a geeft het gemeentelijk beleid geen voorwaarden of beleidsuitgangspunten ten aanzien van het verwijderen van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ en het door middel van regels inperken van de overige agrarische gebruiksmogelijkheden.

Geconcludeerd wordt dat het realiseren van een Ruimte-voor-ruimte woning binnen deze bebouwingsconcentratie in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in de ‘Structuurvisie Veghel 2030’ en de ‘Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling’.

4. MILIEU-HYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING

4.1 Besluit milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009.⁶ Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

4.1.2 Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Op de planlocatie Laren 11/11a is geen sprake van een fysieke ontwikkeling of project als genoemd in het Besluit m.e.r. Deze locatie wordt in deze beoordeling dan ook buiten beschouwing gelaten.

Drempelwaarden

Aan de Leinserondweg 6a is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht besluit. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

⁶ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de bouw van slechts één woning wordt ruimschoots beneden de drempelwaarden (2000 of meer woningen) gebleven. Er is derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit. Zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder de drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden die het besluit mogelijk maakt worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er gezien:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project; en
- de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Er is geen sprake van invloed op het milieu, dit zal onder meer blijken uit de volgende paragrafen uit dit hoofdstuk. Daarnaast zijn de potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project, dusdanig beperkt van aard en omvang dat het besluit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de navolgende paragrafen van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt zeer ruime afstand van beschermde Natura 2000-gebieden zodat van een externe werking op deze gebieden geen sprake zal zijn. Ander beschermde natuurgebieden zoals de EHS zijn eveneens gelegen op ruime afstand van het plangebied. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied behoort niet tot een gebied

waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en eveneens is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er geen sprake zal zijn van nadelige milieu-gevolgen.

4.1.3 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieu-gevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Ecologie

4.2.1 Kader

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de het Brabants Natuurnetwerk (voormalig Ecologische Hoofdstructuur/EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Brabants Natuurnetwerk en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht.

4.2.2 Beoordeling

Locatie Leinserondweg 6a

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen, ligt op meer dan 17 kilometer afstand van de planlocatie Leinserondweg 6a. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn significant negatieve effecten op dit beschermde natuurgebied en andere beschermde natuurgebieden op voorhand uitgesloten.

Planologische gebiedsbescherming

De planlocatie Leinserondweg 6a ligt buiten het Brabants Natuur Netwerk (EHS) en tevens buiten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

Flora- en faunawet

Ten behoeve van de ontwikkeling op de planlocatie Leinserondweg 6a is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen; de gehele rapportage is als bijlage opgenomen. Voor een nadere toelichting op het onderstaande wordt derhalve verwezen naar de onderzoeksrapportage.

Conclusie en aanbevelingen quickscan

- Binnen het plangebied zijn mogelijk broedende vogels te verwachten in de grasvegetatie. De nesten van vogelsoorten die hier kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half augustus worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied is leefgebied van steenuil niet op voorhand uitgesloten. Door de herinrichting van het plangebied te laten plaatsvinden conform het door BRO opgestelde landschappelijk inpassingsplan (d.d. 12 juni 2015) zal de gunstige staat van

instandhouding voor de steenuil niet in gevaar komen en zijn negatieve effecten uit te sluiten.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor planten, zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

Locatie Laren 11/11a

Wettelijke gebiedsbescherming

De afstand van de planlocatie Laren 11/11a tot het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven, bedraagt ruim 18 kilometer. Zoals eerder aangegeven is ter plaatse van deze locatie geen sprake van een fysieke maar van een planologische ontwikkeling door het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Hiermee samenhangend is de varkenstak van het bedrijf inmiddels beëindigd en is de vergunning hiertoe gewijzigd. Voor zover al sprake was van enige emissie die van invloed was op Natura 200-gebieden in de omgeving, zal dit door het wijzigen van de vergunning en het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in zijn geheel vervallen. Deze planologische ontwikkeling heeft derhalve een positieve invloed op Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten het Brabants Natuur Netwerk (voormalig EHS) en tevens buiten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden

Flora- en faunawet

Ter plaatse van de planlocatie Laren 11/11a is uitsluitend sprake van een planologische wijziging door het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en het opnemen van een regeling die bepaald dat ter plaatse enkel nog een akker- en tuinbouwbedrijf en een schapenhouderij met maximaal 790 schapen is toegestaan.

De bebouwing die in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling wordt ingebracht is al gesloopt. Het uitvoeren van een quickscan flora- en fauna is op deze planlocatie dan ook niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het provinciaal natuurbeleid vormen geen belemmering voor de uitvoering van het project. Door werkzaamheden ter plaatse van de planlocatie Leinserondweg 6a als het rooien van beplanting uit te voeren buiten de broed- en nestperiode en het landschappelijk inpassingsplan zoals nu voorligt uit te voeren (dit wordt verankerd in de regels van dit plan) vormt de Flora- en faunawet eveneens geen belemmering.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

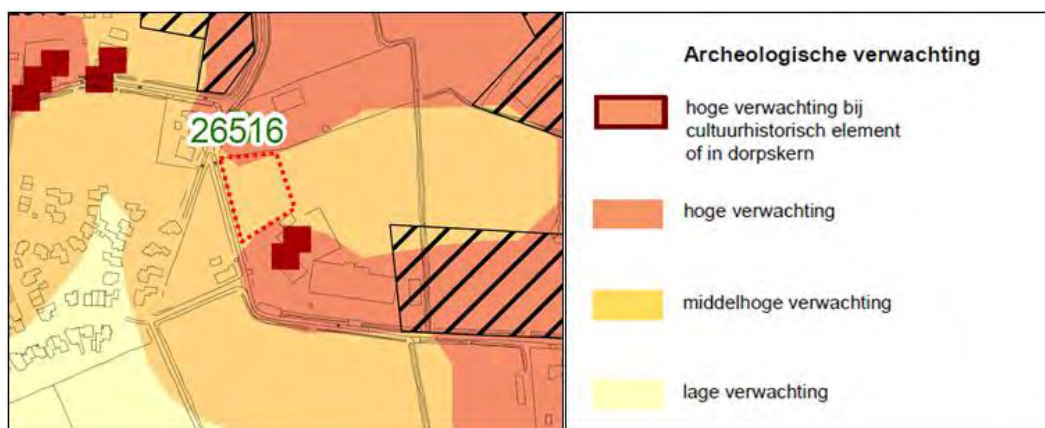
Kader

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is bepaald dat bij een ruimtelijk ontwikkeling in de grond rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Gemeenten hebben op basis van deze wet een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn.

Beoordeling

Locatie Leinserondweg 6a

De gemeente Veghel beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart. In figuur 4.1 is een uitsnede van deze kaart met daarin weergegeven de planlocatie Leinserondweg 6a opgenomen.



Figuur 4.1: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

Zoals blijkt uit figuur 4.1 kent deze locatie voor het overgrote deel een middelhoge archeologische verwachting. Voor een zeer beperkt deel, een deel waar niet gebouwd gaat

worden, geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarden zijn door vertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit bestemmingsplan is – samengevat- bepaald dat in gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, bestemd als 'Waarde – Archeologie 3', bij de bouw van bouwwerken of het verrichten van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter en met een groter oppervlak dan 250 m² het verrichten van archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In dit geval is sprake van het oprichten van een enkele woning met bijgebouw(en). De totale te bebouwen oppervlakte blijft beneden de 250 m². Gezien het feit dat in principe enkel daar waar bebouwing wordt opgericht grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden, zullen de grondwerkzaamheden ook beneden de grens van 250 m² blijven. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in verband met de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning op de locatie Leinserondweg 6a Derhalve ook niet noodzakelijk. Overigens zullen de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan worden opgenomen zodat de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende verzekerd is.

Locatie Laren 11/11a

Op de locatie Laren 11/11a voorziet dit bestemmingsplan niet in directe fysieke ontwikkelingen waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden geschaad zouden kunnen worden. De ter plaatse van deze locatie in het geldend bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' worden in dit bestemmingsplan onverkort overgenomen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in dit kader niet noodzakelijk.

4.3.2 Cultuurhistorie

Kader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Beoordeling

Locatie Leinserondweg 6a

Op deze planlocatie of in de directe omgeving van deze locatie is volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen sprake van cultuurhistorische waarden. De Leinserondweg is aangeduid als een weg met een hoge waarde in het kader van historische stedenbouw. Rijksmonumenten zijn niet aanwezig in de omgeving.

In de directe omgeving van deze planlocatie bevindt zich een gemeentelijk monument, dit betreft het pand aan de Leinserondweg 5. Deze voormalige boerderij is gebouwd om-

streeks 1890 en momenteel in gebruik als woonhuis. De bouw van een ruimte-voor-ruimte woning doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van dit monument.

Locatie Laren 11/11a

Ook op deze locatie is volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen sprake van cultuurhistorische waarden. Nabij deze planlocatie zijn geen rijksmonumenten aanwezig, wel bevindt zich aan de Laren 8 een gemeentelijk monument. Dit betreft een voormalige boerderij die omstreeks 1913 is gebouwd en momenteel in gebruik is als woonhuis. De planologische wijziging waarin dit bestemmingsplan voorziet wat betreft de planlocatie Laren 11/11a doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van dit monument.

4.3.3 Conclusie

Het plan is op het gebied van archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar. Nader onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Waterplan van de gemeente Veghel, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

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

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde

te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

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

Waterschap Aa & Maas: Uitgangspunten watertoets

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- (rekening houden met) waterschapsbelangen.

Waterplan Veghel

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

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

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

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

4.4.2 Watertoets

Het waterschap Aa en Maas maakt gebruik van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Deze watertoets is uitsluitend uitgevoerd voor de planlocatie Leinserondweg 6a aangezien uitsluitend op deze locatie sprake is van een fysieke ontwikkeling in de vorm van de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning. Op de locatie Larenseweg 11/11a is uitsluitend sprake van een planologische ontwikkeling die geen enkele invloed of effect heeft op de waterhuishouding. Derhalve is voor deze planlocatie geen digitale watertoets ingevuld.

Voor wat betreft de locatie Leinserondweg 6a heeft de beantwoording van de vragen uit deze digitale watertoets ertoe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Hierna is de reactie uit de verkregen watertoets weergegeven:

"Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Wij verzoeken u bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld."

Het waterschap stemt in met de ontwikkeling. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het projectgebied.

4.4.3 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Locatie Leinserondweg 6a

Beschermde zones

De planlocatie is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone.

Keurbescherming

Zoals uit de reactie van het waterschap blijkt zijn er geen ruimtelijk begrensde waterbelangen waarop de Keur van het waterschap van toepassing is.

Oppervlaktewater

In dit deel van het plangebied of in de directe omgeving ervan zijn geen grote oppervlaktewateren aanwezig. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich een leggerwatergang (in beheer zijnde bij het Waterschap Aa & Maas). Het onderhavige plan wordt echter niet in de beschermingszone of onderhoudsstrook gerealiseerd.

Hemelwater

Op deze planlocatie wordt voorzien in het oprichten van één nieuwe woning met bijgebouwen op nu nog onbebouwde gronden. Tevens zal erfverharding worden toegevoegd waardoor sprake is van een beperkte toename aan verhard oppervlak.

Het gebied biedt voldoende mogelijkheden om het vallende hemelwater te kunnen infiltreren. Zoals ook blijkt uit paragraaf 2.2 blijft een groot deel van het gebied onbebouwd. Op deze gronden kan infiltratie van regenwater plaatsvinden. In geval van extreme hoeveelheden neerslag kan het overtollige regenwater worden afgevoerd via de aan de planlocatie grenzende sloten/ greppels.

Wat betreft de totale toename aan verhard oppervlak wordt opgemerkt dat deze aanzienlijk minder zal bedragen dan 2.000 m². Op basis van artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m² geen compensatie vereist is. Dit is verantwoord omdat deze oppervlakten hydrologisch gezien tot dermate kleine afvoeren leiden dat deze geen probleem vormen voor de afvoercapaciteit van het afwateringsstelsel.

Rioleringsaspecten

De nieuwe woning wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Door de bouw van een nieuwe woning zal er sprake zijn van een beperkte toename van het afvalwater op dit rioleringsstelsel, het stelsel heeft echter voldoende capaciteit om dit te kunnen ondervangen. Hemelwater wordt niet geloosd op het rioleringsstelsel.

Locatie Laren 11/11a

De bebouwing die ingebracht is in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling is inmiddels gesloopt. De wijziging waarin dit bestemmingsplan voorziet behelst voor deze locatie enkel het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Dit heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse, hier wordt derhalve ook niet nader op ingegaan.

4.4.4 Conclusie

Het project voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bodem

4.5.1 Kader

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

4.5.2 Beoordeling

Locatie Leinserondweg 6a

In het kader van de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning op de planlocatie Leinserondweg 6a is de 'Historische toets' t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' ingevuld. De toets is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit de toets blijkt dat de locatie in het verleden uitsluitend dienst heeft gedaan als agrarische grond/ weiland. De planlocatie is in het verleden, tijdens de ruilverkaveling, wel omgespit tot aan het gele zand. Voor het overige zijn er geen opstallen met asbesthoudend materiaal aanwezig en is geen asbestverdacht materiaal waarneembaar op het maaiveld. Ook hebben er in het verleden geen risicovolle activiteiten voor de bodem plaatsgevonden die zouden kunnen leiden tot een eventuele bodemverontreiniging. De omgevingsdienst (ODBN) heeft de conclusie vanuit de historische toets onderschreven.

Locatie Laren 11/11a

Voor de planologische wijziging waarin dit bestemmingsplan voor wat betreft de locatie Laren 11/11a voorziet, heeft geen gevolgen voor de bodemkwaliteit ter plaatse. Er is daarnaast ook geen sprake van een ontwikkeling waarvoor het uitvoeren van een historische bodemtoets of verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zou kunnen zijn.

4.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande kan er vanuit worden gegaan dat de bodem ter plaatse van de planlocatie Leinserondweg 6a geschikt is voor het beoogde gebruik. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven⁷. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk. Afwijken van de richtafstandenlijst is mogelijk, dit dient dan wel voldoende gemotiveerd te worden.

Omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het projectgebied bevindt zich aan de kernrand van Zijtaart. Hoewel naast de functie woningen in de directe omgeving nog andere functies als agrarische- en niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie in de vorm van een manege voorkomen, wordt toch uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit sluit ook het beste aan bij het toekomstig (wens)beeld voor dit gebied.

⁷ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

4.6.2 Beoordeling

Locatie Leinserondweg 6a

De nieuwe functie op de planlocatie Leinserondweg 6a, de functie 'wonen', betreft een niet milieubelastende functie. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Wat betreft in de omgeving aanwezige bedrijven, en de invloed van deze bedrijven op de nieuwe functie 'wonen', wordt opgemerkt dat de maatgevende bedrijven in dit kader de volgende bedrijven betreffen:

- Reparatiebedrijf Bekker Motors aan de Leinserondweg 7;
- Champignonkwekerij P. van Asseldonk champignons B.V. aan de Leinserondweg 6;
- Manege Ruitersport Zijtaart aan de Leinserondweg 21A;
- Diverse agrarische bedrijven aan de Leinserondweg.

Voor het bepalen van de afstand tussen een milieugevoelige functie en een milieubelastende functie dient in principe te worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor wat betreft de Ruimte-voor-ruimte woning betekent dit dat kan worden uitgegaan van het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding in dit bestemmingsplan aangezien het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak dient te worden opgericht.

Reparatiebedrijf Bekker Motors aan de Leinserondweg 7

Het reparatiebedrijf Bekkers Motors kan op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering worden aangemerkt als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' in de categorie 2. Ook op basis van het geldend bestemmingsplan is het bedrijf als zodanig bestemd. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een grootste richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de dichtstbij dit bedrijf gelegen gevel van de woning en het bestemmingsvlak 'Bedrijf' bedraagt circa 20 meter. Zoals in het voorgaande aangegeven is afwijken van de richtafstanden gemotiveerd mogelijk.

In dit geval bevindt zich binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' aan de zijde van het projectgebied de bedrijfswoning met bijbehorende tuin. Het gebouw met bijbehorend erf waar de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten plaatsvinden is gelegen op circa 45 meter afstand van het binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen bouwvlak. In alle redelijkheid wordt derhalve geconcludeerd, temeer gezien het feit dat de woning slechts enkele jaren geleden is gebouwd, dat in dit geval voldoende afstand tot het betreffende bedrijf in acht wordt genomen en dat het bedrijf niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Champignonkwekerij P. van Asseldonk champignons B.V. aan de Leinserondweg 6

Champignonkwekerij P. van Asseldonk champignons B.V. aan de Leinserondweg 6 wordt in de VNG-uitgave aangemerkt als een 'Champignonkwekerijen (algemeen)' in de categorie 2. Zoals in het voorgaande aangegeven geldt voor een milieucategorie 2 een richtafstand van 30 meter. Op basis van het geldend bestemmingsplan wordt de champignonkwekerij aangemerkt als agrarisch bedrijf. Het exploiteren van een veehouderij ter

plaats is echter niet toegestaan. Dit doordat in de regels van de voor het bedrijf opgenomen bestemming, expliciet is aangegeven dat omschakeling van een bedrijf zonder vee naar een bedrijf met vee niet is toegestaan. De richtafstand van 30 meter voor de milieucategorie 2 is in deze derhalve leidend. De afstand van het bouwvlak tot het bestemmingsvlak waarbinnen de champignonkwekerij aanwezig is, bedraagt circa 15 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Zoals in het voorgaande aangegeven is afwijken van de richtafstanden gemotiveerd mogelijk.

In dit geval bevindt zich binnen het bouwvlak aan de zijde waar de Ruimte-voor-Ruimte woning is gepland de bedrijfswoning met bijbehorende tuin en bijgebouwen. Het gebouw met bijbehorend erf waar de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten plaatsvinden is gelegen op circa 45 meter afstand van het binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen bouwvlak. In alle redelijkheid wordt derhalve geconcludeerd, temeer gezien het voornemen van de eigenaar van de kwekerij om binnen afzienbare tijd zijn bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen, het onwaarschijnlijk en onrealistisch is te veronderstellen dat het bedrijf haar perceelsinrichting rigoureuus zal gaan veranderen. Daarnaast zal ter plaatse van het plangebied, mede gezien het feit dat de bedrijfsactiviteiten nu al verminderd zijn, sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Manege Ruitersport Zijtaart aan de Leinserondweg 21A

De manege is gelegen op een afstand van circa 170 meter van het projectgebied. Op basis van de VNG-uitgave dient voor een manege een richtafstand van 50 meter aangehouden te worden. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de richtafstand. De manege heeft dan ook geen invloed op de realisatie van de woning en anderszins beperkt de woning de manege niet extra in haar activiteiten.

Diverse agrarische bedrijven aan de Leinserondweg

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf, gelegen op circa 200 meter afstand, betreft een bedrijf dat op basis van het geldend bestemmingsplan is aangewezen als grondgebonden veehouderij. Op een afstand van circa 225 meter bevindt zich een veehouderij die in het geldend bestemmingsplan is aangewezen als intensieve veehouderij. Bij veehouderijen geldt de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Voor het aspect geur zijn echter niet de richtafstanden leidend, maar de specifiek voor dit aspect van toepassing zijnde wetgeving. Hier wordt in paragraaf 4.9 nader op ingegaan. Voor wat betreft de overige van toepassing zijnde aspecten geldt, afhankelijk van het type veehouderij, maximaal een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Agrarische bedrijven in de omgeving hebben, het aspect geur in het kader van milieuzonering buiten beschouwing latend, geen invloed op de realisatie van de woning. Anderszins worden deze bedrijven ook niet extra beperkt door de bouw van een woning.

Locatie Laren 11/11a

Op de locatie Laren 11/11a is uitsluitend sprake van een planologische wijziging in die zin dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd en ter plaatse uitsluitend nog aan akker- en tuinbouwbedrijf en een schapenhouderij met maximaal 790 schapen is toegestaan. Samen met het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is ook de vergunning gewijzigd in die zin dat de varkenstak van het bedrijf is geschrapt uit de vergunning. Door het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is het ook niet meer mogelijk om opnieuw aan varkenshouderij op te starten ter plaatse. Zoals aangegeven blijft de uitoefening van de schapenhouderij, welke in de huidige situatie ook aanwezig is, wel mogelijk. Tevens wordt de uitoefening van een akker- en tuinbouwbedrijf toegestaan.

Doordat in de nabijheid van deze planlocatie sprake is van diverse woningen wordt niet voldaan aan de richtafstanden, ongeacht welke vorm van agrarische bedrijvigheid ter plaatse wordt uitgeoefend. Aangezien er in de huidige situatie als sprake is van de een intensieve veehouderij wordt hier beoordeeld in hoeverre deze planologische wijziging van invloed is op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Op basis van de VNG-uitgave blijkt dat een varkenshouderij wordt ingedeeld in de milieucategorie 4.1, hiervoor geldt een grootste richtafstand van 200 meter voor het aspect geur. Voor de aspecten stof en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter en voor het aspect geluid een afstand van 50 meter.

Dit bestemmingsplan staat ter plaatse uitsluitend nog een akker- en tuinbouwbedrijf en een schapenhouderij met maximaal 790 schapen toe. Een akker- en of tuinbouwbedrijf kan worden ingedeeld in de categorie 3.2 en een schapenhouderij (fokken en houden van overige graasdieren) in de categorie 3.1. Voor de categorie 3.2 geldt een grootste richtafstand van 100 meter en voor de categorie 3.1 van 50 meter. In beide gevallen geldt de grootste richtafstand voor het aspect geur. Voor de overige aspecten geldt in beide gevallen een richtafstand van 30 meter voor stof en geluid en 0 meter voor gevaar.

Indien een vergelijking wordt gemaakt tussen wat dit bestemmingsplan toestaat en wat op basis van het geldend bestemmingsplan kan worden toegestaan, en eerder ook aanwezig was, dan blijkt dat dit bestemmingsplan voorziet in functies die minder milieuhinderlijk zijn dan de momenteel toegestane intensieve veehouderij. Planologisch gezien zal er ter plaatse van de omliggende milieugevoelige objecten dan ook sprake zijn van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Wat betreft de invloed van in de omgeving aanwezige (agrarische) bedrijvigheid op milieugevoelige objecten die op de planlocatie Laren 11/11a aanwezig zijn wordt opgemerkt dat hierin niets wijzigt. Van extra hinder als gevolg van deze bedrijvigheid of van extra belemmeringen als gevolg van deze milieugevoelige objecten is dan ook geen sprake.

4.6.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.7 Geluid (Wet geluidhinder)

4.7.1 Kader

In de Wet geluidhinder (wgh) is vastgesteld dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het project een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen de wettelijke geluidszone van een weg of spoorweg. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.7.2 Beoordeling

In het onderhavige plan wordt een gevoelig object in de zin van de Wgh gerealiseerd aan de Leinserondweg 6a. De planologische wijziging aan de Laren 11/11a is in het kader van de Wgh niet relevant.

Voor wat betreft de locatie Leinserondweg 6a zijn de aspecten railverkeerslawaaï en industrielawaaï niet van toepassing aangezien de planlocatie niet is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van een spoorweg of een industrieterrein.

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de 48 dB contour op een afstand van minder dan 10 meter uit de as van de weg ligt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal op de gevels van de nieuwe woning dan ook niet worden overschreden. Voor een nadere toelichting op het vorenstaande wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is bijgevoegd.

4.7.3 Conclusie

De Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Kader

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

NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

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

4.8.2 Beoordeling

Locatie Leinserondweg 6a

In dit geval is sprake van de bouw van één ruimte-voor-ruimte-woning aan de Leinserondweg 6a. Deze functie behoort tot één van de gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. In dit geval kan zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden voldaan. Het plan zorgt voor een zeer beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per weekdaggemiddelde.

Locatie Laren 11/11a

Op de locatie Laren 11/11a is sprake van een planologische wijziging doordat de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd wordt. Wel is ter plaatse een schapenhouderij van maximaal 790 schapen en een akker- en tuinbouwbedrijf toegestaan. Een dergelijke planologische wijziging, die de gebruiksmogelijkheden voor wat betreft agrarische bedrijvigheid beperkt, heeft planologisch gezien een positieve invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Zo vervalt de stikstofemissie als gevolg van een varkenshouderij, overigens zijn op basis van het geldend bestemmingsplan ook andere vormen van intensieve veehouderij toegestaan. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bezien is dit een positieve ontwikkeling.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.9 Geur

4.9.1 Kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object zoals een woning. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting

op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ☐ ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ☐ ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv. Het gemeentelijk geurbeleid van de gemeente Veghel is vastgelegd in de 'Geurverordening gemeente Veghel'. Op basis van deze verordening geldt, in afwijking van art. 4 lid 1 Wgv, in het plangebied een maximale geurbelasting van 8 odour units per m³.

4.9.2 Beoordeling

Locatie Leinserondweg 6a

Een woning wordt gezien als een geurgevoelig object in de zin van de Wgv. Omdat deze woning een geurgevoelig object is en geen veehouderij is de Wgv en de eventueel op basis van de Wgv vastgestelde geurverordening door de gemeente Veghel niet van toepassing. De Wgv is immers enkel van toepassing op veehouderijbedrijven als toetsingskader bij het beoordelen van een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een veehouderij.

Voor geurgevoelige objecten geldt dat sprake dient te zijn van een acceptabel of aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook in het kader van geur. Dit is onderdeel van de Wro en niet van de Wgv. Een geurverordening is opgesteld op basis van een gebiedsvisie. Via de analyse van een dergelijke gebiedsvisie kan bepaald worden op welke manier de gemeente sturing wenst te geven op geurbronnen. In de gebiedsvisie is de huidige situatie in beeld gebracht en wordt in beeld gebracht wat de gewenste situatie is (goed woon- en leefklimaat). Wanneer nog geen goed woon- en leefklimaat is bereikt, wil dat niet zeggen dat geurgevoelige objecten niet gerealiseerd kunnen worden, er kan immers sprake zijn van een acceptabel of aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Anderzijds geldt dat een woning geen belemmering mag vormen voor veehouderijbedrijven. Dat wordt geregeld door de vaste afstanden. Wanneer een geurgevoelig object buiten de vaste afstand is gelegen, vormt deze geen belemmering voor de veehouderij. Wanneer deze binnen deze vaste afstand is gelegen, dient gemotiveerd te worden waarom geen sprake is van een belemmering. Het geurgevoelig object kan het toetsobject vormen voor een veehouderij, maar dat wil niet zeggen dat deze direct voor een belemmering zorgt. belangrijk is of voldaan wordt aan de vaste afstand en sprake is van een acceptabel of aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aangezien de woningen geen onderdeel uitmaken van de bebouwde kom van Zijtaart, dient een afstand van 50 meter tot veehouderijen in acht genomen te worden.

Zoals aangegeven zijn veehouderijen, uitgaande van het bestemmingsvlak waarbinnen de betreffende veehouderijen kunnen worden uitgeoefend, gelegen op minimaal 200 meter afstand van de planlocatie Leinserondweg 6a. Veehouderijen vormen daarmee geen belemmering voor de bouw van de woning, andersom worden veehouderijen ook niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Te meer daar er tussen de veehouderijen en de geprojecteerde Ruimte-voor-Ruimtewoning al diverse andere geurgevoelige objecten zijn gelegen, waardoor de nieuwe woning niet maatgevend zal zijn voor het al dan niet belemmeren van een veehouderij in haar bedrijfsvoering.

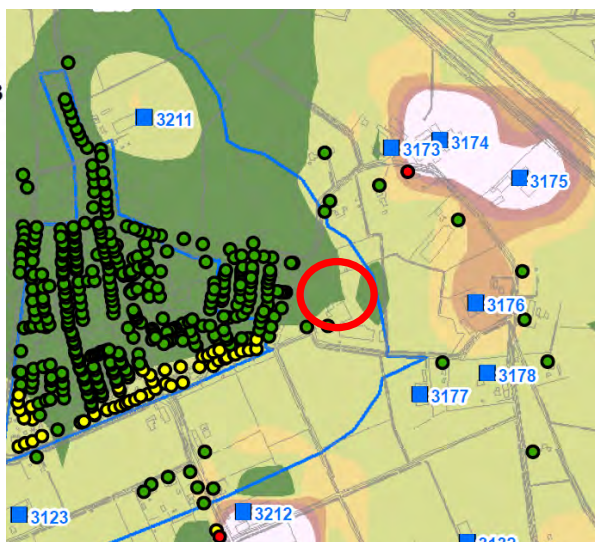
Om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet tevens worden gekeken naar de achtergrondconcentratie. Voor het bepalen van de achter-

Afbeelding 4.2: Achtergrondconcentratie (Bron: ODBN 2015)

Legenda

Achtergrondbelasting in ou/m^3

- < 6
- 6 - 10
- 10 - 14
- 14 - 20
- 20 - 28
- > 28



grondbelasting is gebruik gemaakt van het rapport "Onderzoek geur en fijn stof gemeente Veghel".⁸ De achtergrondbelasting geur is ter plaatse van de planlocatie circa $6 \text{ ou}/\text{m}^3$. Deze achtergrondbelasting is getoetst aan de "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder"⁹ van de gemeente Veghel waar voor kernrandzones (waar de locatie Leinserondweg 6a toe behoort) geldt een achtergrondbelasting van $13 \text{ ou}/\text{m}^3$ als toetswaarde waarbij sprake is van 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Indien de achtergrondwaarde lager is dan de toetswaarde kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de onderhavige situatie is dat het geval.

⁸ Onderzoek geur en fijn stof gemeente Veghel, ODBN d.d. 26 mei 2015 (kenmerk 75090013)

⁹ Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 december 2010.

Locatie Laren 11/11a

Zoals eerder al aangegeven vervalt door het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' de mogelijkheid tot het uitoefenen van bijvoorbeeld een varkenshouderij, een intensieve vorm die eerder op het bedrijf aanwezig was. De agrarische gebruiksmogelijkheden worden middels dit bestemmingsplan zodanig beperkt dat uitsluitend nog een tuin- en akkerbouwbedrijf en een schapenhouderij met maximaal 790 schapen ter plaatse is toegestaan. Een tuin- en akkerbouwbedrijf kent geen geuremissiefactoren of vaste afstanden waaraan voldaan dient te worden.

Schapen kennen, evenals de voorheen aanwezige vleesvarkens, wel een geuremissiefactor. Om een beeld te kunnen schetsen tussen de voorheen aanwezige situatie en de toekomstige situatie wordt een vergelijking gemaakt tussen:

- de 'oude vergunning' met vleesvarkens, 40 legkippen en 10 eenden; en
- de 'nieuwe vergunning' zonder vleesvarkens maar met 790 schapen, 40 legkippen en 10 eenden.

Diercategorie	Rav-code	Aantal	Geuremissiefactor per dier	Totale geuremissie
Vleesvarkens	D.3.100.2	250	23	5.750
Schapen	B1	790	7,9	6.241
Legkippen	E 2.100	40	0,34	13,6
Eenden	G1	10	0,49	4,9
Gezamenlijke geuremissie 'oude vergunning'				12.009,5

Tabel 4.3: Geuremissie op basis van 'oude vergunning'

In de volgende tabel wordt de geuremissie inzichtelijk gemaakt die op basis van de 'nieuwe vergunning' is toegestaan.

Diercategorie	Rav-code	Aantal	Geuremissiefactor per dier	Totale geuremissie
Schapen	B1	790	7,9	6.241
Legkippen	E 2.100	40	0,34	13,6
Eenden	G1	10	0,49	4,9
Gezamenlijke geuremissie 'nieuwe vergunning'				6.259,5

Tabel 4.4: Geuremissie op basis van 'nieuwe vergunning'

Zoals blijkt uit een vergelijking van de tabel 4.3 met 4.4 is sprake van een afname van de geuremissie. Dit heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende geurgevoelige objecten. In feite dient de toekomstige situatie te voldoen aan de normen zoals opgenomen in de Wgv en/of de geurverordening. Is deze groter dan de vastgestelde geurbelasting, maar verminderd deze met meer dan de helft (bij wijziging van het aantal dieren) dan wordt een omgevingsvergunning verleend. Aangezien hier een geurbelasting geldt van 14 odeurunit, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in over-

eenstemming is met de geurverordening van de gemeente Veghel. Het aspect geurhinder vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste planologische wijziging.

4.9.3 Conclusie

Wetgeving en gemeentelijk beleid op het gebied van geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Kader

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

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

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

4.10.2 Beoordeling

Aan de hand van de landelijke risicokaart is beoordeeld of er in en rond het plangebied risicobronnen aanwezig zijn.

Locatie Leinserondweg 6a

Een uitsnede van de risicokaart voor wat betreft de planlocatie Leinserondweg 6a wordt weergegeven in figuur 4.5.



Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van de planlocatie Leinserondweg 6a de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

- Twee veehouderijen met een propaantank (respectievelijk 3000 en 8000 liter);
- Hogedruk aardgasleiding van de Gasunie Transport Services.

Hierna wordt op de voornoemde risicobronnen ingegaan.

Voor wat betreft de veehouderijen die de beschikking hebben over een propaantank wordt opgemerkt dat hierbij geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied voor het groepsrisico. De grens van de inrichting is in deze leidend en het projectgebied is op ruime afstand van deze grens gelegen. Van belemmeringen is hierbij derhalve geen sprake.

De hogedruk aardgasleiding (transportroutedeel Z-542-10) is gelegen op een afstand van circa 500 meter van het plangebied. De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding.

Wat betreft het groepsrisico zijn de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico. De betreffende leiding heeft een maximale werkdruk van 40 Bar en een uitwendige diameter van 168,00 millimeter wat betekent dat de 100% letaliteitsgrens van de leiding is gelegen op een afstand van 40 meter uit het

hart van de leiding. De 1% letaliteitsgrens is gelegen op een afstand van 70 meter uit het hart van de leiding. Gezien het feit dat het plangebied ruimschoots (500 meter) is gelegen buiten de 1% letaliteitsgrens, wordt geconcludeerd dat een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

De gemeente Veghel beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid. Ook uit deze beleidsvisie volgt externe veiligheid geen belemmering is voor het ruimtelijk initiatief.

Locatie Laren 11/11a

De planlocatie Laren 11/11a is in het kader van externe veiligheid niet relevant. Dit bestemmingsplan voorziet immers enkel in een beperking van de agrarische gebruiksmogelijkheden en voorziet ten opzichte van het geldend bestemmingsplan niet in andere gebruiksmogelijkheden voor (beperkt)kwetsbare objecten. Eveneens voorziet dit bestemmingsplan niet in nieuwe risicobronnen of de mogelijkheid om nieuwe risicobronnen mogelijk te maken.

4.10.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het project.

4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 Kader

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de functies binnen het projectgebied is het ook noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het projectgebied voorkomende kabels en leidingen. Dit houdt verband met de mogelijke beperkingen aan het gebruik en/of bebouwing als gevolg van aan te houden afstanden tot gevoelige functies en maximale hoogten. Ruimtelijk relevante kabels en leidingen betreffen hoofdtransportleidingen voor gas en brandstof, leidingen voor het vervoer van risicovolle stoffen, bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen en straalpaden.

4.11.2 Beoordeling

Binnen beide planlocatie of in de directe omgeving daarvan liggen geen ruimtelijk relevante kabels of leidingen die eventueel een belemmeringen zouden kunnen vormen voor het plan. Voor wat betreft de hogedruk aardgasleiding nabij de Leinserondweg 6a wordt verwezen naar de vorige paragraaf.

4.11.3 Conclusie

Kabels en leidingen ontbreken in het plangebied of in de directe omgeving en vormen dan ook geen belemmering voor de uitvoering.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Juridisch-planologische opzet

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

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

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen:

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

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit (niet alle hierna genoemde onderdelen komen binnen elke bestemming voor):

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de bij recht toegestane bouwregels. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan de afwijking wordt verleend, wat de maximale afwijking is die met het afwijken kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Daarnaast zijn voor wat betreft de bestemming 'Woongebied' nadere regels opgenomen in verband met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep.

Afwijking van de gebruiksregels (indien van toepassing):

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing):

Middels deze bepaling wordt de bescherming van bepaalde waarden geregeld en wordt aangegeven of voor bepaalde werken en/of werkzaamheden een vergunningplichtig geldt. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele nadere voorwaarden.

Wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing)

Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt het college van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan te wijzigen. De onderdelen waarop een wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft zijn uitgewerkt in de regels van dit plan.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels:

Dit artikel geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels:

Dit artikel beschrijft de algemene gebruiksregels. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemmingen helder en duidelijk moet zijn.

Daarnaast zijn in dit artikel gebruiksregels opgenomen voor wat betreft het beroep aan huis.

Algemene aanduidingsregels:

De algemene regels met betrekking tot de maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringgebied van vliegveld Volkel zijn opgenomen binnen dit artikel.

Algemene afwijkingsregels:

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Het betreft hier naast enkele algemene afwijkingsregels, afwijkingsregels voor wat betreft een bedrijf aan huis, bed & breakfast en mantelzorg.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 Systematiek per bestemming

Hieronder worden de verschillende binnen dit plan voorkomende (dubbel)bestemmingen kort toegelicht.

‘Agrarisch met waarden’ (Artikel 3)

De planlocatie Laren 11/11a is net als in het geldend bestemmingsplan bestemd als ‘Agrarisch met waarden’. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor het agrarisch grondgebruik en in dit specifieke geval een agrarisch bedrijf in de vorm van een akker- en/of tuinbouwbedrijf en een schapenhouderij met niet meer dan 790 schapen.

Het bouwvlak zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan is overgenomen in dit bestemmingsplan. Binnen het bouwvlak mag bebouwing ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd in de vorm van bedrijfsgebouwen, het bestaande aantal bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend enkel nader genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Middels een afwijking van de bouw- en gebruiksregels worden mogelijkheden geboden voor onder meer de herbouw van bedrijfswoningen buiten de bestaande fundamenteën, de bouw van schuilgelegenheden en paardenbakken en het exploiteren van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf.

‘Wonen’ (Artikel 4)

De gronden waar de ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd moet worden zijn bestemd als ‘Wonen’. De voor ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen in woningen met de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en werken, geen bouwwerken zijnde. Te-

vens zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een beroep aan huis door de hoofdbewoners in het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen en het hobbymatig houden van vee.

Er mag één woning binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. Hoofd- en bijgebouwen mogen binnen de bestemming 'Wonen' gerealiseerd worden, waarbij voor de positionering van het hoofdgebouw een bouwvlak is neergelegd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele perceel toegestaan. De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning.

Binnen de bestemming 'Wonen' is in verband met de landschappelijke inpassing van het woonperceel een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting strekt ertoe dat het gebruik van de woning strijdig is met het bestemmingsplan indien niet is voorzien in de landschappelijke inpassing conform het beplantings-/inpassingsplan. Deze landschappelijke inpassing dien vervolgens in stand te worden gehouden.

'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 3' (Artikel 5, 6 en 7)

Zoals in paragraaf 1.3 en paragraaf 4.3 al is aangegeven geldend in het plangebied diverse archeologische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen zijn opgenomen voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

6.1 Verhaal van kosten

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Veghel verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Veghel besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan de Leinserondweg 6a een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken -gemaakt over het verhalen van kosten- op afdoende wijze vastgelegd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de economische uitvoerbaarheid is in principe enkel de woningbouwontwikkeling aan de Leinserondweg 6a van belang. Op de planlocatie Laren 11/11a worden in eerste aanleg immers geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een bepaalde economische investering.

De initiatiefnemer voor de ruimte-voor-ruimte woning aan de Leinserondweg 6a beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De gemeente zal met de initiatiefnemer het verhalen van de plankosten vastleggen in een anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. PROCEDURES

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak

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

7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken op het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bewijsstuk Ruimte-voor-Ruimte Beerseweg 26 te Haps

Bijlage 2: Bewijsstuk Ruimte-voor-Ruimte Laren 11/11a te Laren

Bijlage 3: Quicksan flora & fauna Leinserondweg 6a

Bijlage 4: Historische bodemtoets Leinserondweg 6a

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek Leinserondweg 6a

Regels

