

Bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Voordijk 1'

Gemeente Veghel



VASTGESTELD

4 juli 2016
ns/04072016

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
2.	Planbeschrijving	2
2.1	Bestaande situatie	2
2.2	Toekomstige situatie	2
2.3	Verkeer en parkeren	3
3.	Algemeen beleidskader	4
3.1	Rijksbeleid	4
3.2	Provinciaal beleid	4
3.3	Gemeentelijk beleid	6
4.	Milieuaspecten	7
4.1	M.e.r.-beoordeling	7
4.2	Bedrijven en milieuzonering	8
4.3	Geluid	8
4.4	Luchtkwaliteit	9
4.5	Externe veiligheid	10
4.6	Bodemgeschiktheid	10
4.7	Flora en fauna	11
4.8	Overige belemmeringen	12
5	Water	13
5.1	Kader	13
5.2	Onderzoek	13
5.3	Conclusie	14
6	Cultuurhistorie en archeologie	14
6.1	Cultuurhistorie	14
6.2	Archeologie	15
7	Juridische planbeschrijving	16
7.1	Inleiding	16
7.2	Algemene toelichting verbeelding	16
7.3	Algemene toelichting planregels	16
7.4	Toelichting bestemmingen	17
8.	Economische uitvoerbaarheid	18
9.	Procedure	18

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Voordijk 1' te Erp, KuiperCompagnons, d.d. 23 oktober 2015

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de ontwikkeling van de woonwijk 'Vlaskamp' in de jaren tachtig is door de toenmalige gemeente Erp besloten de boerderij aan de Voordijk 1 in te passen in de nieuwe ruimtelijke structuur. Het betreft een typische T-boerderij; bestaande uit een dwarsdeel met – haaks daarop – het voorhuis. De huidige eigenaren (en tevens bewoners; hierna: de initiatiefnemer) van deze karakteristieke boerderij hebben de wens uitgesproken om het dwarsdeel van de boerderij, dat thans in gebruik is als werkruimte/opslagruimte, op termijn te verbouwen tot een levensloopbestendige woning. De gedachte is dat de initiatiefnemer het voorhuis verkoopt en zelf intrek neemt in het nog te verbouwen dwarsdeel van de boerderij.

Concreet heeft de gewenste ontwikkeling betrekking op het splitsen van de bestaande boerderij in twee woningen. Omdat deze ontwikkeling niet mogelijk is binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Erp', dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, teneinde de beoogde woningsplitsing te faciliteren.

1.2 Ligging en begrenzing

De boerderij is gesitueerd aan de Voordijk 1 te Erp, een markante locatie die de entree van het dorp accentueert. Het perceel is kadastraal bekend als 'Gemeente Erp, Sectie M, nummer 1995' en heeft een oppervlakte van circa 1.300 m². In onderstaande afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing plangebied (links) en uitsnede vigerend bestemmingsplan (rechts)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Voordijk 1 vigeert thans het bestemmingsplan 'Kom Erp', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 23 mei 2013. Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Wonen', waarbij de boerderij is voorzien van een bouwvlak en de bouwaanduiding 'vrijstaand' (zie afbeelding 1.1). Ter plaatse van deze bouwaanduiding zijn de gronden uitsluitend bestemd voor vrijstaande woningen. Daarnaast zijn de gronden voor de voor- en zijgevel voorzien van de aanduiding 'tuin'. Voor het achtererf is de aanduiding 'erf' opgenomen. Aan beide aanduidingen is een specifieke erfbebouwingsregeling gekoppeld.

Strijdigheid

Zoals hiervoor reeds ter sprake kwam, is het perceel voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. Met de realisatie van een tweede (levensloopbestendige) woning in het dwarsdeel van de karakteristieke boerderij (woningsplitsing), is niet langer sprake van een vrijstaande woning. Op dit punt is het voorliggende initiatief dan ook strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Er is geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de woningsplitsing mogelijk te maken.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het voorliggende plangebied is gelegen op een markante locatie in Erp, die de entree van het dorp accentueert. De thans aanwezige boerderij vormt daardoor een belangrijk herkenningspunt bij binnenkomst. De boerderij - door de gemeente Veghel aanwezen als gemeentelijk monument - betreft een typische T-boerderij; een hallenhuisboerderij met dwarsdeel en met dwars geplaatst voorhuis. Het éénlaags pand heeft een T-vormige plattegrond en twee haakse zadeldaken. Het éénlaags woongedeelte heeft een kelder met opkamer. De boerderij dateert uit circa 1920 en is waarschijnlijk gebouwd naar ontwerp van de Erpse architect E. Heijkants. De beeldbepalende boerderij is markant gesitueerd en heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde als gaaf bewaard typologisch voorbeeld van de in Erp zeldzame T-boerderij. Daarnaast geeft de boerderij uitdrukking aan een economische en historische agrarische ontwikkeling van Erp. De boerderij is bovendien van architectuurhistorische waarde vanwege de kwaliteit van het ontwerp met rijk siermetselwerk. De hoofdvorm, de detaillering en het materiaalgebruik zijn gaaf bewaard. Hoewel de oorspronkelijke open landelijke omgeving van de boerderij is verdwenen, draagt de huidige combinatie van de boerderij met de siertuin bij aan de belevingswaarde van het pand.



Afbeelding 2.1: impressie van de monumentale T-boerderij aan de Voordijk, met op de rechtse foto het (te verbouwen) dwarsdeel.

2.2 Toekomstige situatie

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de splitsing van de bestaande boerderij, waardoor twee woningen ontstaan: één woning in het voorhuis en één (levensloopbestendige) woning in het dwarsdeel. De woningsplitsing is een logische stap als het gaat om de conservering van bestaande monumenten. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft in 2010 een handreiking opgesteld voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen¹. Veel monumentale boerderijen hebben immers alleen toekomst als ze een nieuwe functie krijgen, zoals bijvoorbeeld een (extra) woning of kantoor (aan huis). Nieuwe functies stellen nieuwe eisen aan een gebouw, zoals extra daglicht of meer wooncomfort. Met kennis van zaken kunnen dit soort veranderingen op een goede manier worden vormgegeven, mét respect voor de historische en architectonische waarden van het monument.

De bouwkundige staat van het dwarsdeel is de laatste jaren langzaam teruggelopen, onder meer doordat het dak niet water- en winddicht is afgedekt. Bovendien heeft het dwarsdeel momenteel geen duidelijke functie, waardoor het voornamelijk als opslag en werkplaats dient. Om het gemeentelijk monument voor de lange termijn te kunnen conserveren acht de initiatiefnemer het wenselijk het dwarsdeel te herontwikkelen tot woning, waarmee het monumentale pand een nieuwe functie krijgt en beter tot haar recht komt. Gelet op de markante ligging van het pand wordt dit wenselijk geacht voor de ruimtelijke uitstraling van het dorp.

¹ Een toekomst voor boerderijen; een handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, december 2010

De beoogde herontwikkeling zal hoofdzakelijk beperkt blijven tot een interne verbouwing, waarbij mogelijk enkele ondergeschikte aanpassingen in het gevelbeeld worden aangebracht. Deze eventuele aanpassingen houden verband met de daglichttoetreding in het dwarsdeel en zullen in samenhang met de monumentale waarde van het pand vormgegeven worden. Omdat er momenteel nog geen concreet bouwplan aan de voorliggende ontwikkeling ten grondslag ligt, is gekozen voor een herziening van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan, teneinde de planologische mogelijkheid voor een tweede (levensloopbestendige) woning te creëren.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de nieuwe (levensloopbestendige) woning vindt plaats via een inrit aan de Voordijk. Middels de beleidsnotitie 'Inritten' vastgesteld door het college van B&W op 27 mei 2003 worden eisen gesteld aan onder andere de afmeting van inritten. Bij nieuwe woningen is maximaal één inrit met een afmeting van maximaal 3,5 meter (breedte) toegestaan. Hieraan zal worden voldaan.

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één (levensloopbestendige) woning. Op grond van de CROW-richtlijnen leidt de toevoeging van één woning tot een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag². Het (extra) verkeer wordt via de Voordijk op de Veghelsedijk/Schansoord afgewikkeld. Omdat het een zeer beperkte toename betreft en de voorgenoemde wegen over voldoende capaciteit beschikken om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerssituatie.

Parkeren

Om het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling te bepalen, zijn de parkeernormen van de gemeente Veghel gehanteerd. Op basis van de berekeningssystematiek van de gemeente Veghel (eengezinswoning > 80 m², duur, gebied 2) dienen er per woning 1,9 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, waarvan 0,4 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers. Omdat de voorliggende ontwikkeling in slechts één (dure) eengezinswoning voorziet, dienen ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling 1,9 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Deze parkeerbehoefte zal worden opgelost op eigen terrein, waarbij voorzien wordt in 2 parkeerplaatsen. Om de aanleg en instandhouding van deze parkeerplaatsen te waarborgen, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Overigens dient het bezoekersaandeel normaliter in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Er zijn aan Muldersveld – op loopafstand van het plangebied – diverse langspaarkeerplaatsen aanwezig. Indien de beschikbaarheid van deze parkeerplaatsen in de praktijk onvoldoende blijkt, kunnen bezoekers altijd op eigen terrein parkeren. Er wordt immers op eigen terrein voldaan aan de parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen. Daarmee leidt het aspect 'Parkeren' niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

² Uitgaande van een twee-onder-een-kapwoning (koop) in de rest van de bebouwde kom, in een weinig stedelijk woonmilieu.

3. Algemeen beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

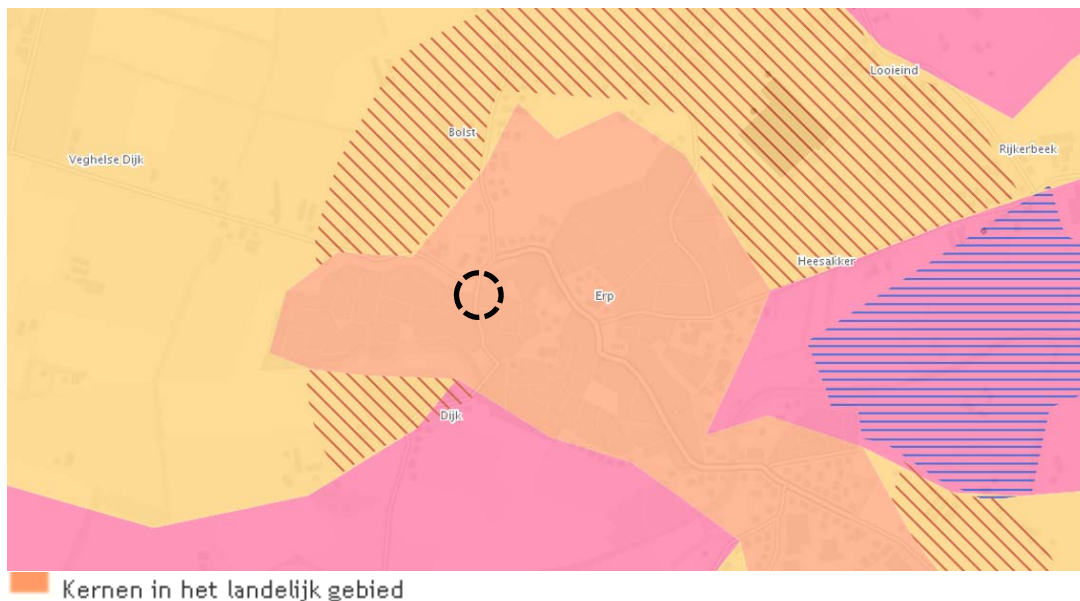
In lijn met de maatschappelijke behoefte zet het Rijk in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, waarbij getoetst wordt aan de actuele regionale woningbehoefte die de provincie heeft vastgesteld voor een gemeente. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest het Rijk ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de splitsing van een woonboerderij mogelijk, waardoor één extra woning ontstaat. Woningsplitsing past binnen de gedachte om het bestaand stedelijk gebied verder te verdichten en draagt bovendien bij aan de wens van het Rijk om monumentale boerderijen een toekomstbestendige functie te geven. Omdat de voorliggende ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte en slechts een zeer geringe invloed heeft op de regionale woningmarkt, is een positief en gemotiveerd advies van de regio en/of provincie niet benodigd. De beoogde ontwikkeling is bovendien gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een intensivering van de bestaande ruimte. Gelet hierop wordt het bouwplan passend geacht binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de nieuwe provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (PSRO) in werking getreden. De Structuurvisie RO van de provincie Noord-Brabant geeft de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 zijn diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Dit vormde een belangrijke aanleiding voor de provincie om haar ruimtelijk beleid te actualiseren. Omdat de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening nog vrij recent is, en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn, is besloten om slechts op bepaalde onderdelen bij te sturen. Zodoende is gekozen voor een partiële herziening van de Structuurvisie RO. Deze partiële herziening 2014 is op 7 februari door Provinciale Staten vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden.



Afbeelding 3.1: uitsnede partiële herziening structuurkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant (2014), het plangebied is zwart omcirkeld.

Erp is in de Structuurkaart aangeduid als een 'Kern in het landelijk gebied'. Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het omliggende land.

Het beleid van de provincie richt zich op het opvangen van de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de kernen. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. De stedelijke ontwikkelingen dienen qua maat en schaal bij de kern te passen. De ontwerp-opgave hangt bovendien samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap.

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de beleidsdoelstelling van de provincie en maakt de splitsing van een monumentale boerderij mogelijk, waardoor één extra woning ontstaat. Het bestemmingsplan voorziet in een lokale behoefte, waarbij het behoud van de monumentale boerderij en het karakter van de kern een belangrijke rol spelen. Zodoende draagt het voorliggende bestemmingsplan bij aan het bereiken van de doelstellingen van de structuurvisie.

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De onderwerpen die in de Verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. De Verordening stelt de belangen die in de structuurvisie zijn genoemd veilig. De regels die in de Verordening staan moeten gemeente in acht nemen bij het opstellen van ruimtelijke instrumenten. Daarnaast regelt de Verordening de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken worden gemaakt over woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren locaties. De Verordening kent ook een aantal regels dat de burger bindt. Deze hebben betrekking op de ontwikkeling van intensieve veehouderij in de zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden en in het bijzonder op de intensieve geiten- en schapehouderijen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening zijn:

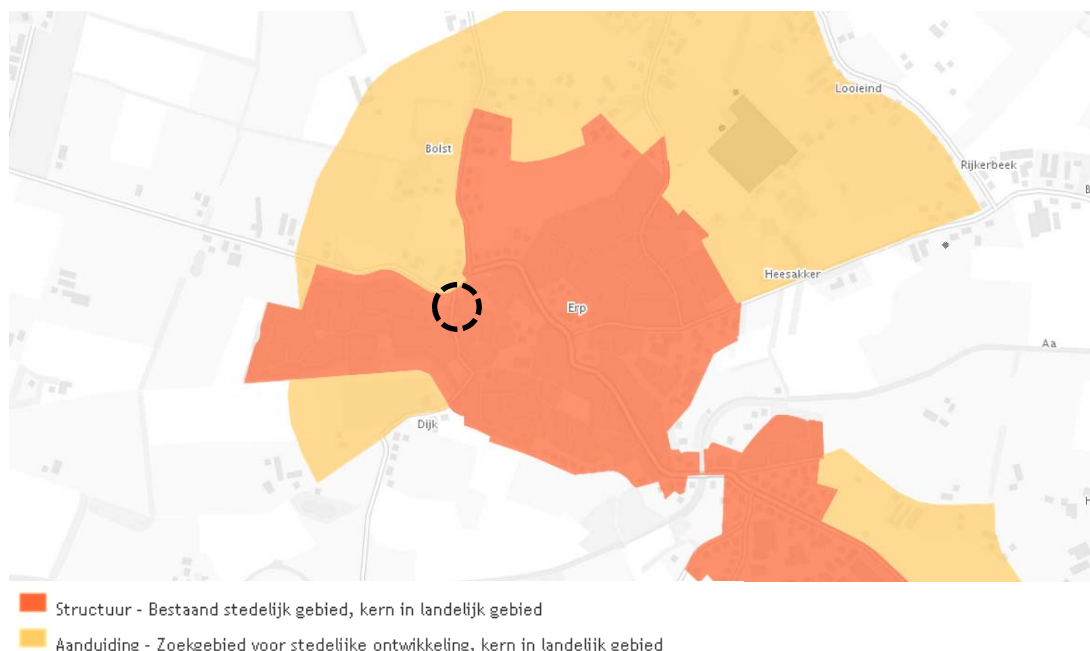
1. Stedelijke ontwikkelingen
2. Cultuurhistorie
3. Agrarische ontwikkeling en windturbines
4. Water
5. Natuur en landschap

Ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012 omvat de Verordening Ruimte 2014 diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Verordening Ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudigere zinnen en herkenbare formuleringen.
- wijzigingen vanwege het Rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

Op grond van de verordening is het voorliggende gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied'. Het beleid van de provincie is erop gericht om nieuwe stedelijke ontwikkelingen onder te brengen binnen bestaand stedelijk gebied, waaronder de kernen in het landelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling draagt hier aan bij.

In de artikel 4.2 van de Verordening Ruimte is bepaald dat voor nieuwe ruimtelijke plannen binnen bestaand stedelijk gebied een verantwoording dient te worden opgenomen over de wijze waarop de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot de regionale woningbouwafspraken. De provinciale prognose voor 2014 laat t.o.v. de provinciale prognose 2011 een verruimde opgave zien. Deze verruimde opgave is in het RRO vertaald naar een vastgestelde opgave voor de gemeente Veghel (= Regionale Agenda Wonen 2014). Het actuele woningbouwprogramma (te realiseren aanbod) sluit goed aan op de geprognostiseerde vraag. De voorliggende ontwikkeling is echter niet benoemd in het woningbouwprogramma, omdat hierin alleen projecten met meer dan vier woningen zijn opgenomen. Er is binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Veghel echter voldoende ruimte om één extra woning aan de Voordijk 1 in Erp te realiseren. Omdat de voorliggende ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte en slechts een zeer geringe invloed heeft op de regionale woningmarkt, is een positief en gemotiveerd advies van de regio en/of provincie niet benodigd.



Afbeelding 3.2: uitsnede Verordening Ruimte; themakaart 'stedelijke ontwikkeling'.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 'Menu voor de toekomst' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn

op hoofdlijnen beschreven. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030.

In de gemeentelijke structuurvisie is veel aandacht voor het versterken van de dorpse woonkwaliteiten in de verschillende kernen binnen de gemeente, waarbij het accent ligt op het behouden van de nodige voorzieningen. De gemeente heeft de ambitie om de bestaande woonkwaliteiten van de dorpen te versterken, waarbij wordt aangegeven dat toekomstige woningbouwontwikkelingen gepaard moeten gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering kan bestaan uit:

- het aanhalen van linten en/of het versterken van identiteitsbepalende ruimtelijke structuren;
- het versterken van de kwaliteiten van de dorpscentra;
- verbreding van het aanbod aan dorpse en landelijke woonmilieus,

Naast deze algemene uitgangspunt zijn voor iedere kern meer specifieke uitgangspunten geformuleerd. Voor de kern Erp geldt dat het dorp haar landelijke karakter moet behouden, maar wel moet kunnen groeien. Uitbreiding is daarom minder gewenst dan inbreiding.

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de splitsing van een bestaande woonboerderij, waarbij ruimte ontstaat voor één extra (levensloopbestendige) woning in het dwarsdeel. De woningsplitsing is een logische stap als het gaat om de conservering van de monumentale woonboerderij. Gelet op de markante ligging van de boerderij draagt het behoud (en onderhoud) van het pand bij aan de ruimtelijke uitstraling van het dorp en het behoud van het landelijke karakter. Eens te meer omdat de boerderij uitdrukking geeft aan de economische en historische agrarische ontwikkeling van Erp. Met de beoogde woningsplitsing krijgt het dwarsdeel een nieuwe (woon)functie, waardoor het monumentale pand beter tot haar recht komt en de kwaliteiten van het dorp worden versterkt.

4. Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De woningsplitsing kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. Doorgaans wordt daarvoor de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) gehanteerd.

Onderzoek en conclusie

De locatie aan de Voordijk is – ondanks de ligging nabij de doorgaande route Veghelsedijk - Schansoord – aan te merken als een rustig woongebied. Een rustig woongebied wordt gekenmerkt door het principe van functiescheiding, waardoor er relatief weinig verstoring optreedt vanuit de omgeving.

Uit een gebiedsinventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied vrijwel uitsluitend woonbebouwing aanwezig is. Wel is aan de Veghelsedijk 8 een rundveebedrijf gevestigd.

Adres	Inrichting	SBI-code	milieucategorie	Richtafstand in meters	Daadwerkelijke afstand (in meters)
Veghelsedijk 8	Fokken en houden van rundvee	0141, 0142	3.2	100 (50)	± 175

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de afstand van de geprojecteerde woning tot de inrichtingsgrens van het rundveebedrijf ruim voldoende is om te kunnen voldoen aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Derhalve kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd worden. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' leidt daarmee niet tot belemmeringen.

4.3 Geluid

Kader

Behalve langs 30 km/uur-wegen en woonerven bevindt zich overeenkomstig artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de grenswaarden van de Wgh wordt voldaan.

Onderzoek en conclusie

Langs de route Veghelsedijk - Schansoord en het noordelijke deel van de Voordijk is een zone aanwezig van 200 meter (2x1 rijstrook, stedelijk gebied). Derhalve is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder puntsgewijs weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

- Het verkeer op de N616 (Veghelsedijk – Schansoord) leidt tot een geluidbelasting van maximaal 54 dB ter plaatse van het plan. Daarmee wordt de voorkeurswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde is het vaststellen van hogere waarde noodzakelijk. Deze hogere waarde moeten worden door het college van B&W worden vastgesteld.
- Het verkeer op de Voordijk (tussen de N616 en de Morsenburg; 50 km/uur) leidt tot een geluidbelasting van maximaal 42 dB ter plaatse van het plan. Daarmee wordt de voorkeurswaarde niet overschreden en is het vaststellen van hogere waarde niet noodzakelijk.
- Het verkeer op de Voordijk (ten zuiden van de Morsenburg; 30 km/uur) leidt tot een geluidbelasting van maximaal 49 dB ter plaatse van het plan.
- Het verkeer op de Morsenburg leidt tot een geluidbelasting van maximaal 45 dB ter plaatse van het plan.
- De cumulatieve geluidbelasting is maximaal 60 dB (zonder reductie artikel 110g Wgh).

Het treffen van geluidreducerende maatregelen is om financiële redenen niet reëel. Daardoor dient een hogere waarde van 54 dB vastgesteld te worden ten gevolge van verkeerslawaaï op de N616 (Veghelsedijk – Schansoord).

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarde moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Voordijk 1' ter inzage worden gelegd. Deze hogere waarde moeten door het college van B&W worden vastgesteld.

4.4 Luchtkwaliteit

Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

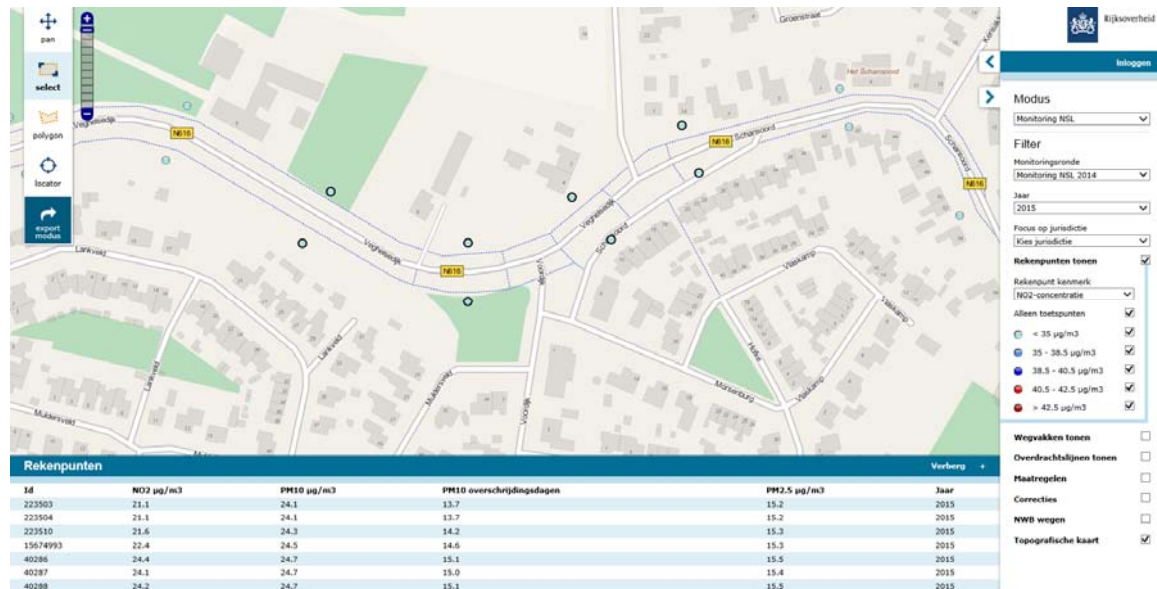
Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De toevoeging van één woning in dit plan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (Veghelsedijk - Schansoord) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 4.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 4.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

De ontwikkelingen in dit plan zijn aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, waaronder de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is op basis van de risicokaart onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Uit deze analyse blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Gelet op het voorgaande leidt het aspect 'externe veiligheid' niet tot belemmeringen. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de Veiligheidsregio Brabant-Noord (VBN).

4.6 Bodemgeschiktheid

De Wet bodembescherming verlangt inzicht in de bodemkwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorliggende plangebied is op grond van de bodemfunctiekaart, behorende bij de Bodemkwaliteitskaart regio Noordoost-Brabant, ingedeeld in de functiegroep 'Wonen'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet geen

functiewijziging. Het betreffende perceel is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Erp' namelijk al voorzien van een woonbestemming. Er hebben in het verleden ook geen bodemverontreinigende activiteiten op het perceel plaatsgevonden. Bovendien heeft de voorliggende ontwikkeling uitsluitend betrekking op een interne verbouwing van de woonboerderij, waardoor de bodem ter plaatse niet geroerd wordt. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

4.7 Flora en fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd, waarin gekeken is of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag/ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de quick scan naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Ook is er een veldbezoek gebracht. Aan de hand van verspreidingsgegevens uit databanken op internet en uit inventarisatieatlassen en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. De resultaten van de quick scan zijn integraal opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing (er is geen separaat verslag van opgesteld).

Huidige en toekomstige situatie in het plangebied

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Erp. Op het perceel is thans een bestaande boerderij aanwezig, die omgeven wordt door een goed onderhouden siertuin bestaande uit een gazon met bloemborders. In het plangebied zijn – behoudens een overleden fruitboom – geen bomen of hoog opgaande struikgewassen aanwezig.

Soortenbescherming

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen naar verwachting alleen algemene soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw). Het kan gaan om soorten zoals huisspitsmuis, mol en egel. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffw bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Vleermuizen

De kans bestaat dat in het plangebied vleermuizen voorkomen. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de Hrl. Mogelijk is het plangebied onderdeel van een jachtgebied en/of een vliegroute van vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis en/of ruige dwergvleermuis. Foerageergebied en vliegroutes zijn beschermd als ze van significant belang zijn, dat wil zeggen als bij aantasting de functionaliteit van een verblijfplaats (in de omgeving) in het geding komt. Door het ontbreken van hoog opgaande beplanting is het niet aannemelijk dat het voorliggende plangebied als vliegroute voor vleermuizen functioneert. Bovendien wordt de eventuele functie als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute door de voorgenomen ontwikkeling niet of nauwelijks aangetast. Daarnaast is voldoende alternatief jachtgebied aanwezig in de omgeving, waardoor de functionaliteit van eventuele verblijfplaatsen in de omgeving niet in het geding komt.

Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd en kunnen worden aangetroffen in bebouwing en (oude) bomen met spleten en holen. Binnen het plangebied zijn geen bomen aangetroffen die geschikt zijn als verblijfsplaats. Ook de aanwezige bebouwing wordt niet geschikt geacht als verblijfsplaats. Het dwarsdeel van de boerderij wordt thans gebruikt als werkplaats, waardoor sprake is van ernstige verstoring. Ook is het

dwarsdeel niet water- en winddicht, waardoor er sprake is van tocht en kou, met name 's winters. Dergelijke omstandigheden zijn allerm minst ideaal voor vleermuizen. Er is hierdoor sprake van een zodanige verstoring dat aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen voor vleermuizen in de bestaande bebouwing kunnen worden uitgesloten. Verplichtingen vanuit de Ffw zijn niet aan de orde. Wel verdient het aanbeveling om tijdens de bouw fase zoveel mogelijk overdag te werken. Verder wordt aanbevolen om eventueel te plaatsen verlichting (zowel tijdens de gebruiksfase als tijdens de bouw indien toch 's avonds gewerkt moet worden) zoveel mogelijk te beperken of anders te voorzien van kappen waardoor het licht zoveel mogelijk naar beneden schijnt en niet uitstraalt naar de omgeving.

Vogels

Waarschijnlijk broeden er vogels in en/of nabij het plangebied. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Dergelijke vaste verblijfplaatsen zijn in het plangebied niet aangetroffen.

Amfibieën

Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komen mogelijk enkele algemene amfibiesoorten voor, zoals de gewone pad en/of bruine kikker (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Reptielen

Op basis van verspreidingsgegevens wordt het voorkomen van reptielen in het plangebied uitgesloten.

Vissen

Door het ontbreken van watergangen wordt het voorkomen van vissen in het plangebied uitgesloten.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Hrl). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Vaatplanten

Op basis van terreinkenmerken wordt het voorkomen van juridisch zwaarder beschermde soorten vaatplanten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Hrl) niet verwacht in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Verplichtingen zijn dan ook niet aan de orde. Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet (Nbw) valt. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden niet aanwezig. Gezien het ontbreken van ecologische relaties met dit gebied, alsmede de aard en schaal van de ruimtelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, zijn er geen negatieve effecten op door de Nbw beschermde gebieden. Er zijn geen verplichtingen vanuit de Nbw.

Gelet op het voorgaande leidt het aspect flora en fauna niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen relevante kabels of leidingen aangetroffen. Ook zijn er geen beschermingszones opgenomen.

5. Water

5.1 Kader

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas is vastgesteld op 9 oktober 2015 en is gericht op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het Waterschap de aankomende jaren doet om deze missen te behalen. Op basis van recente ontwikkelingen en nieuwe kaders (o.a. Europese regelgeving) is een vertaalslag gemaakt naar een strategie op hoofdlijnen voor de periode 2016 – 2021. Deze strategie is vervolgens uitgewerkt in diverse doelstellingen. In het Waterbeheerplan kiest het Waterschap ervoor om het waterbeheer van de afgelopen jaren door te zetten.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur (2015) Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert.

Waterplan gemeente Veghel

De gemeente Veghel heeft het Waterplan vastgesteld. In dit Waterplan verwoordt de gemeente Veghel de wijze waarop de gemeente om wil gaan met het water binnen een stedelijke omgeving. In het waterplan zijn de volgende uitgangspunten voor de gewenste waterhuishouding binnen de gemeente verwoord:

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed van het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal; uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen;
- er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- water vormt een aantrekkelijk element.

5.2 Onderzoek

Het voorliggende plan is inhoudelijk getoetst aan verschillende ‘waterthema’s’. Toetsing aan deze thema’s levert de watertoets op.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied gedeeltelijk verhard. Er zijn geen watergangen of andere oppervlaktewateren in het plangebied aanwezig.

Watercompensatie

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert.

Het is verantwoord om geen compensatie te eisen voor plannen waarbij de toename van verhard oppervlak minder dan 2.000 m² is, omdat deze oppervlakten hydrologisch gezien tot dermate kleine afvoeren leiden dat deze geen probleem vormen voor de afvoercapaciteit van het afwateringsstelsel. De afvoer van een toename van 2.000 m² verhard oppervlak bij een T10-bui van 24 uur bedraagt 2,0 l/s. Dit is minder dan 10% van de maatgevende afvoer van de kleinste leggerwaterlopen (30 l/s). Van het totaal aan plannen met uitbreidingen van verhard oppervlak voegen plannen met een toename verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² maar weinig toe aan het totaal van toename verhard oppervlak.

Omdat de voorliggende ontwikkeling uitsluitend voorziet in een woningsplitsing, waarbij de huidige boerderij wordt behouden, leidt de voorliggende ontwikkeling niet tot een toename van het verhard oppervlak. Watercompensatie is derhalve niet benodigd. In de nieuwe situatie wordt een gescheiden stelsel toegepast. In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Grondwatersysteem

Op basis van de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap VI. Dat betekent dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld ligt. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bedraagt meer dan 120 cm beneden maaiveld. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterstanden.

Waterkwaliteit

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkeling voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Voorliggend plan heeft geen effect op de waterkwaliteit omdat door middel van het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen, voorkomen wordt dat het hemelwater wordt vervuild. Voor de 'nieuwbouw' van woningen gaan het waterschap en de gemeente daarnaast uit van een gescheiden rioleringsstelsel.

Veiligheid

In of in de directe omgeving van het plangebied komen geen waterkeringen voor.

5.3 Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, aan Waterschap Aa en Maas voorgelegd. Eventuele opmerkingen van het Waterschap worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6. Cultuurhistorie en archeologie

6.1 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. De boerderij in het voorliggende plangebied is door de gemeente Veghel aangemerkt als gemeentelijk monument. Het betreft een typische T-boerderij; bestaande uit een hallenhuishoek met dwarsdeel en – haaks daarop – het voorhuis. Dit traditionele voorhuis beschikt over een kelder met opkamer en kent veel hoogteverschillen. Een volledige beschrijving van het monumentale karakter is te vinden op de gemeentelijke website.

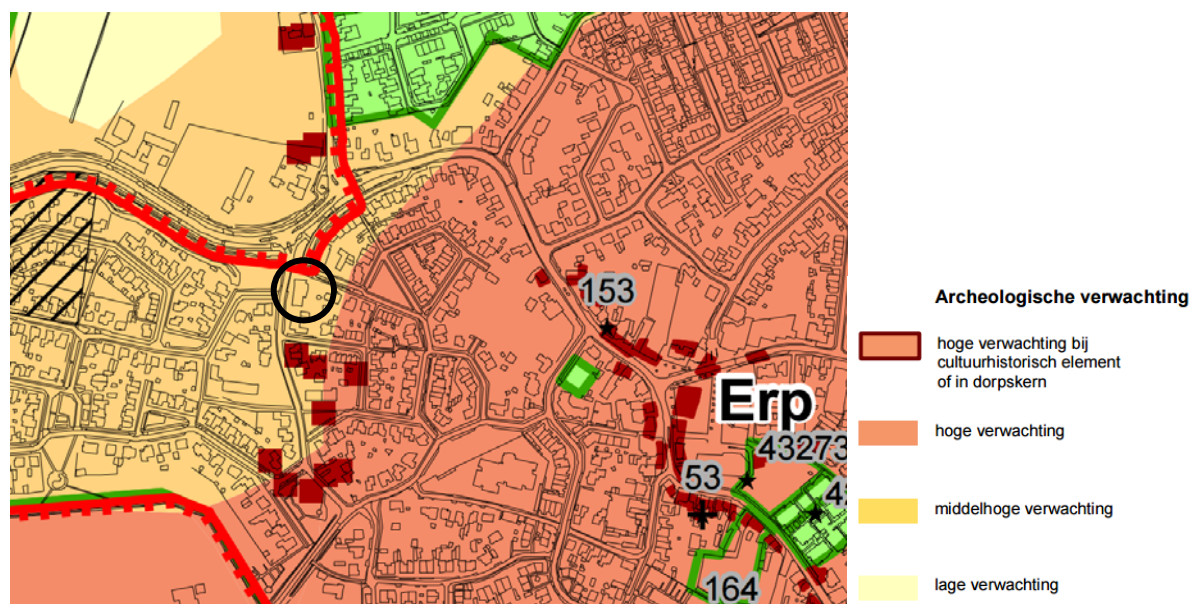
De beoogde splitsing van de boerderij in twee woningen is een logische stap als het gaat om de conservering van bestaande monumenten. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft in 2010 een handreiking opgesteld voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen³. Veel monumentale boerderijen hebben alleen toekomst als ze een nieuwe functie krijgen, zoals bijvoorbeeld een (extra) woning of kantoor (aan huis). Nieuwe functies stellen nieuwe eisen aan een gebouw, zoals extra daglicht of meer wooncomfort. Met kennis van zaken kan dit soort veranderingen op een goede manier worden vormgegeven, mét respect voor de historische en architectonische waarden van het monument.

De bouwkundige staat van het dwarsdeel is de laatste jaren langzaam teruggelopen, onder meer doordat het dak niet water- en winddicht is afgedekt. Bovendien heeft het dwarsdeel momenteel geen duidelijke functie, waardoor het voornamelijk als opslag en werkplaats dient. Om het gemeentelijk monument voor de lange termijn te kunnen conserveren acht de initiatiefnemer het wenselijk het dwarsdeel te herontwikkelen tot woning, waarmee het monumentale pand een nieuwe functie krijgt en beter tot haar recht komt. Gelet op de markante ligging van het pand wordt dit wenselijk geacht voor de ruimtelijke uitstraling van het dorp.

Recentelijk heeft er reeds vooroverleg plaatsgevonden met de voorzitter van de heemkundekring Erthepe, die tevens lid is van de monumentencommissie Veghel. Hij heeft aangegeven positief te staan tegenover de beoogde bouwplannen, mits de cultuurhistorisch waardevolle elementen zoveel mogelijk behouden worden. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zal het bouwplan te zijner tijd aan de monumentencommissie worden voorgelegd. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.2 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De gemeente Veghel beschikt over een Archeologische Verwachtingskaart, waarin een grove indicatie is gegeven van de te verwachten archeologische waarden in de bodem. Bij de mate van verwachting wordt onderscheid gemaakt tussen terreinen met respectievelijk hoge archeologische verwachting, middelhoge archeologische verwachting en lage archeologische verwachting. Aan de hand van de indicatieve Archeologische Verwachtingskaart wordt bepaald in hoeverre archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 6.1: uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Veghel (het plangebied is zwart omcirkeld).

³ Een toekomst voor boerderijen; een handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, december 2010

Op grond van de archeologische waardenkaart geldt voor het voorliggende plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Dat betekent dat bij ontwikkelingen groter dan 100 m² én dieper dan 30 cm beneden maaiveld archeologische onderzoek noodzakelijk is. Hiertoe is in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de splitsing van een woonboerderij, waarbij de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Het betreft dan ook de interne verbouwing, waarbij er geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Omdat het bodemarchief daarmee niet verstoord wordt, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet benodigd. Het aspect archeologie leidt niet tot belemmeringen.

7. Juridische planbeschrijving

7.1 Inleiding

De planmethodiek is afgestemd op de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Binnen deze systematiek is gezocht naar een wijze van bestemmen die aansluit op de regeling van het bestemmingsplan 'Kom Erp' van de gemeente Veghel.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding/plankaart is getekend op schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

7.3 Algemene toelichting planregels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouw mogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders. Tevens is een regeling opgenomen voor ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen omtrent het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken. In deze paragraaf is tevens een bepaling opgenomen ten aanzien van parkeren. Indien op grond van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het 'Eindrapport Parkeernormen' van de gemeente Veghel. Indien deze rapportage in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan de rechtsopvolger van het voorgenoemde eindrapport. Voor de functies die niet zijn benoemd in het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, worden de meest recente parkeerkencijfers van het CROW toegepast.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het gaat daarbij om enkele algemene wijzigingsbevoegdheden, onder meer voor het oprichten van bouwwerken voor openbaar nut en het wijzigen van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en aanduidingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

7.4 Toelichting bestemmingen

De ligging van de bestemmingen bepaalt welke functies waar kunnen komen. De bestemmingen zijn in de verbeelding (plankaart) aangegeven. Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen in de regels is nader aangegeven wat binnen een bestemming is toegestaan.

Wonen

De woonboerderij is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Wonen'. De thans geldende regeling is daarbij één-op-één overgenomen, met dien verstande dat op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen. Daarmee is geregeld dat er een extra woning gerealiseerd kan worden in het dwarsdeel van de boerderij. In het plangebied is ruimte voor maximaal 2 woningen (inclusief de bestaande woning). Daarnaast is in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat er tenminste 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Waarde - Archeologie

Op basis van de Monumentenwet 1988 moeten gronden met een archeologische verwachtingswaarde een planologische bescherming hebben. Dit gebeurt door het bouwen afhankelijk te stellen van een door

burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning en het opnemen van een stelsel dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Zodoende is voor het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” overgenomen uit het thans geldende bestemmingsplan. Grondwerkzaamheden met een kleiner oppervlak dan 100 m² en/of werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld, zijn vrijgesteld van verder onderzoek.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, zullen de consequenties voor de archeologische waarden in kaart moeten worden gebracht, eventueel door voorafgaand archeologisch onderzoek. Bij de regeling is voorzien in een advies door een terzake deskundige. Indien uit nader onderzoek blijkt dat er sprake is van te beschermen archeologische waarden, kunnen voorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingen. Archeologische waarden worden bij voorkeur in situ bewaard. Indien blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel deze waarden door middel van onderzoek (bijvoorbeeld een opgraving) veilig gesteld kunnen worden, kan de dubbelbestemming worden geschrapt na toepassing van een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

8. Economische uitvoerbaarheid

Bij een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moeten maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een exploitatieplan is alleen nodig voor de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor voor vaststelling van het bestemmingsplan geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten.

In het kader van het beoogde initiatief heeft de gemeente een anterieur overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Door middel van de afspraken die hierin staan zullen de kosten die de gemeente maakt, verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Tevens wordt het met deze overeenkomst voor de gemeente mogelijk gemaakt eventuele planschadeclaims te verhalen. Zodoende wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

9. Procedure

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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. In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de betrokken overleginstanties.

Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb) en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving). Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

