

Ruimtelijke onderbouwing “Mariahof, fase 2”

Documentatiepagina

Rapportnummer:	211x04340.0059794_1
Datum:	24 januari 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Alphons Coolen Ontwikkeling BV
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Gineke Schalken, Joost van Kip- persluis
Trefwoorden:	-
Beknopte inhoud:	-

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening	3
1.3 Leeswijzer	4
2. HET GEBIEDSPROFIEL	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Afbakening projectgebied	5
2.3 Beschrijving huidige situatie projectgebied en omgeving	6
2.4 Vigerende bestemmingsplannen	6
3. HET PROJECTPROFIEL	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Bouwplan	11
4. EFFECTEN EN AFWEGINGEN	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Toets aan vigerend bestemmingsplan	13
4.3 Beleidsafstemming	14
4.4 Ruimtelijke, programmatische en mobiliteitsaspecten	18
4.5 Milieuaspecten	21
4.6 Financieel-economische haalbaarheid	34
5. DE BESTEMMINGSREGELING	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Algemeen	35
5.3 Systematiek van de regels	35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Alphons Coolen Ontwikkeling BV wenst in nauwe samenspraak met de gemeente Veghel en Woonbelang de gronden van café-zaal 'de Mol' en aangrenzende gronden te herontwikkelen tot locatie voor diverse woningtypen. Het gemeentebestuur van Veghel heeft in de 'Structuurvisie Mariaheide' haar visie neergelegd over het gewenste ruimtelijk-functionele programma voor deze locatie. Door een architectenbureau is op basis hiervan en op basis van verkennende gesprekken met ambtenaren van de gemeente Veghel een eerste massa/volumestudie uitgevoerd. Deze volumestudie, de programmatische kaders, zoals neergelegd in de 'Structuurvisie Mariaheide' en aangegeven door de ambtelijke organisatie, hebben de basis gevormd voor verdere planuitwerking.

Het gehele inbreidingsplan omvat de ontwikkeling van in totaal 51 woningen (Blok A t/m H). Onderliggende onderbouwing behorende bij het projectbesluit gaat alleen uit van de ontwikkeling van 29 rijwoningen (Blok C, F, G en H). De overige woningen / blokken zijn in een eerder stadium (Fase 1) in procedure gebracht middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro¹.

Omdat realisatie van dit planonderdeel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, kan de gemeente Veghel pas een bouwvergunning verlenen in combinatie met een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening. Onderhavig document vormt de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het projectbesluit.

1.2 Projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Het projectbesluit is in de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen als 'opvolger' van artikel 19 WRO-oud (de zelfstandige projectprocedure).

Het projectbesluit kan gezien worden als de planologische basis om vooruitlopend op een bestemmingsplan een project van gemeentelijk, provinciaal of rijksbelang te realiseren. Voorwaarde is dat het initiatief betrekking heeft op één samenhangend project. Door middel van een projectbesluit kan de gemeenteraad (behoudens eventuele delegatie aan het college van burgemeester en wethouders, ingevolge art. 3.10 lid 4) *vooruitlopend* op een nieuw bestemmingsplan planologische medewerking verlenen ter verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang. Een projectbesluit dient voorzien te zijn van een

¹ Ruimtelijke onderbouwing Mariahof, BRO, d.d. juni 2009, rapportnummer 211x3008.048143_1

goede ruimtelijke onderbouwing. Tevens is het mogelijk regels (voorschriften) en een verbeelding aan een projectbesluit te verbinden.

Voor onderliggend initiatief is gekozen om naast de ruimtelijke onderbouwing eveneens regels en een verbeelding aan het projectbesluit te verbinden. Om zo direct een toetsingskader voor de beheerssituatie voorhanden te hebben en om in kleine wijzigingen in het ontwerp of bouwopties voor potentiële kopers te kunnen voorzien. Daarnaast wordt het gebruik van de gronden geregeld.

Wabo

Met het in werking treden van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) per 1 oktober 2010 wordt de mogelijkheid om een projectbesluit te nemen, overgeheveld naar de Wabo. Dit betekent dat het projectbesluit onderdeel wordt van de omgevingsvergunning. Aanvragen om een vergunning, ontheffing of projectbesluit die voor 1 oktober 2010 zijn ingediend, worden afgedaan overeenkomstig het oude recht. Dit is voor onderhavig initiatief het geval. Er zal dan ook gebruik worden gemaakt van de 'oude' regeling, te weten een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage zal allereerst ingegaan worden op het 'integrale gebiedsprofiel'. Dit omvat een beschrijving van het gebied waarin het perceel ligt, waarbij de ruimtelijke en functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 3 komt het projectprofiel aan bod. Dat wil zeggen een omschrijving van het project waarvoor vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk is. In hoofdstuk 4 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het project. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de bijbehorende regels en verbeelding.

2. HET GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het projectgebied afgebakend en ingegaan op de huidige bestemmingen in het gebied. Vervolgens wordt gekeken naar de ruimtelijk-stedenbouwkundige en infrastructurele aspecten in en rondom het projectgebied.

2.2 Afbakening projectgebied

Mariaheide is een kerkdorp van Veghel en ligt precies tussen Veghel en Uden in. De kern Mariaheide is gelegen ten noordoosten van de kern Veghel. Het projectgebied is gelegen tussen de Pastoor van Haarenstraat en de Kruisstraat.

Het projectgebied omvat een aangrenzende weide en een gazon aan de Kruisstraat en een te slopen café met aangrenzende woning aan de Pastoor van Haarenstraat 26-30. Kadastraal zijn de betrokken percelen bekend als gemeente Veghel, sectie M, nummers 36, 37, 40, 41, 387 en gedeeltelijk 388.



2.3 Beschrijving huidige situatie projectgebied en omgeving

Het projectgebied ligt aan de westzijde van de kern Mariaheide, tussen de Kruisstraat, de bestaande seniorenwoningen (nabij het kerkhof) en de Pastoor van Haarenstraat. Het projectgebied omvat de weide en gazon grenzend aan de bestaande seniorenwoningen en de Kruisstraat en een te slopen café met aangrenzende woning aan de Pastoor van Haarenstraat 26-30.

De Pastoor van Haarenstraat is de doorgaande route binnen de kern Mariaheide. Aan de straat liggen verschillende woon- en werkpanden uit de periode 1920-2000. Het gaat voornamelijk om vrijstaande panden die op afstand van het lint gesitueerd zijn. Het te slopen café met woning is direct aan het lint gelegen. Het pand heeft een hoogte van twee lagen met hoge kap. Aan de zuidwestzijde van het pand ligt een parkeerplaats die onderdeel uitmaakt van de initiatieflocatie.

Achter de Pastoor van Haarenstraat, ten westen ervan om precies te zijn, ligt een ander stukje oud lint, de Kruisstraat. Dit lint heeft een open en landelijk karakter. Boerderijen zijn hier in het groen gelegen.

De woningen aan de Mariahof bestaan uit twee blokken van elk twee bouwlagen zonder kap. De bouwblokken zijn haaks op de Kruisstraat gesitueerd. Vanuit de Pastoor van Haarenstraat loopt tussen de daaraan gesitueerde panden een voetpad naar het Mariahof toe. Dit is in de huidige situatie de enige directe verbinding met de Pastoor van Haarenstraat.

2.4 Vigerende bestemmingsplannen

De ter plaatse vigerende bestemmingsplannen zijn:

- 'Mariaheide' dat door de raad op 20-08-1981 is vastgesteld en op 21-09-1982 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd;
- 'Landelijk gebied' dat door de raad op 12-03-2002 is vastgesteld en op 23-10-2002 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd;
- 'Landelijk gebied, aanvulling' dat door de raad op 28-4-2004 is vastgesteld en op 3-8-2005 is goedgekeurd;
- '1^e herziening Erfbebouwingsregeling bij woningen', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Veghel d.d. 21-04-2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant d.d. 18-06-2006.
- Facetbestemmingsplan "Bebouwde kom, aanvulling 1", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Veghel d.d. 30-09-2010.

Bestemmingsplan 'Mariaheide'

De gronden van het projectgebied gelegen binnen het bestemmingsplan 'Mariaheide' hebben de bestemmingen 'Eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven, op begane grond winkels en kleine bedrijven toegestaan', 'Meergezinshuizen in twee woonlagen, galerijen voor bejaarden met bijbehorende erven', 'Bijzondere doeleinden, klasse B, met bijbehorende erven', 'Voor- en zijtuin' en 'Openbaar groen'.

Eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven, op begane grond winkels en kleine bedrijven toegestaan

De op de kaart voor 'Eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven, op begane grond winkels en kleine bedrijven toegestaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van vrijstaande eengezinshuizen in één of twee lagen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken, alsmede voor de aanleg van de daarbij behorende andere werken. Daarnaast zijn op de begane grond van het eengezinshuis winkels en kleine handels- en ambachtelijke bedrijven toegestaan.

De minimale afstand tot de niet bebouwde zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 meter. De minimale breedte van de woning is 7 meter. De minimale goothoogte is 4,5 meter en de maximale goothoogte 6,5 meter. De minimale inhoud van het eengezinshuis bedraagt 350 m³ en maximaal 600 m³. Omdat het volgens het bestemmingsplan gaat om woningen, is voor aan- en bijgebouwen de '1^e herziening, Erfbebouwingsregeling bij woningen' van toepassing.

Eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven

De op de kaart voor 'Eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van vrijstaande eengezinshuizen in één of twee lagen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken, alsmede voor de aanleg van de daarbij behorende andere werken. De minimale afstand tot de niet bebouwde zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 meter. De minimale breedte van de woning is 7 meter. De minimale goothoogte is 4,5 meter en de maximale goothoogte 6,5 meter. De minimale inhoud van het eengezinshuis bedraagt 350 m³ en maximaal 600 m³. Omdat het volgens het bestemmingsplan gaat om woningen, is voor aan- en bijgebouwen de '1^e herziening, Erfbebouwingsregeling bij woningen' van toepassing.

Meergezinshuizen in twee woonlagen, galerijen voor bejaarden, met bijbehorende erven

De op de kaart voor 'Meergezinshuizen in twee woonlagen, galerijen voor bejaarden, met bijbehorende erven' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van aaneengebouwde bejaardenwoningen in twee woonlagen met de daarbij behorende andere bouwwerken, alsmede de aanleg van de daarbij behorende andere werken. De minimale breedte van een woning bedraagt 6,5 meter. De minimale goothoogte is 4,5 meter en de maximale goothoogte 6 meter. De minimale inhoud moet 150 m³ bedragen en de maximale inhoud 250 m³. Op de gronden aangewezen als tuin en erf mogen andere bouwwerken en andere werken, zoals pergola's, tuinmuren, terreinafscheidingen, paden, stoe-

pen en terrassen worden gerealiseerd, mits de maximale hoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd erfafscheidingen, niet hoger is dan 2,5 meter. De hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het eengezinshuis of het verlengde ervan mag maximaal 1 meter bedragen en achter de voorgevel maximaal 2 meter. Omdat het volgens het bestemmingsplan gaat om woningen, is voor aan- en bijgebouwen de '1^e herziening, Erfbebouwingsregeling bij woningen' van toepassing.

Bijzondere doeleinden, met bijbehorende erven

De op de kaart voor 'Bijzondere doeleinden, met bijbehorende erven' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen ten dienste van het onderwijs, het verenigingsleven, de godsdienstuitoefening en de dienstverlening van overheidswege met de daarbij behorende andere bouwwerken, alsmede voor de aanleg van de daarbij behorende andere werken, zoals wegen, parkeerterreinen, speel- en sportvelden en groenvoorzieningen. Op de gronden met deze bestemming mag ten hoogste één vrijstaande, aangebouwde of inpandige dienstwoning worden gebouwd. Het maximaal te bebouwen oppervlakte binnen de bebouwingsgrenzen bedraagt 70%. De maximale goothoogte van de bebouwing mag 12 meter bedragen. De goothoogte van de dienstwoning mag minimaal 4,5 en maximaal 6,5 meter bedragen. De voorgevelbreedte van de woning moet minimaal 7 meter bedragen. De inhoud van de woning mag minimaal 350 m³ en maximaal 600 m³ bedragen. Bij een vrijstaande woning dient de afstand tot een gebouw minimaal 5 meter te bedragen. De niet bebouwde gronden mogen worden ingericht als voorzieningen bij deze bestemming behorende zoals tuin, paden, parkeerterrein, speel- en sportvelden en groenvoorzieningen, met dien verstande dat de hoogte van bijbehorende andere bouwwerken maximaal 5 meter mag bedragen.

Voor- of zijtuin

De gronden aangewezen met deze bestemming zijn bestemd voor siertuin of gazon met de daarbij behorende andere bouwwerken, zoals pergola's, terreinafscheidingen, paden, stoepen en terrassen. De hoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd terreinafscheidingen, mag maximaal 2,5 meter bedragen. De hoogte van pergola's mag op de perceelgrens maximaal 2,5 meter bedragen. De hoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen.

Openbaar groen

De gronden aangewezen met deze bestemming zijn bestemd voor de aanleg van plantingen en houtopstanden met zit- en speelgelegenheden in samenhang daarmee fiets- en voetpaden, waterlopen, vijver, sloten en andere werken. De hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.

Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en 'Landelijk Gebied, aanvulling'

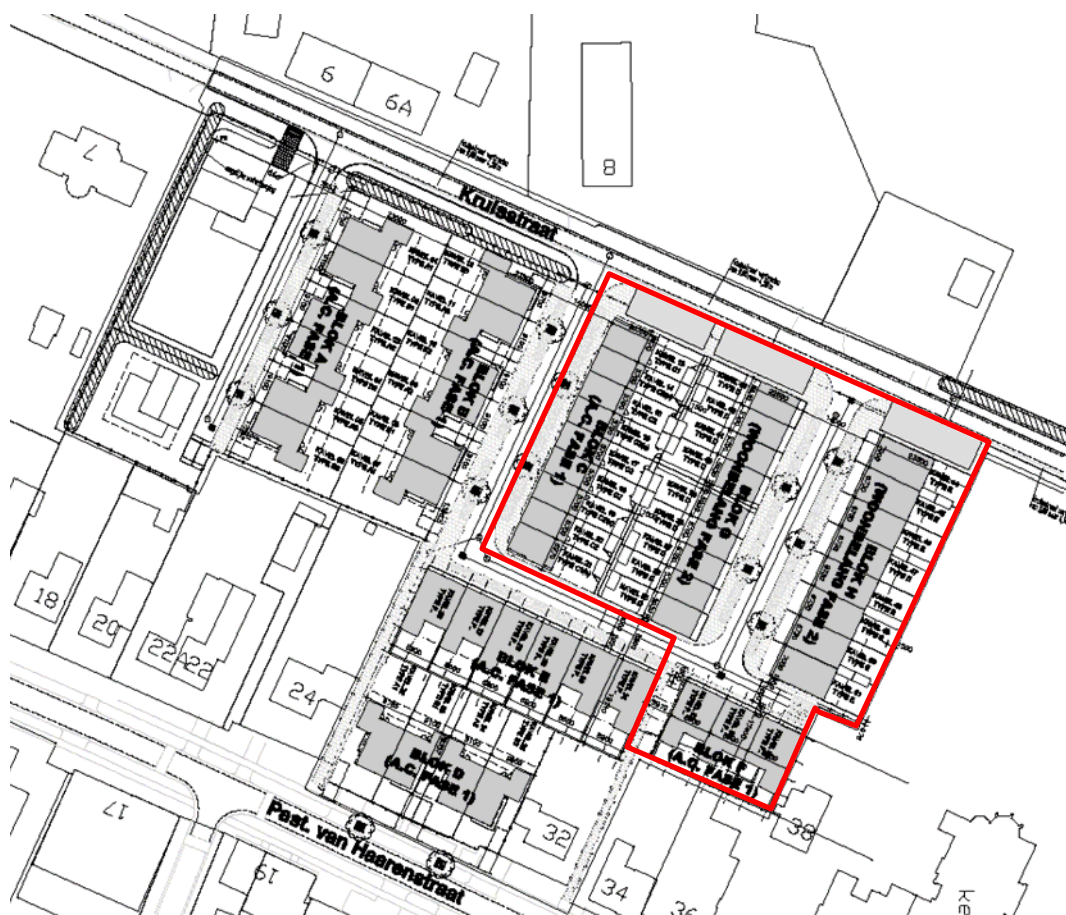
Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden - Alca –

De gronden aangewezen met deze bestemming zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening, instandhouding van abiotische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden in combinatie met agrarische bedrijfsuitoefening. Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden. Hieronder vallen in ieder geval bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de extensieve dagrecreatie, zoals bijvoorbeeld banken en informatiepanelen. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2,50 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, die maximaal 1 meter hoog mogen zijn.

Bestemmingsplan '1^e herziening, Erfbebouwingsregeling bij woningen'

Op het vigerende bestemmingsplan 'Mariaheide' is het bestemmingsplan '1^e herziening, Erfbebouwingsregeling bij woningen' van toepassing (vastgesteld d.d. 21 april 2005). Dit betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Erfbebouwingsregeling bij woningen' (vastgesteld d.d. 21-04-2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant d.d. 18-06-2006. Dit betreft een regeling op grond waarvan de zogenaamde bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op woonpercelen gebouwd kunnen worden. De erfbebouwingsregeling is vrij gedetailleerd opgesteld en niet alle aspecten zijn relevant voor onderhavige analyse. Wij zullen daarom kort bespreken aan welke voorwaarden de erfbebouwing moet voldoen. Bouwwerken mogen uitsluitend op de gronden in of achter de voorgevelrooilijn² worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van het bouwwerk, tot de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, ten minste 5 meter bedraagt of- indien de feitelijke afstand al kleiner is – minimaal 3 meter. Onder voorwaarden mag de voorgevelrooilijn met maximaal 1,5 meter worden overschreden. Er dient minimaal een onbebouwd oppervlak van 30 m² achter de voorgevelrooilijn te liggen, met dien verstande dat altijd een bouwwerk van 6 m² gebouwd mag worden. De hoogte van een bouwwerk mag maximaal 1 bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen, dan wel, wanneer de maximale goothoogte van het hoofdgebouw lager is, de desbetreffende lagere goothoogte. De nokhoogte dient minimaal 1,5 meter onder de nok van het hoofdgebouw te liggen. Verder mogen er onder voorwaarden bijzondere bouwwerken zoals zwembaden en tennisbanen gebouwd worden (maximaal 1 per perceel).

² Voorgevelrooilijn: 'de snijlijn van de voorgevel van een woning of het hoofdgebouw en het grondvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde (denkbeeldige doorgetrokken lijn) ervan binnen het bouwperceel'.



Situatieschets voorgenomen ontwikkeling

3. HET PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het concrete bouwplan voor de woningen beschreven. Aan de hand van een schetsplan wordt een beeld verkregen van het initiatief.

3.2 Bouwplan

Het project betreft een inbreidingsplan in het hart van Mariaheide tussen de Kruisstraat en de Pastoor van Haarenstraat. In het plan wordt gebouwd in een betaalbare koop- en huursector waarbij in ruimtelijke zin gezocht wordt naar een op het dorp aansluitende structuur.

Het gehele inbreidingsplan omvat de ontwikkeling van in totaal 51 woningen (Blok A t/m H). Onderliggende onderbouwing behorende bij het projectbesluit gaat alleen uit van de ontwikkeling van 29 rijwoningen (Blok C, F, G en H). De overige woningen / blokken zijn in een eerder stadium (Fase 1) in procedure gebracht.

Onderliggende onderbouwing heeft betrekking op de ontwikkeling van 29 rijwoningen.

In hoofdopzet is gezocht naar een inbreiding die de overgang moet vormen tussen het dorpsgebied en het open buitengebied. De structuur sluit aan op het dorpse karakter van Mariaheide, haaks op de centrum-as gelegen straten en paden met laanbeplanting. De straatprofielen worden uitgevoerd in klinkerbestrating met voortuinen en laanbeplanting met bomen. Door de bebouwing uit te voeren met dorpseigen langskappen aan strakke rechte straten is het mogelijk om het geheel een transparant beeld te geven met doorzichten in oost-westelijke richting.

De omgeving, het open landschap, de dorpse setting inspireren tot een eenvoudige architectuur, met eenvoudige volumes, eenheid in vorm en posities van de langskappen en refererend aan de aanwezigheid van herkenbare bouwwerken in het bestaande landschap.

Er worden in het projectgebied verschillende woningtypen toegepast. In hoofdopzet hebben de woningen overeenkomsten; sprekende volumes als hoofdvorm met kapelementen met forse overstekken. Er worden traditionele materialen toegepast; baksteen gevels met houten kozijnen.

Ontsluiting en parkeren

Het gebied is vanaf de Kruisstraat toegankelijk voor autoverkeer. Voor voetgangers en fietsers is op twee plaatsen een langzaam verkeer route opgenomen als doorsteek naar de Pastoor van Haarenstraat. De bewoners van de rijwoningen parkeren in openbaar gebied.

4. EFFECTEN EN AFWEGINGEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Bij het vaststellen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, maar ook van de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de volgende hoofdthema's:

- toets aan vigerend bestemmingsplan;
- beleidsafstemming;
- ruimtelijke, programmatische en mobiliteitsaspecten;
- milieuaspecten;
- duurzaamheid en veilig wonen;
- financieel-economische haalbaarheid.

4.2 Toets aan vigerend bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het initiatief voor het bouwen van de woningen is in strijd met de verschillende van toepassing zijnde bestemmingen ingevolge de vigerende bestemmingsplannen 'Mariaheide'. Op meerdere punten is het bouwplan strijdig met bouw- en of gebruiksvoorschriften uit de vigerende bestemmingsplannen:

- op verschillende plekken worden bouwgrenzen overschreden;
- bouwvolumes zijn geprojecteerd op locaties waar ingevolge de vigerende bestemmingsplannen niet gebouwd mag worden ten behoeve van wonen of soms zelf überhaupt niet voor bebouwing in aanmerking komen (zoals binnen de bestemming 'Voor- of zijtuin' of 'Openbaar groen');
- ontsluitingswegen zijn geprojecteerd op gebieden waar geen wegen zijn toegestaan.

Om medewerking te verlenen kan de gemeente Veghel pas een bouwvergunning verlenen in combinatie met een projectbesluit ex artikel 3.10 nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Onderhavig document vormt de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het projectbesluit.

Vastgesteld bestemmingsplan

De gemeente Veghel is reeds gestart met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. De vigerende bestemmingsplannen voor de kern Mariaheide zijn vervat in één bestemmingsplan, namelijk het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide'. Het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide' is op 3 november gewijzigd vastgesteld. Onderhavige ontwikkeling is in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen, maar wijkt op ondergeschikte onderdelen af

van dit plan, te weten de maximale goothoogte bij enkele accentpunten in blok E en de situering van het bouwvlak van blok E. Voor Mariahof, fase 2 loopt daarom deze afzonderlijke projectbesluit-procedure

4.3 Beleidsafstemming

In deze paragraaf worden de beleidskaders en de externe ontwikkelingen die van belang zijn voor de herontwikkeling van de locatie Mariahof aan de orde gesteld. Door middel van beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en –plannen wordt een overzicht verkregen.

Nota Ruimte

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening(Wro) in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor de bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staan nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning.

Doorwerking projectgebied

De herontwikkeling van de locatie betreft het intensiever hergebruiken van een vrijgekomen horecalocatie in het lint van de Pastoor van Haarenstraat. De ontwikkeling is op deze wijze geïntegreerd in bestaand stedelijk gebied. De woningen worden gesitueerd in een rustig woonmilieu en op korte afstand gelegen (beperkte) vooral maatschappelijke voorzieningen (dorpshuis, basisschool). Er is sprake van een doordachte ruimtelijke ordening op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Hiermee past de ontwikkeling binnen de gedachte van het in de Nota Ruimte uitgewerkte rijksbeleid.

De provincie vernieuwt momenteel de provinciale ruimtelijke beleiddocumenten. Tot 1 juni 2010 was al het ruimtelijke beleid van de provincie verwoord in de interimstructuurvisie en de paraplunota (inclusief onderliggende beleidsdocumenten zoals de reconstructieplannen en uitwerkingsplannen). De paraplunota, met de onderliggende beleidsdocumenten, is vanaf 1 juni 2010 komen te vervallen en is deels vervangen door de 'Verordening ruimte fase 1'. Fase twee zal in de nabije toekomst inwerkingtreding. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 door de provinciale staten vastgesteld en treedt per 1 januari in werking. Formeel vigeert momenteel uitsluitend de (nieuwe) 'Verordening ruimte fase 1' en de (oude) Interimstructuurvisie.

Interimstructuurvisie

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan.

Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken en zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden. Binnen de ontwikkeling van het landelijk gebied is het beleid van de provincie Noord-Brabant gericht op de kernen in het landelijk gebied. Iedere kern heeft een eigen karakter en een relatie met het Brabantse landschap. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). Bepaalde delen van het stedelijk gebied voornamelijk aan de rand van de provincie krijgen te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen.

Verordening Ruimte

Op 1 juni 2010 is de 'Verordening Ruimte, fase 1' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog niet bestond.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant stelt de verordening Ruimte in twee fases vast:

1. fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);
2. fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.

In fase 1 van de Verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

- stedelijke ontwikkeling;
- regionale planningsoverleggen;
- de ecologische hoofdstructuur;
- waterbergingsgebieden;
- de integrale zonering van de intensieve veehouderij;
- concentratiegebieden van glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimte regeling.

Het plangebied ligt volgens de Verordening Ruimte, fase 1, binnen het stedelijk gebied. Het stedelijk gebied bestaande uit een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied is in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking. Grotere toename van woningen dan de eigen bevolkingsaanwas is mogelijk binnen deze regio's.

Doorwerking in het projectgebied

Met onderhavige ontwikkeling vindt er inbreiding plaats in bestaand stedelijk gebied. Daarmee past de ontwikkeling in het toekomstige beleid van de provincie Noord-Brabant.

StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel'³

De StructuurvisiePlus is een intergemeentelijke structuurvisie, die tevens diende als bouwsteen voor het provinciale Streekplan. De StructuurvisiePlus bestaat uit een programma voor de korte en middellange termijn en een duurzaam component, het ruimtelijk structuurbeeld. Het ruimtelijk structuurbeeld vormt het skelet, het afwegingskader, van de StructuurvisiePlus: de voorgestelde concrete maatregelen uit het programma passen binnen dit kader. Het programma is gericht op een periode van 10 tot 15 jaar en wordt zowel kwalitatief als kwantitatief benaderd.

In de StructuurvisiePlus worden voornamelijk uitspraken gedaan over de twee hoofdkernen in de regio. De uitspraken die over de kerkdorpen gedaan worden, zijn erg summier. Vandaar dat de gemeente Veghel de afgelopen jaren voor al haar kerkdorpen aparte structuurvisies heeft opgesteld. Deze visies moeten gezien worden als een uitwerking van de StructuurvisiePlus van de regio.

Structuurvisie Mariaheide⁴

In de structuurvisie van Mariaheide is een uitgebreide sterkte-zwakte analyse opgenomen. Op een groot aantal thema's is een analyse gemaakt. Het betreft hier zowel sociaal-maatschappelijke thema's als ruimtelijke thema's. Sommige aspecten liggen op het raakvlak van beiden. Wat duidelijk uit de structuurvisie naar voren komt, is het feit dat Mariaheide het gevaar loopt om een vergrijsd kerkdorp te worden. Daar komt bij dat het woningaanbod in de kern te eenzijdig is. Er zijn sowieso weinig huurwoningen en van de aanwezige huurwoningen zijn er weer een beperkt aantal geschikt voor starters. Het gevaar bestaat dat de jongeren Mariaheide zullen verlaten, waardoor de vergrijzing alleen maar toeneemt. Dit bestemmingsplan probeert dit probleem te keren, door flexibel om te gaan met de bestemmingen van de herstructurerings- en inbreidingsopgaven in het dorp. De structuurvisie Mariaheide, noemt het gebied tussen Pastoor van Haarenstraat en de Kruisstraat (waar het projectgebied Mariahof onderdeel van uitmaakt) als mogelijke (her)ontwikkelingslocatie. Het programma voor Mariaheide, met als uitgangspunt onder meer deze structuurvisie, laat een woningtoename toe van 7 per jaar. Hieruit blijkt dat in een periode van drie jaar de (her)ontwikkelingsopgave uitgevoerd kan worden.

³ Vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel op 31 mei 2001

⁴ Vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel op 18 december 2003

Doorwerking projectgebied

De locatie Mariahof e.o. is in de structuurvisie opgenomen als potentiële ontwikkelingslocatie voor woningbouw. De realisatie van een gedeelte van deze ontwikkelingslocatie is met onderhavig ontheffing mogelijk gemaakt. In het plan wordt gebouwd in een betaalbare koop- en huursector waarbij gezocht wordt naar een op het dorp aansluitende structuur (zie paragraaf 4.4.).

4.4 Ruimtelijke, programmatische en mobiliteitsaspecten

Stedenbouwkundige inpassing

Het project betreft een inbreidingsplan in het hart van Mariaheide tussen Kruisstraat en Pastoor van Haarenstraat. In het gehele inbreidingsplan wordt gebouwd in een betaalbare koop- en huursector waarbij gezocht wordt naar een op het dorp aansluitende structuur. De in de structuurvisie voorgestelde versterking van het dorpse karakter door het realiseren van laanbeplantingen op de centrum-as en de daarop haaks gelegen straten en paden wordt overgenomen in het projectgebied. Voor zover mogelijk worden straatprofielen in klinkerbestrating met voortuinen en laanbeplantingen met bomen ingezet, met dorpseigen langskappen aan strakke rechte straten en een transparantie door doorzichten in oost-westelijke richting.

De omgeving, het open landschap, de dorpse setting inspireren tot een eenvoudige architectuur, met eenvoudige volumes, eenheid in vorm en posities van de langskappen en refererend aan de aanwezigheid van herkenbare bouwwerken in het bestaande landschap. Eenvoudige maar sprekende volumes als hoofdvorm, dan wel kapelementen met forse overstekken, worden ingezet ten behoeve van een landschappelijke expressie in dialoog met het bestaande landschap.

De locatie kent een directe ontsluiting voor voetgangers en fietsers via de Pastoor van Haarenstraat naar het hart van Mariaheide. Het hier aanwezige voorzieningenniveau is een ideale plek voor huisvesting van ouderen en jongeren.

Volkshuisvesting

Op grond van een analyse van de demografische samenstelling van de Veghelse bevolking tussen 2003 en 2007 en de provinciale prognose 2008 geeft RIGO in de in 2009 uitgevoerde woningmarktverkenning becijferd dat Veghel een fors aantal woningen zal moeten bouwen om aan de vraag te kunnen voldoen. Deze vraag wordt zowel bepaald door de toename van het aantal inwoners en als door de toename van het aantal huishoudens. De toename van het aantal huishoudens zal iets sterker zijn omdat de gemiddelde huishoudengrootte, door individualisering, vergrijzing en extramuralisering kleiner wordt.

De verschillende prognoses zijn hierover niet eenduidig. De provinciale prognose gaat er vanuit dat Veghel de gezinsgemeente blijft die ze nu is. In 2009 bestaat ongeveer 40% van de huishoudens in Veghel uit gezinnen met kinderen. Ongeveer 25% van de huishoudens is alleenstaand (landelijk gezien bestaat ca 35 % van de huishoudens uit gezinnen met kinderen en ca 35% van de huishoudens is alleenstaand). Andere prognose voorzien meer een verschuiving richting de landelijke trend. Veel eenduidiger zijn de verschillende prognoses over de woningbehoefte de komende 10 jaar. Hoewel de behoefte aan eengezinskoopwoningen in Veghel en met name in de dorpen onverminderd fors is, is er ook behoefte aan andere woningtypologieën. Juist omdat deze andere typologieën in de dorpskernen minimaal aanwezig zijn.

In de Woonvisie 2030 (vastgesteld 2007) zijn een zestal ambities aangegeven.

1. Vanuit de ambitie dat 'Uden en Veghel, als één woongebied', behartigen Uden en Veghel hun gezamenlijke woonbelangen bij rijk en provincie gezamenlijk.
2. Vanuit de ambitie 'gemeenschappelijke belangen en woonvraagstukken' pakken Uden en Veghel gemeenteteoverstijgend wonen-beleid gezamenlijk op en stemmen het af.
3. Vanuit de ambitie 'leefbare dorpen en wijken', wordt vanuit een integrale gebiedsbenadering van wijken en dorpen op iedere wijk en dorp een toekomstvisie ontwikkeld en bij nieuwbouw en verbetering wordt op meer differentiatie gericht.
4. Vanuit de ambitie 'optimaal benutten van wat er al is' wordt de gewenste omvang van de huurwoningvoorraad voor de komende jaren vastgesteld, en wordt voor Uden en Veghel gestreefd naar eenzelfde verdeelsysteem voor zowel huur- als koopwoningen.
5. Vanuit de ambitie 'duurzaam investeren in wonen' wordt gestreefd naar een kwalitatieve verdeling van de nieuwbouw (inbreiding, uitbreiding en bouwen in de kerkdorpen), die aansluit bij woningmarktontwikkelingen.
6. De ambitie 'woningmarktontwikkelingen basis voor afspraken' omschrijft de ambitie om de woningmarktontwikkelingen periodiek te volgen en vanuit deze basis afspraken te maken met de woningcorporaties.

Deze ambities zullen periodiek verder uitgewerkt worden in concrete doelstellingen en maatregelen, waarvan de uitvoering van de woningmarktverkenning er een was.

In de in 2009 opgestelde woningmarktverkenning (woonbehoefte gemeente Veghel) wordt de vraagkant van de markt voor de komende 10 jaar belicht, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op basis van deze woningmarktverkenning kunnen gemeentelijke ambities en keuzes gemaakt worden, waarbij flexibiliteit in de nieuwbouwprogrammering zowel op productniveau als qua fasering wenselijk wordt geacht.

Programmatistische invulling

Voor de woningvraag zijn niet alleen leeftijd en huishoudensamenstelling van belang. Inkomensontwikkeling is sterk bepalend voor de woonsituatie en woonwensen. De wenselijk uitbreidingsproductie van woningen in de sociale huursector zal de komende 10

jaar gemeentebreed minimaal 400 woningen bedragen. Maar zou onder invloed van stagnerende economische ontwikkeling verder kunnen oplopen. In de (sociale) huursector is vooral vraag naar eengezinswoningen. Juist de vraag naar eengezinswoningen in het koopsegment, met name vrijstaande en 2/1 kapwoningen, overstijgt het beschikbare aanbod. Voor de uitbreiding van de woningvoorraad dient dan ook met name op dit woningtype ingezet te worden. Ook de behoefte aan appartementen overstijgt het aanbod. Deze behoefte is vooral afkomstig van starters en ouderen. Waarbij kwaliteit en ligging, zeker buiten het centrum van de kern Veghel en in de dorpskernen, kritische factoren zijn. Want in principe gaat, het vooral bij ouderen om de (woon)wens naar een gelijkvloerse woning.

Per locatie dient door een mix, in principe 20-20-60 (sociale huur- betaalbare koop – overig) het gedifferentieerde karakter van wijken en buurten gerealiseerd te worden of behouden te blijven. Vraag- en aanbodverhoudingen zullen daarbij steeds zorgvuldig gevolgd moeten worden. Zorgvuldige fasering van bouwprojecten onderling als ook flexibele ontwikkeling van bouwplannen zijn tevens van belang om te kunnen blijven inspelen op veranderende marktomstandigheden of specifieke kwaliteitsvragen.

Voor Mariaheide is op grond van de provinciale prognose bepaald dat een gemiddelde toevoeging van zeven woningen per jaar voldoende zou moeten zijn, om daarmee te kunnen voldoen aan de vraag. Deze verwachting is ook opgenomen in de vigerende structuurvisie Mariaheide. Mariaheide valt, evenals Zijtaart binnen de stedelijke regio van Uden en Veghel, waardoor een grotere groei is toegestaan aan woningaantallen dan in de overige kerkdorpen. De structuurvisie-plus Uden-Veghel van 2001 en de Structuurvisie Mariaheide van april 2003 stellen echter belangrijke grenzen aan de groei van beide dorpen. Mariaheide dient het dorpse karakter te behouden en niet vast te groeien aan de stedelijke kernen van Uden en Veghel.

Parkeren gehele inbreidingslocatie

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. Bij toetsing van concrete bouwplannen wordt getoetst aan deze afspraken.

Tijdens gesprekken tussen de gemeente en Alphons Coolen Ontwikkeling BV is afgesproken dat voor alle woningen een parkeernorm van 1,7 wordt toegepast. In het gehele inbreidingsplan dienen hierom 85 parkeerplaatsen te worden opgenomen. De garages van de dubbele woningen tellen mee als 0,5 parkeerplaats.

Het parkeren voor de gehele inbreidingslocatie zal deels op eigen terrein plaatsvinden (53, waarvan er 44 als dwarsparkeervakken aangrenzend aan de voortuinen zijn gesitueerd) en deels in het openbaar gebied (30). Met name voor de aaneengebouwde woningen is parkeren op eigen terrein minder gewenst omdat dit tot ongewenste parkeersituaties in de voortuinen leidt. Ook zal een gedeelte van het bezoekersparkeren afgewikkeld

worden op openbaar terrein, omdat er op de opritten onvoldoende ruimte aanwezig zal zijn om 1,7 tot 2 feitelijke parkeerplaatsen te realiseren. Aan de Kruisstraat zijn haakspaarkeervakken gepland en in de profielen van de interne ontsluitingswegen is ruimte voor 'langs-parkeren' gereserveerd. Op die manier kan voldaan worden aan de parkeerbehoefte.

Duurzaamheid

Bij de realisatie van nieuwbouwplannen in Veghel wordt gehandeld conform de afspraken ten aanzien van duurzaam bouwen. Dit beleid geldt voor alle initiatiefnemers en ontwikkelaars.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Alphons Coolen is overeengekomen dat de woningen moeten voldoen aan W1 t/m W9 van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

4.5 Milieuaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische, waterhuishoudkundige en archeologische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op bedrijfshinder, bodem, flora- en fauna, (hemel)water, kabels en leidingen, radarverstoringsgebied, akoestische aspecten en cultuurhistorie en archeologie.

Bedrijfshinder

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven. In de omgeving van het perceel zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken voor een milieugevoelige functie als wonen. De functies in de nabijheid van het projectgebied beperken zich tot milieucategorie 1 en 2. Bedrijfsactiviteiten in deze milieucategorieën worden gezien als 'passende' bedrijfsactiviteiten in een rustige woonwijk. De indicatieve afstandscirkels komen niet tot in het projectgebied, waardoor er geen sprake is van bedrijfshinder in de omgeving. Eveneens zal de nieuwe woonfunctie geen (extra) belemmering vormen voor de bestaande bedrijven in de omgeving. Het horecabedrijf aan de Pastoor van Haarenstraat, gelegen in het projectgebied, zal vervangen worden door woningen waardoor de milieubelasting voor de omgeving kleiner zal zijn.

Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. Er heeft een gecombineerd milieukundig onderzoek⁵ plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- Grond: Zowel de bovengrond met bodemvreemde bijmengingen als de bovengrond zonder bodemvreemde bijmengingen is hooguit licht verontreinigd met zink en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De aangetoonde concentraties in de grond leveren naar verwachting geen beperkingen op voor de voorgenomen herontwikkeling met woningbouw;
- Grondwater: Het grondwater is licht verontreinigd met chloride, cadmium, chroom, nikkel en zink. In het grondwater zijn enkele parameters aangetoond in concentraties boven de lozingsnorm voor lozing op oppervlaktewater zoals gehanteerd door Waterschap Aa en Maas. De aangetoonde concentraties in het grondwater leveren naar verwachting geen beperkingen op voor de voorgenomen herontwikkeling met woningbouw. Tevens wordt niet verwacht dat de resultaten een belemmering vormen voor lozing van bronneringswater op de riolering;
- Puinlaag: Plaatselijk is de ontwikkelingslocatie verhard met grind met daaronder puin. De grindlaag heeft een dikte van 5 cm en de onderliggende puinlaag heeft een dikte variërend van 10 tot 35 cm. Verder is op een enkele plek een puinverharding aangetroffen met een dikte van 60 cm. De bodem onder het puin bestaat uit zand;
- Asbest: In de puinverharding is op één plaats asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tijdens indicatief asbestonderzoek is echter geen asbest aangetroffen. Waarschijnlijk is de puinlaag slechts plaatselijk verontreinigd met asbest.

Flora- en Fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het rijk heeft vastgesteld, de Habitat richtlijngebieden die het rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

⁵ Gecombineerd onderzoek Kruisstraat te Mariaheide, Geofox-Lexmond BV, Tilburg, juni 2007 (projectnummer: 20070936/WWIJ)

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlin-
ders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de
groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten.
Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een
aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus

Sinds 22 februari 2009 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijzi-
ging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het
ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn
van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soor-
ten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flo-
ra- en faunawet meer nodig;
- niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde
soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en planten-
soorten, zoals bijv. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogel-
soorten. In een op te stellen gedragscode⁶ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe
plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder
deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik wor-
den gemaakt van deze vrijstelling;
- niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van
het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn op-
genomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene
vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een
ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt
getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar be-
lang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen
afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een onthef-
tingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Tegen deze achtergrond zijn de nieuwbouwplannen beoordeeld in relatie tot wettelijk
beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Onderhavige gebieden
noch de directe omgeving zijn opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbe-
scherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wet-
telijk beschermde soorten aanwezig zijn (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld
van de Flora- en faunawet) die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorge-
nomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activi-
teit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort
niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

⁶ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

Het projectgebied Mariahof e.o. wordt begrensd door de Kruisstraat aan de westkant en de Pastoor van Haarenstraat aan de oostkant. Aan de zuidkant grenst het projectgebied aan de tuin van de woning aan de Kruisstraat 7 en aan de noordkant aan het plaatselijke kerkhof. Achter de Kruisstraat ligt een uitgestrekt agrarisch gebied. De Amersfoortcoördinaten van het midden van het onderzoeksgebied zijn 168,3-405,3⁷.

Bronnenonderzoek

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 blijkt dat het projectgebied niet in de buurt van habitat- of Vogelrichtlijngebieden ligt. Uit de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur blijkt dat het projectgebied niet binnen de EHS valt. De Boswet is niet op het projectgebied van toepassing.

Natuurloket geeft informatie over de verspreiding van soortgroepen per km² en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen. Uit de Bodemkaart van Nederland kan informatie gewonnen worden over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie in combinatie met een aantal veldwaarnemingen kan worden afgeleid of het gebied geschikt is voor beschermde plantensoorten. De website van RAVON geeft informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen, die van SOVON geeft deze informatie voor vogels.

Mogelijke aanwezige natuurwaarden binnen het projectgebied

Op vrijdag 22 september 2006 is het projectgebied bezocht door een ecooloog. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken zoals grondgebruik en ecotopen. Ook zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

Beschermde soorten: Ten aanzien van de soortenbescherming vormen de globale verspreidingsgegevens van Natuurloket alleen een indicatie, omdat de gegevens verstrekt worden op km²-schaal. De onderzoekslocatie ligt in het km-vak 168-405⁸. Uit de opgave van Natuurloket blijkt dat er in dat km-vak van vaatplanten en broedvogels goede inventarisatiegegevens beschikbaar zijn. Van watervogels zijn kwalitatief matige gegevens beschikbaar. Andere relevante soortgroepen zijn niet of slecht onderzocht.

Vaatplanten: Volgens de opgave van Natuurloket zijn vaatplanten goed onderzocht en komt er in het betreffende km-vak één plantensoort voor van de Rode lijst, die niet beschermd is. Er komen volgens Natuurloket in de omgeving van het projectgebied geen beschermde plantensoorten voor. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Uit de Bodemkaart van Nederland blijkt dat de bodem in het projectgebied bestaat uit leemarm of zwak lemig, kalkloos fijn zand. Het grondwater staat

⁷ De getallen staan voor de x- resp. de y-coördinaat van de locatie.

⁸ De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linker benedenhoek van het km-vak.

erg laag, de grond is daardoor meestal droog. Uit de waarnemingen tijdens het veldbezoek bleek dat de bodem in delen van het projectgebied erg voedselrijk was. Over het algemeen is de bodemsamenstelling in het projectgebied niet geschikt voor beschermde plantensoorten. Alles bijeen genomen kan er van worden uitgegaan dat er zich geen beschermde planten in het gebied bevinden.

Zoogdieren: Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van zoogdieren aangetroffen. In het projectgebied leven of foerageren naar alle waarschijnlijkheid een aantal algemeen beschermde soorten, zoals Egel, Mol, Huisspitsmuis, Veldmuis en Vos. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig ex artikel 75 van de Flora- en faunawet.

In Brabant zijn enkele waarnemingen van de strenger beschermde Steenmarter bekend. De Steenmarter verblijft onder andere in schuren en in bewoonde huizen. De dichtstbijzijnde vindplaats in de omgeving van het projectgebied is Sint-Oedenrode. Tussen Mariaheide en Sint-Oedenrode ligt een drukke provinciale weg en een kanaal. De Steenmarter kan deze barrières erg moeilijk passeren. De kans dat deze soort in de buurt van het projectgebied voorkomt is daardoor te verwaarlozen.

In agrarische en bebouwde gebieden komen vleermuissoorten voor als Dwergvleermuis en Laatzvlieger. Deze soorten verkiezen gebouwen voor hun verblijfplaatsen en kolonies. In het projectgebied staan verschillende gebouwen die gesloopt zullen worden. Het café aan de Pastoor van Haarenstraat is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, omdat er geen geschikte ingangen (gaten, kieren) aanwezig zijn waar de dieren in en uit kunnen vliegen. Het is verder zeer waarschijnlijk dat er vleermuizen voorkomen in de omgeving en dat het projectgebied deel uitmaakt van hun foerageergebied. Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten vallen onder de Habitatrichtlijn en zijn als zodanig wettelijk beschermd volgens het strengste beschermingsniveau.

De kans op andere beschermde zoogdiersoorten in het projectgebied is verwaarloosbaar klein, gezien hun verspreidingsgegevens en het ontbreken van voor deze soorten geschikt leefgebied.

Vogels: Volgens de opgave van Natuurloket zijn broedvogels in het betreffende km-vak goed onderzocht. Er komen 37 soorten broedvogels voor in de omgeving van het projectgebied, waarvan er vijf soorten op de Rode lijst staan. Door de aanwezigheid van bomen en struiken is het projectgebied geschikt voor broedvogels. De op het projectgebied aanwezige bomen en struiken zullen grotendeels worden gerooid. Hiervan maken naar verwachting vooral algemene broedvogelsoorten als Houtduif, Zanglijster, Merel, Vink en Koolmees gebruik. Tijdens het veldbezoek is ook de Huismus gezien in diverse hagen en struiken op het projectgebied. Deze soort staat op de Rode lijst. Broedvogels maken ook gebruik van de ventilatiegaten onder de dakrand van de woningen aan het Mariahof (gelegen buiten het projectgebied). Tijdens het veldbezoek is een oud vogelnest aangetroffen in een van de ventilatiegaten.

De weide in het projectgebied is mogelijk geschikt voor grondbroedende vogels. Echter, vanwege de ligging in de bebouwde kom is de verstoring voor grondbroedende vogels te groot. Deze soorten zullen daarom niet in het projectgebied tot broeden komen. Watervogels komen in het gebied niet voor, vanwege de afwezigheid van geschikt oppervlaktewater.

Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn wettelijk beschermd. Omdat voor vogels nog geen gedragscode bij ruimtelijke ontwikkelingen voorhanden is, vallen alle vogelsoorten onder beschermingsniveau 3.

Amfibieën, reptielen en vissen: Op het projectgebied komen tijdens natte periodes in het paarseizoen (februari t/m mei) waarschijnlijk algemene amfibieën voor als Gewone pad en Bruine kikker. Voor algemeen beschermde soorten is bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht (zie de paragraaf Beleid). Vanwege het ontbreken van geschikt oppervlaktewater op en rond het projectgebied en rekening houdend met de verspreidingsgegevens, kan de aanwezigheid van matig tot streng beschermde amfibieën in het projectgebied worden uitgesloten.

Vanwege de ligging in de bebouwde kom en de daardoor veroorzaakte verstoring kan ook de aanwezigheid van beschermde reptielen in het projectgebied worden uitgesloten. Vanwege de afwezigheid van geschikt oppervlaktewater komen in het projectgebied geen vissen voor.

Overige diersoorten: Tijdens het veldbezoek is een Bloedrode heidelibbel waargenomen. Deze soort komt algemeen voor in de regio en is niet beschermd. De kans dat beschermde ongewervelde diersoorten in het projectgebied voorkomen is klein, gezien het ontbreken van geschikt leefgebied.

Conclusie

Op het projectgebied is geen gebiedsbescherming van toepassing. Het projectgebied is leefgebied voor algemeen voorkomende soorten waarvoor een vrijstelling ex artikel 75 van de Flora- en faunawet geldt. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht. Met betrekking tot de vleermuizen dient nader onderzocht te worden of er zich vleermuizen in het projectgebied bevinden en zo ja, om welke soorten en aantallen het gaat. In de periode juni – september 2008 is door BILAN een vleermuizenonderzoek⁹ uitgevoerd.

Hier uit blijkt dat in het projectgebied geen verblijfplaatsindicerend zwermgedrag werd waargenomen. De bebouwing heeft geen functie als (zomer-)verblijfplaats voor vleermuizen. Het projectgebied valt binnen het territorium van één mannelijke gewone dwerg-

⁹ Vleermuizenonderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet, Veghel – Mariaheide (NB) Mariahof, BILAN, d.d. 03-10-2008, 1572-3194-2008/concept

vleermuis. In het projectgebied werd slechts een enkel, passerend individu waargenomen. Er is geen sprake van een essentiële vliegroute, noch is het projectgebied een essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Er werden geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. In het projectgebied werd evenmin een essentieel foerageergebied of vliegroute aangetroffen. Een aanvraag voor een ontheffing art. 11 van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Om te voorkomen dat vleermuizen alsnog gebruik maken van de bebouwing wordt aanbevolen het pand vóór de kraamperiode (mei-juli) te slopen. Wanneer bij de sloop tegen de verwachting in toch vleermuizen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden stilgelegd en wordt aanbevolen contact op te nemen met een lokale vleermuiswerkgroep.

Een ontheffing voor de Huismus dient vóór de sloop- en bouwvergunning te worden aangevraagd volgens ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor overige broedvogelsoorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- alle werkzaamheden die broedende vogels binnen het projectgebied op enigerlei wijze kunnen verstoren, met name het verwijderen van de heggen, bomen en struiken en het slopen van huizen, dienen buiten het broedseizoen (april – september) uitgevoerd te worden;
- om het broeden van vogels in het projectgebied te voorkomen tijdens de bouwwerkzaamheden, dienen de mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten voor aanvang van het broedseizoen (begin april) als zodanig ongeschikt gemaakt te worden. Daarnaast zal het projectgebied tot aanvang van de bouwwerkzaamheden geregeld gecontroleerd moeten worden op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden.

(Hemel)water

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale waterplan van Noord-Brabant, het waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21^e eeuw, 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 best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Waterplan gemeente Veghel

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

- Het waterbeleid van het Rijk, de provincie en het waterschap;
- Alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water.

In het waterplan heeft de gemeente streefbeelden verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijke omgeving. Op basis van de streefbeelden in het waterplan van de gemeente zijn de volgende uitgangspunten te benoemen voor de gewenste waterhuishouding in het projectgebied:

- Het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- De hydrologische invloed vanuit het projectgebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd;
- Er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- Water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- Water vormt een aantrekkelijk element.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van het Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Samenwerking met waterbeheerder

Er heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Er zijn afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en het waterschap over de te hanteren beleidsuitgangspunten.

Relatie met de ruimtelijke ontwikkeling

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Volgens de bodemkaart van Nederland bestaat de bodem in het projectgebied uit leemarm en zwak lemig, fijn zand. De GHG in het projectgebied bedraagt NAP +8,90 m. De GG bedraagt NAP +8,60 m en de GLG bedraagt NAP +8,30 m. Het bestaand maaiveld varieert. Ter plaatse van het grasland bedraagt het maaiveld ca. NAP+9,60 m. Het toekomstig maaiveld zal NAP +10,00 m bedragen, een hoogte die overeenkomt met het maaiveld peil ter plaatse van de verharding bij de bestaande woningen. De bodem van de greppels komt op NAP +9,00 m te liggen en dus boven GHG. Op basis van doorlatendheidsproeven voor de verzadigde zone, de onverzadigde zone en van de grondwaterstandgegevens is een afweging gemaakt of de locatie geschikt is voor het infiltreren van hemelwater in de bodem. Uit dit onderzoek blijkt dat de GHG op circa 1,10 m- toekomstig mv ligt. Hiermee is de locatie in principe geschikt voor infiltratie van hemelwater. Hiermee is het gebied geschikt voor zowel oppervlakkige of ondergrondse infiltratietechnieken. Het projectgebied bevindt zich in een intermediair gebied, ten noorden/ noord-oosten van Mariaheide bevindt zich een infiltratiegebied. De sloten rondom Mariaheide trekken kwel aan (Digitale Atlas Noord Brabant, RLG 2005).

Er bevindt zich geen oppervlaktewater in en in de nabije omgeving van het projectgebied. Wel zijn een aantal greppels aanwezig, waaronder een greppel langs de Kruisstraat.

In de kern Mariaheide is een gemengd rioolstelsel aanwezig, waarbij het afvalwater en het hemelwater gezamenlijk naar de rioolwaterzuivering worden geleid.

Nieuwe ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal gebouwd te worden, dat wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk dient te blijven aan de uitgangssituatie. Gezien het bestaande beleid is het wenselijk dat bij nieuwe ontwikkelingen het verharde oppervlakte wordt afgekoppeld van het vuilwaterriool.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

In de huidige situatie is het gehele projectgebied (fase I en II) deels bebouwd en deels onverhard, het grootste gedeelte is echter onverhard. De voorgenomen ontwikkelingen betreffen de realisatie van 51 woningen (fase I en II), variërend van levensloopbestendige huurwoningen tot vrijstaande woningen. Een aantal bestaande woningen zal gesloopt worden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen.

Door de voorgenomen ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak aanzienlijk toe. De ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal gebouwd te worden en het verhard oppervlak wordt niet aangesloten op de riolering. Waterschap Aa en Maas hanteert voor de berekening van de benodigde waterbergingsruimte een bui die eens in de 25 jaar voorkomt, waarbij 42,9 mm neerslag valt binnen 4 uur tijd. Om aan de bergingseis te kunnen voldoen wordt de benodigde waterbergingsruimte bepaald aan de hand van de toename van het verhard oppervlak. Om de benodigde waterberging vast te stellen wordt de toe-

name van het verhard oppervlak vermenigvuldigd met 0,0429 m. In onderstaande tabel is de toekomstige verharding en de benodigde berging weergegeven. Opgemerkt moet worden dat de tuinen als geheel onverhard zijn meegenomen in de bergingsberekening.

<u>Benodigde berging:</u>	Oppervlak (m ²)	Verplichte berging (mm/m ²)	Berging (m ³)
Totaal verhard terrein (daken, wegen) nieuwe situatie	8353	41,9	350
Bestaand verhardingsoppervlak (daken, wegen)	-1929	41,9	-80,8
Totaal te realiseren berging			269 m³

<u>Berging middels:</u>			
IT-leiding Ø500mm	250 m ¹	0,196 m ³ /m ¹	49,0
Bijbehorende putten	5 st	1,00 m ³ /st	5,0
Sloten (3,0m) haaks op Kruisstraat en in plan	90 m ¹	0,74 m ³ /m ¹	66,2
Sloot (3,5m) langs Kruisstraat	46 m ¹	1,09 m ³ /m ¹	49,9
Waterberging in watergang overzijde Kruisstraat	111 m ¹	0,90 m ³ /m ¹	99,9
In plan gerealiseerde berging			270 m³

Overschot in bergingscapaciteit	1 m ³
---------------------------------	------------------

Gezien de hoge bebouwingsdichtheid is infiltratie op particulier terrein of onder wegen de enige optie. Afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem en de gemiddeld hoogste grondwaterstand kan het hemelwater geïnfiltreerd worden. Op het eerste gezicht lijkt infiltratie, mits niet te diep, mogelijk.

Er heeft een gecombineerd milieukundig onderzoek¹⁰ plaatsgevonden. Hierin is ook het geohydrologisch onderzoek opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- De berging van het hemelwaterafvoer geschiedt door middel van toepassing van IT-riolering, vergroten van de bergingscapaciteit van aanwezige sloten langs de percelen en aan de overkant van de Kruisstraat.
- Om te voorkomen dat met het hemelwater verontreinigde stoffen afstromen worden bouwmaterialen voorgeschreven die geen uitlopende of uitspoelbare stoffen bevatten.

Het huishoudelijk afvalwater wordt op het bestaande gemengde rioolstelsel in Mariaheide aangesloten.

¹⁰ Gecombineerd onderzoek Kruisstraat te Mariaheide, Geofox-Lexmond BV, Tilburg, juni 2007 (projectnummer: 20070936/WWIJ)

Radarverstoringsgebied

Het projectgebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg. Onderhavig project voorziet niet in het oprichten van objecten hoger dan 65 meter boven NAP.

Geluid

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

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

In 2006 heeft een akoestisch onderzoek¹¹ plaatsgevonden. Dit akoestisch onderzoek gaat nog uit van de oude wetgeving ten aanzien van geluidhinder. Om te kunnen toetsen aan de huidige Wet geluidhinder (in werking getreden per 1 januari 2007) is een aanvullend akoestisch onderzoek¹² uitgevoerd.

Uit het gehouden onderzoek blijkt dat er voor het projectgebied voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de geluidsbelasting van de omliggende met een snelheid van meer dan 30 km/u. Uit de cumulatieve berekening blijkt dat de voorgevels van de vier woningen die geprojecteerd zijn aan de Pastoor van Haarenstraat worden belast met een gecumuleerde geluidsbelasting van meer dan 53 dB en minder dan 58 dB. Bij de bouwvergunningaanvraag dient op basis van het Bouwbesluit hier rekening mee gehouden te worden.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden, waardoor voor gevallen waar op voorhand kan worden vastgesteld dat er geen gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit, geen luchtkwaliteitonderzoek meer behoeft te worden uitgevoerd. Gezien de omvang van het aantal te realiseren woningen en de daarmee gepaard gaande beperkte

11 Akoestisch onderzoek 'Inbreiding Kruisstraat-Pastoor van Haarenstraat – Mariaheide', BRO Vught, 16 oktober 2006 (rapportnummer 211x01086.03907_1ako)

12 Aanvullend akoestisch onderzoek, Inbreiding Kruisstraat – Pastoor van Haarenstraat Mariaheide, d.d. juli 2008, gemeente Veghel.

stijging van de verkeersintensiteiten op de omliggende wegvakken, kan gesteld worden dat de in onderhavig project opgenomen ontwikkelingen dusdanig van aard en omvang zijn dat zij onder het zogenaamde Besluit NIBM (niet-in-betekenende-mate) vallen.

Uit reeds eerder gevoerde luchtkwaliteitsberekeningen¹³ in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 blijkt bovendien dat ten aanzien van fijn stof (PM₁₀) géén overschrijdingen van de toen geldende grenswaarden is geconstateerd. In 2006 wordt op twee plekken weliswaar de grenswaarde van fijn stof overschreden, maar op dat moment wordt het initiatief niet gerealiseerd.

Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het projectgebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het projectgebied;
- andere risico-opleverende transportroutes over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven.

Voor ontwikkelingslocatie Mariahof e.o. is een inventarisatie verricht van de potentiële risicobronnen in de omgeving, die de mogelijkheden van de locatie kunnen beïnvloeden. Tevens is op basis van algemeen beschikbare informatie een inschatting gemaakt van mogelijke belemmeringen voor de projectlocatie. Voor de inventarisatie is gebruik gemaakt van beschikbare risicokaarten¹⁴, de risicoatlassen voor de weg en informatie van de locatie en de omgeving (bestand milieuvergunningen en –meldingen).

Uit deze inventarisatie is gebleken dat op de A50 het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand tot de snelweg is echter zodanig dat de plaatsgebonden risico-contour geen rol speelt. Gezien de afstanden tot risicobronnen en de zeer beperkte toename van het aantal personen in het gebied is er geen sprake van een relevante toename van het groepsrisico in het gebied. (circa 550 meter afstand van de Rijksweg A50). Verder is er geen sprake van buisleidingen, transport over water/weg of inrichtingen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen in of in de nabije omgeving van het projectgebied aanwezig zijn. De risicobron die het dichtste bij is, zit op een afstand van circa 850 meter (opslag van propaan, J.G.M. van Bergen, milieuvergunning MA 20030027). De afstand van deze bron tot de ontwikkelingslocaties is voldoende groot. Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op de ontwikkelingslocatie van toepassing zijn.

¹³ Luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. herontwikkeling (211x01086.035913_1), BRO Vught, september 2006.

¹⁴ Risicokaart van de provincie Brabant

Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien waar cultuurhistorisch interessante en waardevolle patronen en objecten zich bevinden. In het projectgebied bevinden zich geen cultuurhistorisch interessante en waardevolle patronen en objecten waarmee bij de planontwikkeling rekening behoeft te worden gehouden. In de omgeving bevinden zich enkele waardevolle bebouwingsobjecten (met name aan de Pastoor van Haarenstraat) en een cultuurhistorisch waardevolle lijn, namelijk het voormalige spoortracé van het 'Duits lijntje'.

Archeologie

Het projectgebied Mariahof e.o. is gelegen tussen de Pastoor van Haarenstraat en de Kruisstraat en ligt in een gebied dat op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is aangeduid als gebied met een 'hoge archeologische verwachtingswaarde'.

Er heeft archeologisch onderzoek¹⁵ plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- De volgens de bodemkaart binnen het projectgebied aanwezige hoge zwarte enkeerdgronden zijn vrijwel nergens binnen het projectgebied aangetroffen. Slechts op één locatie bleek in twee boringen een dikke humeuze bovengrond aanwezig die als enkeerdgrond geclassificeerd kan worden. Hierin gezette megaboringen hebben geen indicatoren opgeleverd;
- Veruit de meeste boringen vertoonden een humeuze bovenlaag die nauwelijks dik genoeg is om te classificeren als bovengrond van een laarpodzolgrond 30 tot 50 cm dik);
- De hoogteligging van het niet door moderne bouwactiviteiten beïnvloede deel van het projectgebied, komt overeen met die van het westelijk gelegen gebied waarop de geomorfologische kaart een dekzandvlakte aangeeft (ongeveer 9,5 m+NAP) en ligt daarmee ruim een meter lager van het oostelijk gelegen gebied, waarop de geomorfologische kaart een dekzandrug aangeeft (ongeveer 10,5 m+NAP);
- De relatief lage ligging en het vrijwel ontbreken van een enkeerdlaag geven aan dat het projectgebied eerder bestaat uit laarpodzolgronden op een dekzandvlakte dan uit hoge zwarte enkeerdgronden op een dekzandrug. Dit betekent dat voor het projectgebied een aanmerkelijk lagere kans geldt voor wat betreft het aantreffen van archeologische vindplaatsen dan de IKAW aangeeft. In geen van de 40 uitgezette boringen zijn dan ook archeologische indicatoren aangetroffen.

Gezien het bovenstaande bestaat geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. Evenmin hoeft bij de verdere planontwikkeling rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Indien onverhoopt toch archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, dienen deze gemeld te worden bij de gemeente Veghel, conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988.

¹⁵ ArcheoPro Archeologisch rapport Nr. 701, Kruisstraat, Mariaheide gemeente Veghel, ArcheoPro, Maas-tricht, 20 februari 2007 (nummer: 07-001-S Kruisstraat Mariaheide).

4.6 Financieel-economische haalbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en komen buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Met gemeente zijn afspraken gemaakt over de afwenteling van eventuele planschadeclaims. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Alphons Coolen over verhaal c.q. verdeling van kosten (infrastructuur, plankosten, kabels en leidingen, bouw- en woonrijp maken e.d.).

5. DE BESTEMMINGSREGELING

5.1 Inleiding

De aanleiding voor het projectbesluit is om 29 woningen (26 aaneengebouwde woningen en drie patio-woningen) te kunnen realiseren. Voor het plan is aansluiting gezocht bij het gemeentelijke handboek bestemmingsplannen van de gemeente Veghel. De gronden in het projectgebied worden onderscheiden in gronden bedoeld voor 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

5.2 Algemeen

Voor onderliggend initiatief is gekozen om naast de ruimtelijke onderbouwing in het kader van het projectbesluit eveneens regels en een verbeelding aan het projectbesluit te verbinden. De regels en verbeelding zijn zoveel mogelijk gericht op de inpassing in het toekomstige bestemmingsplan. De regels van het projectbesluit voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Wet ruimtelijke ordening ten aanzien van de regels van bestemmingsplannen. Hetzelfde geldt voor de verbeelding.

Regels en Verbeelding

De in 3.10 lid 3 Wro bedoelde regels (voorschriften) die aan het projectbesluit worden verbonden, kunnen worden beschouwd als de ruimtelijke voorwaarden die aan de buitentoepassing verklaring van het geldende bestemmingsplan worden verbonden. In de regels wordt de bebouwing en het gebruik van de gronden beschreven, die in afwijking van het vigerende bestemmingsplan zijn toegelaten.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de randvoorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing, de verbeelding vormen samen met de regels het kader voor nieuwe ontwikkelingen.

5.3 Systematiek van de regels

Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het projectbesluit worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten:

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen bestemmingen aan de orde. Het onderhavige projectbesluit bevat drie artikelen. De artikelen 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' bestaan uit de volgende onderdelen:

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie. De dominante functie worden als eerste genoemd. Daarnaast worden ook ondergeschikte functies genoemd.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en bebouwingssymbolen op de verbeelding.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen. De regels worden in onderstaande volgorde opgenomen. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen:

Algemene bouwregels

In dit artikel staat de bepalingen die gelden ten aanzien van ondergrondse werken en ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen. Een ontheffingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste ruimtelijke beleid. Dat wil zeggen dat een ontheffingsbevoegdheid alleen in het projectbesluit wordt geregeld als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van vrijstellingen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

Overgangs- en slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komt de slotregels aan de orde.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel beschrijft op welke wijze de regels kunnen worden aangehaald.

