

**BESTEMMINGSPLAN
KOM MARIAHEIDE,
HERZIENING KRUISSTRAAT 5**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

CRIJNS RENTMEESTERS BV

SEPTEMBER 2015

PLANGEGEVENS

Naam plan	Kom Mariaheide, herziening Kruisstraat 5
Imro-idn	MA01aa030000PB2015
Contactpersoon	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Marjon van den Heuvel

Ingediend	11 mei 2015
ontwerp	10 september 2015
Vastgesteld	

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie plangebied	8
2.2	Beoogde situatie plangebied	9
3.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Beoogde situatie plangebied	10
3.3	Toelichting op de bestemming	11
3.3.1	Wonen	11
4.	VERANTWOORDING	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Beleidskader	12
4.2.1	Rijksbeleid	12
4.2.2	Provinciaal beleid	13
4.2.3	Gemeentelijk beleid	15
4.3	Programmatistische aspecten	16
4.3.1	Ruimtelijke inpassing (landschap en stedenbouw)	16
4.3.2	Volkshuisvesting en woningbouwprogramma	18
4.3.3	Verkeer en parkeren	18
4.4	Milieuhygiënische aspecten	18
4.4.1	Bedrijven en milieuzonering	18
4.4.2	Agrarische aspecten	18
4.4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Gebiedswaarden	25
4.5.1	Water	25
4.5.2	Flora en fauna	28
4.5.3	Cultuurhistorie en archeologie	29
5.	UITVOERBAARHEID	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Economische uitvoerbaarheid	31
5.3	Handhaving	31
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
6.1	Inleiding	32
6.2	Inspraak	32

6.3	Vooroverleg	32
6.4	Zienswijzen	32
6.5	Vaststellingsprocedure	32

BIJLAGEN:

Bijlage 1	Historische toets bodemonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1. INLEIDING

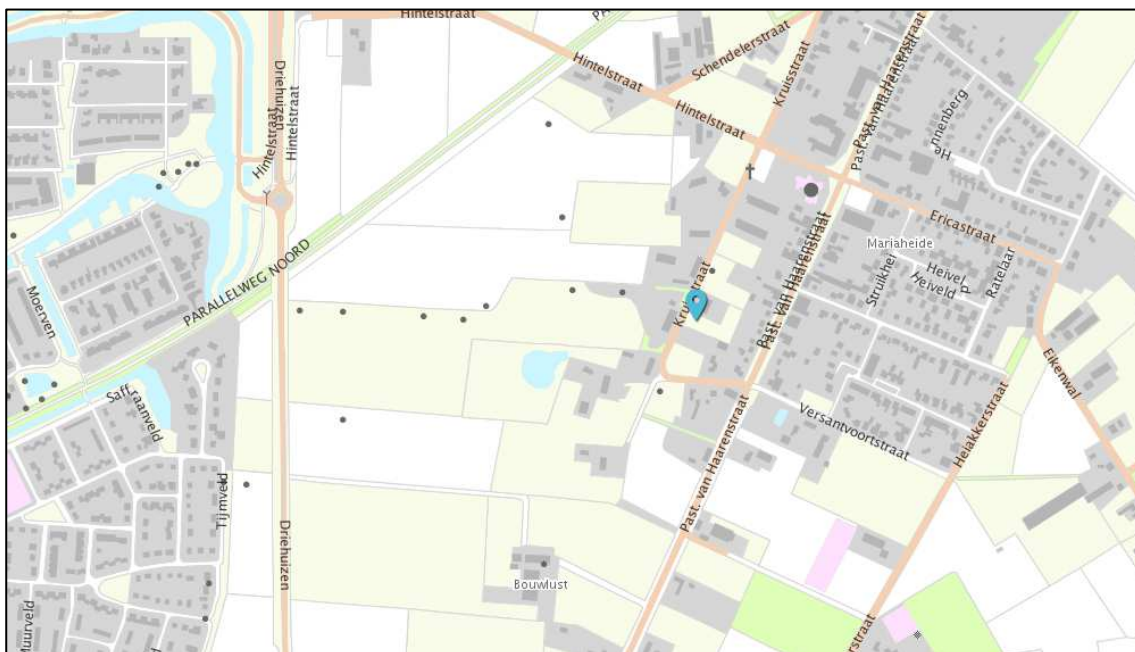
1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is door initiatiefnemer opdracht verleend voor het opstellen van dit bestemmingsplan 'Kom Mariaheide, herziening Kruisstraat 5'. De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel gelegen aan Kruisstraat 5 te Mariaheide. Op deze locatie is een woonbestemming aanwezig. Er is binnen deze bestemming één bouwvlak aanwezig. Beoogd wordt om ten zuiden van de woning aan Kruisstraat 7 een bouwvlak toe te voegen ten behoeve van de oprichting van één vrijstaande woning.

Ten tijde van aankoop van de gronden door initiatiefnemer in 1997, is in de koopakte tussen de gemeente en de initiatiefnemer opgenomen dat op het perceel twee vrijstaande woningen gebouwd zouden kunnen worden na het doorlopen van een artikel 19 WRO (oud) procedure hiervoor. Tot op heden is slechts één vrijstaande woning op deze locatie opgericht. Deze bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen ten behoeve van de oprichting van de beoogde tweede vrijstaande woning op het perceel.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kruisstraat, in het zuidwesten van Mariaheide in de gemeente Veghel. In navolgende figuur is de ligging van de locatie Kruisstraat 5 ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Figuur 1: Ligging locatie Kruisstraat 5 ten opzichte van omgeving

Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie M, nummer 53 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.982 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied waarbij het plangebied is aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de toevoeging van een bouwvlak binnen een woonbestemming ten doel. Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Kom Mariaheide" van de gemeente Veghel het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 4 november 2010. Dit bestemmingsplan is per 3 maart 2011 onherroepelijk. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen' en zijn de aanduidingen 'erf' en 'tuin' opgenomen. Beoogd wordt een bouwvlak voor een vrijstaande woning toe te voegen aan deze woonbestemming. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Mariaheide' voor het plangebied en de omgeving

De beoogde ontwikkeling van het plangebied is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd conform het “Handboek bestemmingsplannen gemeente Veghel”. Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft de planbeschrijving weer. De huidige en toekomstige situatie wordt beschreven en de beeldkwaliteit van het plangebied komt aan de orde. Hoofdstuk 3 geeft de planopzet weer. Er wordt een toelichting op de regels gegeven en de bestemming wordt toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat de verantwoording voor dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de beleidskaders, de programmatische aspecten, de milieuhygiënische aspecten en de gebiedswaarden aan de orde. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 6 komt tenslotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

Op het perceel waarin het plangebied is gelegen, is in het verleden een woonbestemming gerealiseerd voor één vrijstaande woning (aan Kruisstraat 7). Het plangebied is onbebouwd. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving weer.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied en de omgeving

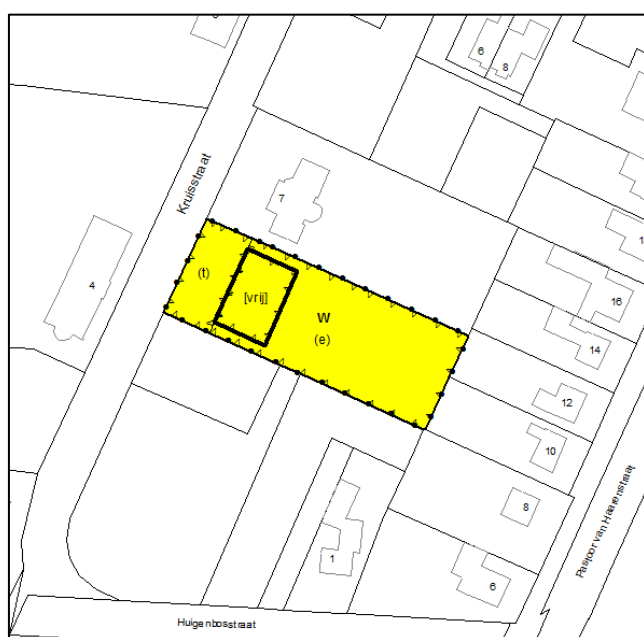
Het plangebied is voorzien van een omheining en is ingezaaid met gras. Navolgende figuur geeft een foto van de huidige situatie in het plangebied weer.



Figuur 5: Huidige situatie plangebied aan Kruisstraat 5

2.2 Beoogde situatie plangebied

Beoogd wordt om een bouwvlak toe te voegen binnen de woonbestemming ten behoeve van het toevoegen van één vrijstaande woning. De woning wordt evenals de woningen in de omgeving aan Kruisstraat ontsloten. Navolgende figuur geeft de verbeelding voor de beoogde situatie weer.



Figuur 6: Beeld van de verbeelding voor de toekomstige situatie

3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

3.2 Beoogde situatie plangebied

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

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2012 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

- 1 bestemmingsomschrijving
- 2 bouwregels
- 3 nadere eisen
- 4 afwijken van de bouwregels
- 5 specifieke gebruiksregels
- 6 afwijken van de gebruiksregels
- 7 omgevingsvergunning voor het bouwen van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 8 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 9 wijzigingsbevoegdheid

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

De regels van dit bestemmingsplan zijn, indien van toepassing, één op één overgenomen uit het bestemmingsplan "Kom Mariaheide" van de gemeente Veghel.

3.3 Toelichting op de bestemming

3.3.1 Wonen

Conform het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is binnen deze bestemming wonen toegestaan en tevens, onder voorwaarden, de uitoefening van een beroep aan huis. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen (binnen de aanduiding 'tuin'), erven (binnen de aanduiding 'erf'), parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en werken, geen gebouwen zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden, in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon alsmede parkeerplaatsen toegestaan.

4. VERANTWOORDING

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor herontwikkeling van het plangebied, Achtereenvolgens wordt het plan getoetst aan de beleidskaders, de programmatische kaders van de gemeente Veghel, aan de programmatische aspecten, milieuhygiënische aspecten en aan gebiedswaarden.

4.2 Beleidskader

4.2.1 Rijksbeleid

4.2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is de beoogde ontwikkeling te kleinschalig van aard.

4.2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het kabinet kiest ervoor de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. In het voorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro) is, naar aanleiding van het Raad van State-advies over Besluit algemene regels Ruimtelijke ordening (Barro), eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind

en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling.

In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit de titels 2.6 (Defensie), 2.7 (Hoofdwegen en hoofdspoorwegen) en 2.9 (Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen) waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft geen invloed op de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied. De herontwikkeling betreft een kleinschalige particuliere herontwikkeling.

4.2.1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Door het toevoegen van een bouwvlak voor één woning binnen een woonbestemming in een stedelijk gebied, ontstaan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het plangebied is niet gelegen binnen een kwetsbaar gebied. De herontwikkeling van het plangebied is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

4.2.2 Provinciaal beleid

4.2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;

- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening ruimte wordt hierna besproken.

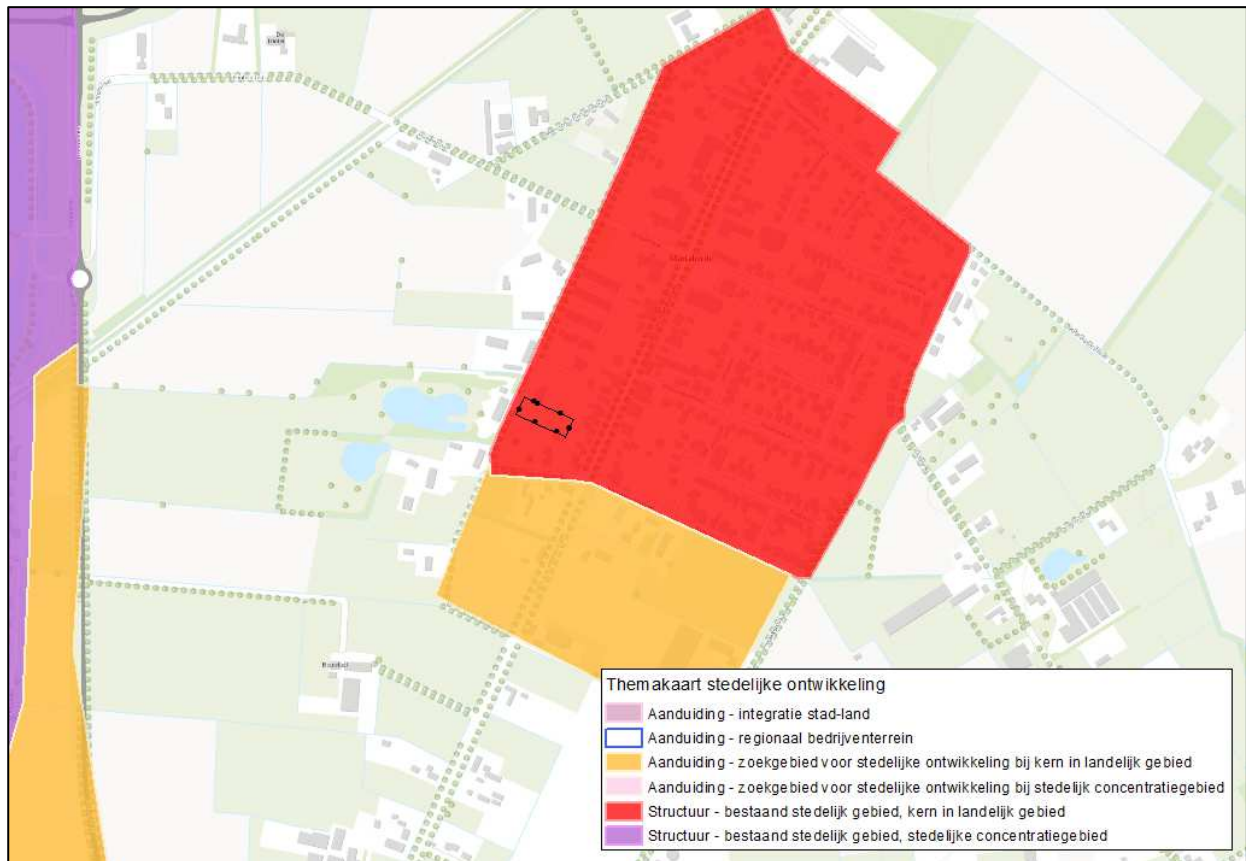
4.2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-07-2015)

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- Ecologische Hoofdstructuur, natuurcompensatie en groenblauwe mantel;
- waterberging en grondwaterbeschermingsgebieden;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven, integrale zonering intensieve veehouderij en biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling.
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen en verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen “bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied”. Het plangebied is niet aangeduid op overige kaarten uit de Verordening ruimte. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied in de omgeving op de themakaart ‘stedelijke ontwikkeling’.



Figuur 7: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'Stedelijke ontwikkeling'

De toevoeging van een bouwvlak binnen een reeds aanwezige woonbestemming binnen een komplan betreft geen provinciaal belang. Er zijn geen regels uit de Verordening ruimte van toepassing op de beoogde herontwikkeling.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

4.2.3.1 Structuurvisie Veghel

Door de gemeenteraad van Veghel is op 22 april 2010 de Structuurvisie Veghel vastgesteld. De basis voor deze structuurvisie is gelegen in de StructuurvisiePlus en in de Woonvisie. Op basis van de Structuurvisie worden nieuwe plannen opgesteld en worden bestaande bestemmingsplannen geactualiseerd. In de structuurvisie wordt gesteld dat voor de komende decennia de opgave is om het landschap aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden en wensen met respect voor de cultuurhistorie en gericht op een algehele kwaliteitsverbetering. Dat betekent in ieder geval een meer multifunctionele benadering. Naast de productieomstandigheden voor de landbouw zijn ook de landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteiten van belang, evenals de gewijzigde inzichten over een duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt daarbij is het versterken van de identiteit van de verschillende landschappelijke eenheden.

In de Structuurvisie Veghel is opgenomen dat woningbouw moet zich richten op het realiseren van meer evenwicht in de bevolkingsopbouw. Nieuwbouw moet gedifferentieerd worden in huur en koop, goedkoop en duur en in meer uiteenlopende typen. Voor jongeren zijn meer betaalbare woningen op de markt gekomen. Voor de ouderen zijn meer passende woningen gebouwd en in plannen opgenomen, waardoor doorschuiven vanuit hun huidige gezinswoningen mogelijk wordt. Zelfstandig

wonen voor ouderen is daarbij belangrijk. Dat kan door aanpassingen aan bestaande woningen te bevorderen. De gemeente gaat ervan uit dat met maximaal 7 woningen per jaar in de woningbehoefte kan worden voorzien. Binnen deze ruimtelijke kaders heeft Mariaheide voldoende woningbouwcapaciteit om voor lange tijd in de behoefte te voorzien. Tot 2030 legt de structuurvisie 2030 de prioriteit bij afbouw van de inbreiding van de Mariahof en omgeving (Achter D'n Kerck) en de zuidoostelijke aanbreiding aan de Versantvoortstraat. Het plangebied is gelegen in de omgeving van de Mariahof en past hiermee binnen de visie.

4.2.3.2 Woonvisie Uden-Veghel

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

4.3 Programmatistische aspecten

4.3.1 Ruimtelijke inpassing (landschap en stedenbouw)

Rondom het plangebied is het plan Mariahof in aanbouw. In de omgeving van het plangebied zijn diverse vrijstaande woningen gebouwd. De woningen variëren in kleurgebruik en verschijningsvorm. Navolgende figuren geven een beeld van woningen gelegen in de directe omgeving van het plangebied, binnen de kom Mariaheide.



Figuur 8: Nieuwbouwwoningen in de directe omgeving van het plangebied



Figuur 9: Beeld van een nieuwbouwwoning in de omgeving van het plangebied



Figuur 10: Beeld op het plan Mariahof vanaf de Kruisstraat 7 te Mariaheide



Figuur 11: Beeld van de woning aan Kruisstraat 7 te Mariaheide

4.3.2 Volkshuisvesting en woningbouwprogramma

Met de beoogde ontwikkeling wordt één woning toegevoegd aan de kern Mariaheide. Met deze toevoeging is reeds sinds lange tijd rekening gehouden. In de koopakte tussen de gemeente Veghel en de initiatiefnemer is overeengekomen dat de initiatiefnemer twee kavels zou ontwikkelen op het door de gemeente aan de initiatiefnemer verkochte perceel. Tot dusver is slechts één kavel ontwikkeld. Met dit bestemmingsplan wordt de procedure voor de ontwikkeling van de tweede kavel doorlopen.

4.3.3 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten op de Kruisstraat. De toevoeging van deze woning heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur. Parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Er dient zorg gedragen te worden voor de realisatie van tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein, exclusief garage. Het perceel biedt hiervoor ruimschoots de ruimte.

4.4 Milieuhygiënische aspecten

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Kruisstraat 5 kan getypeerd worden als een 'rustige woonwijk'. In de beoogde woning binnen het plangebied bestaat de mogelijkheid voor het realiseren van een beroep aan huis. De toegestane bedrijfsactiviteiten zijn weergegeven in de definitie van beroep aan huis in de regels van dit bestemmingsplan. Deze activiteiten zullen dan beperkt zijn en zijn geen belemmering in het kader van de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering.

De ontwikkeling ziet op de toevoeging van één woning binnen een woonbestemming. Rondom het plangebied zijn slechts woonbestemmingen gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering dan ook geen bezwaar.

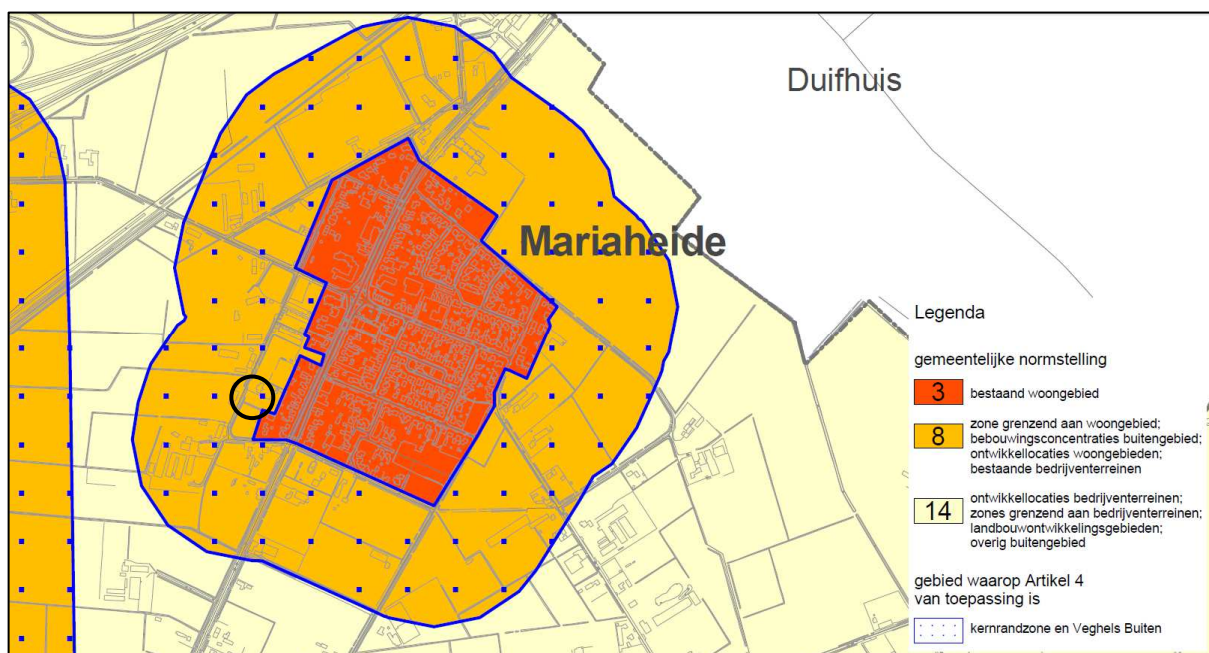
4.4.2 Agrarische aspecten

4.4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een

woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van $14 \text{ oue}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Veghel heeft bij raadsbesluit van 23 december 2010 een geurverordening opgesteld. Voor het plangebied geldt een norm van $8 \text{ oue}/\text{m}^3$. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart bij de geurverordening waarop het plangebied en de omgeving is weergegeven.



Figuur 12: Kaart in de geurverordening voor Mariaheide, het plangebied en omgeving

4.4.2.2 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied zijn geen maatgevende veehouderijbedrijven gelegen. Navolgende figuur betreft een beeld van de dichtstbijzijnde gelegen veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied.

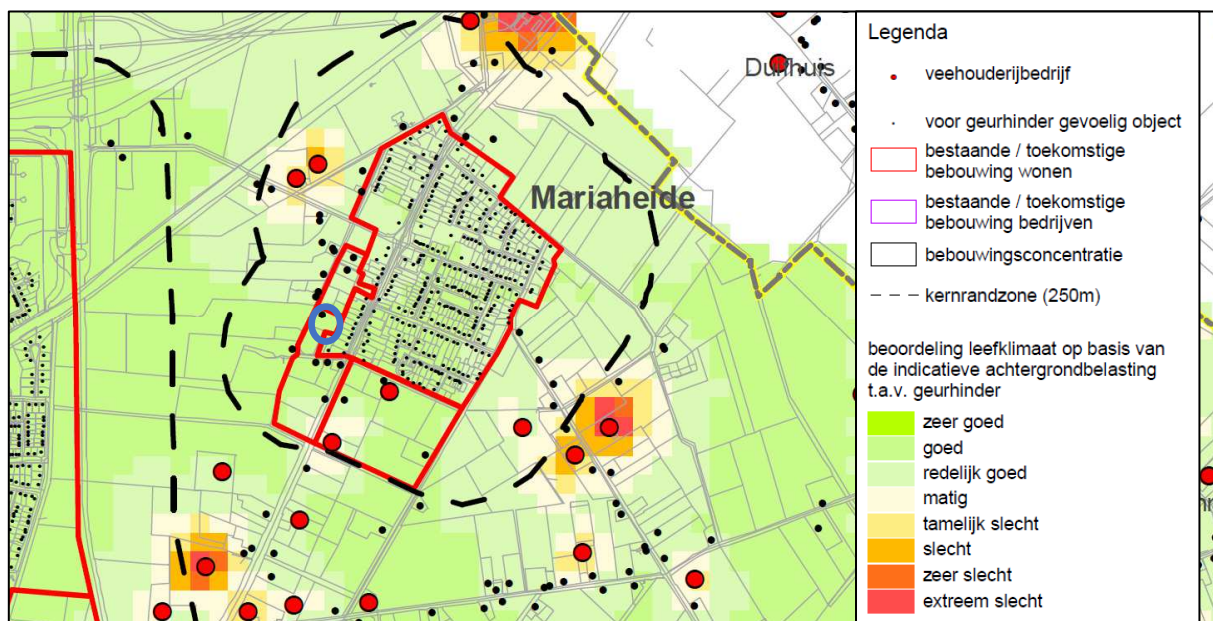
Adres	Aantal dieren	Geuremissie in oue/m^3	Geschatte afstand tot het plangebied
Meester Schendelerstraat 2	364 vleesvarkens	8.372	388 meter
Pastoor van Haarenstraat 1	24 jongvee koe 400 vleesvarkens	9.200	310 meter
Versantvoortstraat 2	48 schapen	374,40	247 meter

Figuur 13: Beeld van veehouderijen in de omgeving van het plangebied

De veehouderijbedrijven zijn op dusdanige afstand gelegen en hebben een relatief beperkt veebestand. Aannemelijk is dat de voorgrondbelasting niet overschreden wordt. Tussen de veehouderijen en het plangebied zijn daarbij reeds diverse woonbestemmingen gelegen. Hiermee vormt de ontwikkeling ook geen belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen.

4.4.2.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. In het kader van het herzien van de geurverordening binnen de gemeente Veghel is een kaart met daarop de indicatieve achtergrondbelasting weergegeven. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit deze kaart voor de omgeving van het plangebied, waarbij het plangebied met een blauwe cirkel is aangeduid.



Figuur 14: Indicatieve achtergrondbelasting voor Mariaheide en omgeving

Uit de indicatieve achtergrondbelasting kaart blijkt dat er een goed leefklimaat aanwezig is ter plaatse van het plangebied.

4.4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Met dit bestemmingsplan wordt één nieuwe woning toegevoegd. Dit heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het project valt onder het criterium NIBM.

4.4.4 Externe veiligheid

4.4.4.1 Inleiding

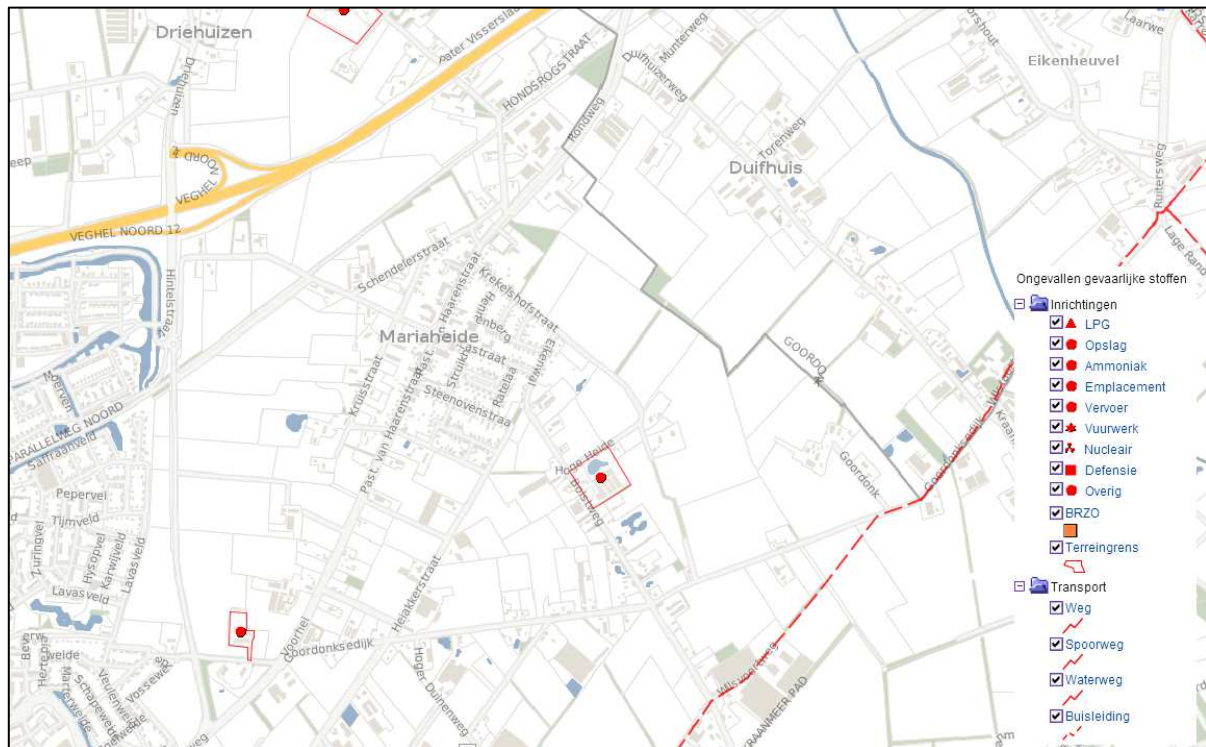
Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen en niet de kans op gewonden. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. Mobiel of stationair, harde normen of richtwaarden. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijk stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen). Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

4.4.4.2 Bedrijven

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. Het basisbeschermingsniveau is een basisnorm dat de kans uitdrukt dat een omwonende overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. Dit is uitgedrukt in een getal: het plaatsgebonden risico (PR). Dat is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen overlijdt. Met het PR kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen.

Daarnaast legt het Bevi een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een risicobedrijf overlijdt. Een gemeente of provincie moet een verantwoording van het groepsrisico afleggen bij veranderingen van het groepsrisico. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen.

In de omgeving van het plangebied Kruisstraat 5 zijn geen bedrijven gelegen die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Het plangebied is ruim buiten de risicocontour van inrichtingen gelegen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de kern Mariaheide en de omgeving hiervan.



Figuur 15: Uitsnede risicoatlas Externe veiligheid, provincie Noord-Brabant

4.4.4.3 Transport

De normen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, ook wel risicoplafonds, worden vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bestaat uit 3 stappen:

- identificatie van risico's
- normstelling en toetsing aan normen
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen

De Rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en enkele provinciale wegen zijn opgenomen in het Basisnet. In de Regeling Basisnet is een tabel opgenomen met afstanden voor plaatsgebonden risico transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel. Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. De bouw van (beperkt) kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Binnen de plasbrandaandachtsgebieden kunnen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de extra eisen uit het Bouwbesluit.

Als gebouwd wordt binnen 200 meter van een transportroute moet in de toelichting bij een bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan voor het groepsrisico inzicht worden gegeven in de gevolgen van de ontwikkeling voor externe veiligheid. Deze verantwoording heeft in elk geval betrekking op de mogelijkheden voor rampbestrijding en hulpverlening en de zelfredzaamheid van de bevolking in het gebied dat door een ongeval op een transportroute kan worden getroffen.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het ministerie heeft het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen gepubliceerd, waarin praktische informatie en voorbeelden staan voor het opnemen van buisleidingen

met gevaarlijke stoffen in bestemmingsplannen. De belangrijkste plichten voor de gemeente die een bestemmingsplannen opstelt zijn: ruimtelijke reservering opnemen voor plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording van groepsrisico (GR). Binnen de PR 10-6 risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10-6 contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden. Ruimtelijke reservering opnemen voor de belemmeringenstrook met aanlegvergunningenstelsel: de voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding. De ruimtelijke reserveringen zijn binnen 5 jaar verwerkt in bestemmingsplannen.

Het plangebied bevindt zich niet in een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van een relevante weg of buisleiding.

4.4.4.4 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel

De Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Veghel is op 20 februari 2014 in werking getreden. De beleidsvisie heeft tot doel kaders te scheppen omtrent risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen. Daarbij vormt deze visie een instrument om het gewenste beleid voor de verschillende risicobronnen vast te leggen. Hiervoor wordt aandacht besteed aan de beheersing van de risico's die gepaard gaan met het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals LPG of ammoniak) over de weg, water, spoor en door buisleidingen. Daarnaast biedt de beleidsvisie een toetsingskader bij besluitvorming in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), de Wet milieubeheer en de Woningwet. Het telkens opnieuw motiveren van dergelijke besluiten ten aanzien van externe veiligheid kan hierdoor achterwege blijven. Ook bij de afgifte van Wabo-vergunningen; activiteit milieu beschrijft de beleidsvisie een toetsingskader.

Het plangebied is gelegen in de kern Mariaheide. De gemeente heeft in de Beleidsvisie externe veiligheid voor kernen gesteld dat dit locaties zijn die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en in kerkdorpen worden daarom geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Voor bestaande risicovolle inrichtingen worden de mogelijkheden onderzocht om deze activiteiten op termijn te saneren.

In de omgeving van het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van bedrijven, transportroutes of buisleidingen die van invloed zijn op het plangebied. De Beleidsvisie externe veiligheid is geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4.5 Bodem

In het kader van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) moet rekening gehouden worden met de milieukundige bodemkwaliteit ter plaatse. Daarvoor wordt er een zogenaamde bodemtoets verricht bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit. De bodemtoets kan worden uitgevoerd in de vorm van een 'Historische Toets' of een bodemonderzoek. Dit om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie(wijziging) en of sprake is van eventuele saneringsnoodzaak.

Van het adres Kruisstraat ong. te Mariaheide is geen bodemonderzoek bekend waar het bestemmingsplan betrekking op heeft. Binnen de regio Noordoost-Brabant is echter een bodemkwaliteitskaart geldig. De locatie Kruisstraat 5 te Mariaheide (kadastraal bekend als: Gemeente Veghel, sectie M, perceelsnummer. 53 gedeeltelijk.) ligt binnen de zone "schoon". Op basis daarvan kan vrijstelling verleend worden van bodemonderzoek. Om voor een eventuele vrijstelling van bodemonderzoek in aanmerking te komen heeft de initiatiefnemer een historisch toets ingevuld en aangeleverd. Deze historische toets is beoordeeld door het bevoegd gezag (ODBN). Hieruit kan worden opgemaakt dat de locatie in aanmerking komt voor vrijstelling van bodemonderzoek. De ingevulde en geaccordeerde Historische Bodemtoets is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Met betrekking tot het aspect bodem kan (aan de hand van de resultaten van de historische toets) gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging en de geplande activiteit.

4.4.6 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied (binnen de bebouwde kom) van Mariaheide. Voor wegverkeerslawaaï is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de weg Pastoor van Haarenstraat. Deze weg heeft binnen de bebouwde kom, net zoals alle overige wegen in de nabijheid van het plan, een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel worden beoordeeld of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij c.q. aan een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld. Dit rapport d.d. 19 augustus 2015 met kenmerk 1507/107/RV-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit rapport zijn hierna opgenomen.

"De wegen Kruisstraat, Huigenbosstraat, Versantvoortstraat en Steenovenstraat zijn alsnog getoetst aan de voor gezoneerde wegen van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. De wegen Kruisstraat en de in het verlengde hiervan gelegen Huigenbosstraat is hierbij als één weg beschouwd.

Voor alle beschouwde wegen geldt dat de geluidgevelbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. De cumulatieve geluidbelasting dient normaal gesproken te worden bepaald indien er sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidbron. Allereerst dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door verschillende geluidbronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die onderscheiden bronnen wordt overschreden. Conform de Wet geluidhinder dienen voor de cumulatieve zoneplichtige wegen en spoorwegen en de geluidbelasting ten gevolge van industrie en/of luchtvaart meegenomen te worden. Dit betekent dat in de onderhavige situatie de cumulatieve geluidbelasting niet hoeft te worden bepaald. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting echter alsnog inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn alle gemodelleerde wegen meegenomen. De correctie artikel 110g Wgh met betrekking tot wegverkeer is niet toegepast.

Uit de rekenresultaten blijkt dat een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels zowel formeel als in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet nodig is. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

4.5 Gebiedswaarden

4.5.1 Water

4.5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

4.5.1.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer’;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

4.5.1.3 Relevant beleid

Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Hieronder zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

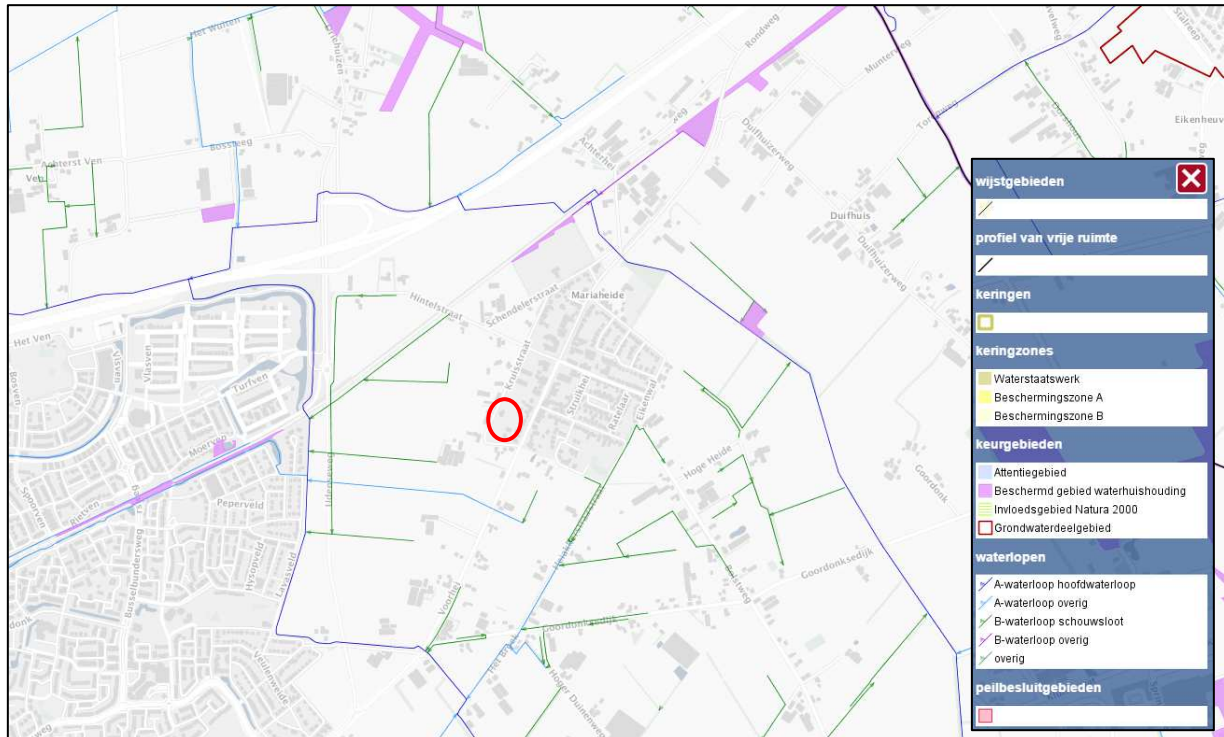
- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:

- De baggerachterstand verder wegwerken.
- De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
- Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Van 12 januari 2015 tot en met 23 februari 2015 heeft het ontwerp waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas voor de periode 2016-2021 ter inzage gelegen. Hierin staan de doelen die het waterschap wil bereiken en hoe zij dat gaan doen en met welke partners. Het nieuwe waterbeheerplan is geen grote koerswijziging ten opzichte van het waterbeheerplan 2010-2015. De ontwikkelingen in de omgeving zoals klimaatverandering en veranderende economische situatie vragen echter wel om nieuwe accenten, welke worden verwerkt in het nieuwe waterbeheerplan. Het waterschap is voornemens het nieuwe waterbeheerplan eind 2015 vast te stellen.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur 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. Het plangebied aan Kruisstraat 5 is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied waarop het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 16: Keur 2015 waterschap Aa en Maas

4.5.1.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van het plangebied wordt één vrijstaande woning met bijgebouwen en erfverharding toegevoegd. Het plangebied heeft een omvang van minder dan 2.000 m² en wordt nooit geheel verhard. De toename van het verhard oppervlak is hiermee in elk geval minder dan 2.000 m². Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het

toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

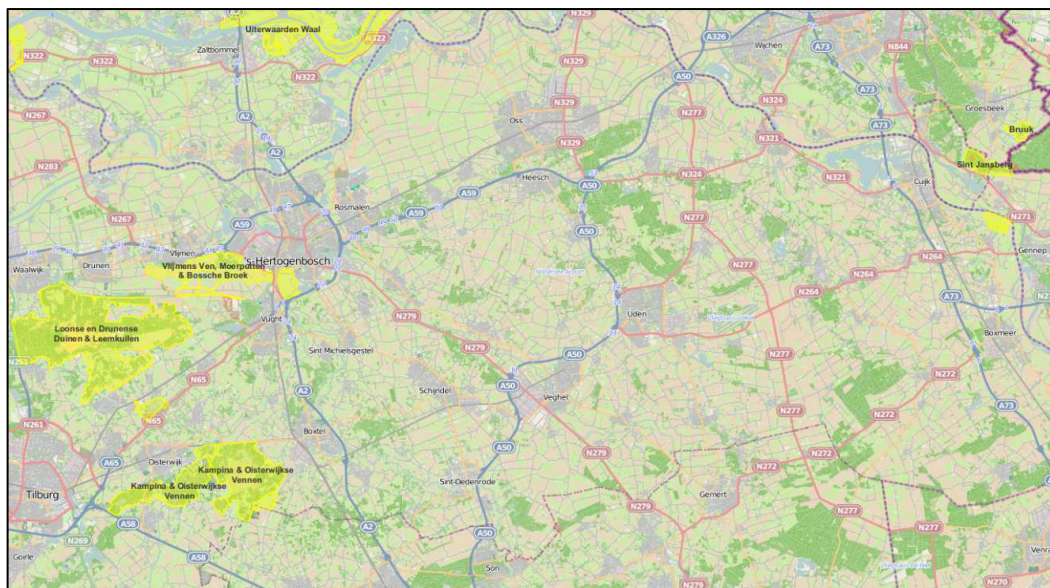
4.5.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren water

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.5.2 Flora en fauna

4.5.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de omgeving van het plangebied zijn geen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied is gelegen op een afstand van meer dan 20 kilometer tot het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.



Figuur 17: Beeld van Natura 2000 gebieden in de streek rondom de gemeente Veghel

4.5.2.2 Flora en fauna wet

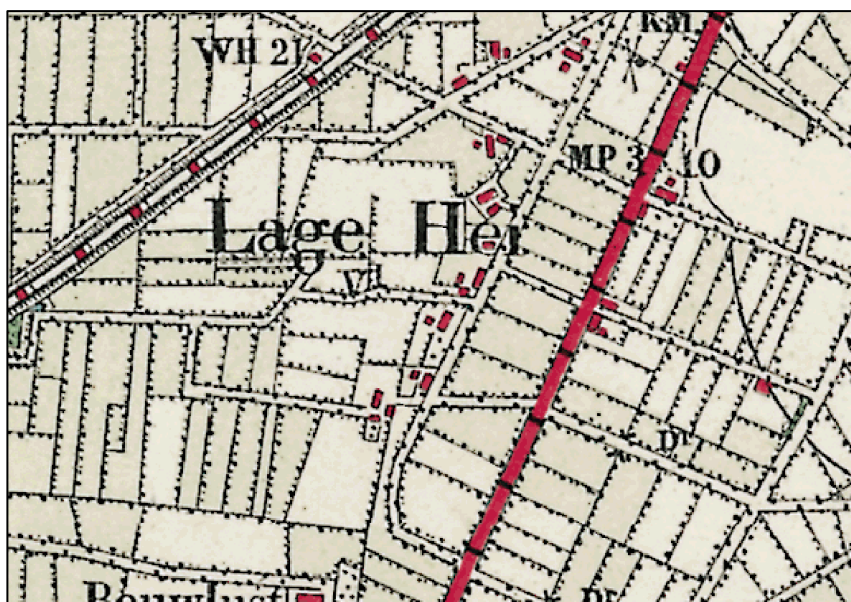
De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn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

Het plan ziet toe op de toevoeging van een bouwvlak binnen een bestaande woonbestemming. De toevoeging van het bouwvlak vindt plaats binnen het bestaande erf. De locatie is geheel omheind. De locatie is voorzien van gazon dat structureel gemaaid wordt. Geen flora en fauna waarden zijn aanwezig binnen het plangebied. De beoogde ontwikkeling heeft geen consequenties voor flora of fauna.

4.5.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.5.3.1 Cultuurhistorie

Het plangebied aan Kruisstraat ong. is gelegen binnen de kern Mariaheide. In de kern Mariaheide is het oude stedenbouwkundige patroon van de kern grotendeels in tact. Mariaheide is een jong heideontginningsdorp dat pas na 1850 uit enkele ontginningshoeven groter is gegroeid en na de verheffing van het dorp tot parochie in het jaar 1907 onder leiding van Pastoor Van Haaren tot wasdom kon komen. In deze periode werd er langs de in oorsprong middeleeuwse, recht over de heide getraceerde straat een klooster, kerk, met bijbehorende pastorie en school, café en N.C.B.-magazijn gebouwd. Aan de parallel getraceerde kruisstraat werden enkele door het parochiebestuur gesteunde ontginningsboerderijen gesitueerd. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de historische atlas voor Mariaheide in de periode 1910-1919.

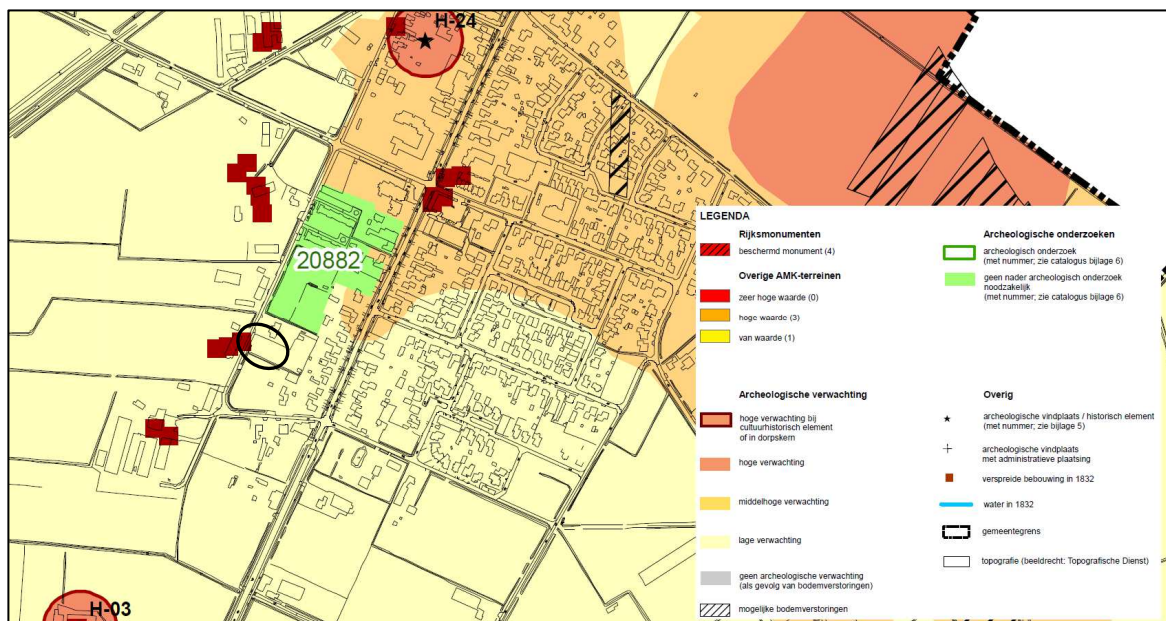


Figuur 18: Uitsnede historische atlas voor de ondergrond van het huidige Mariaheide

4.5.3.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Raad van Europa waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch bodemarchief. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologie in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de archeologische sporen op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten archeologische bodemsporen in kaart worden gebracht door archeologisch onderzoek en indien nodig door middel van opgraving ex situ te worden bewaard. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verankerd in de Nederlandse wetgeving.

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de daaruit voortvloeiende wijziging van de Monumentenwet hebben de gemeenten de plicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het archeologisch erfgoed met als doel archeologische waarden te beschermen. De gemeente Veghel heeft een archeologisch verwachtingswaarde kaart opgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische verwachtingswaarde kaart waarop het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 19 Uitsnede archeologische verwachtingswaarde kaart gemeente Veghel

Het plan ziet op de toevoeging van een bouwvlak binnen een woonbestemming. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Geen archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij de beoogde herontwikkeling. In alle gevallen geldt dat indien toch archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Veghel, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is opgenomen hoe omgegaan wordt met de economische- en handhavingsaspecten voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen geeft, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie, worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit plan betreft een particulier initiatief. De gemeente Veghel zal middels een anterieure overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexxwet vastleggen dat alle door de gemeente te maken kosten verhaald worden op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal daarnaast een planschade verhaalsovereenkomst met de gemeente Veghel sluiten ter afwenteling van eventuele planschade.

5.3 Handhaving

Met betrekking tot de handhavingsparagraaf wordt door de initiatiefnemer aangesloten bij de manier van het handhaving van het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide' van de gemeente Veghel.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kan besloten worden een aantal punten in deze bestemmingsplantoelichting nader te motiveren of het bestemmingsplan aan te passen.

6.2 Inspraak

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

6.3 Vooroverleg

De provincie Noord-Brabant en het waterschap worden in het kader van deze bestemmingsplanprocedure betrokken in het vooroverleg ex artikel 1.3.1. Bro.

6.4 Zienswijzen

Conform het wettelijke vereisten wordt dit bestemmingsplan voor één ieder ter inzage gelegd voor zienswijzen. Ingekomen zienswijzen kunnen alsdan leiden tot het wijzigen van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt gepubliceerd in de Staatscourant. Ingebrachte zienswijzen kunnen leiden tot het aanpassingen van dit bestemmingsplan.

6.5 Vaststellingsprocedure

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

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

- o de gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

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

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