



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

Bestemmingsplan "Mariaheide,
herziening Versantvoortstraat"

Initiatiefnemer

De heer J. van den Brand
Versantvoortstraat 2A
5464 TL MARIAHEIDE

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Bestemmingsplan "Mariaheide, herziening Versantvoortstraat"

NL.IMRO.0860.MA01ab000000BP2013

Status: Vastgesteld

Datum: 5 december 2014

Initiatiefnemer: De heer J. van den Brand
Versantvoortstraat 2A
5464 TL MARIAHEIDE

Contactpersoon: de heer J. van den Brand

Projectnummer: 295357

Auteur: Wilfred van der Velden

Projectleider: Wilfred van der Velden

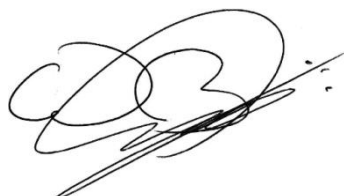
Telefoonnummer: 073-5477253

Faxnummer: 073-5493955

E-mail: info@milon.nl/wilfred@milon.nl

Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:



Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.



MILON bv is gecertificeerd conform ISO 9001 en VCA en erkend door het ministerie van VROM voor:**

- BRL SIKB 1000 "Monsterneming voor partijkeuringen", VKB-protocol 1001, 1002 en 1003;
 - BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek", VKB-protocol 2001, 2002, 2003 en 2018;
 - BRL SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding van (water)bodemsaneringen, ingrepen in de waterbodem en nazorg" en VKB-protocol 6001 (processturing en verificatie).
-

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3 Doel bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Beschrijving van het plan	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Bestaande situatie	5
3. Beleidskader	7
3.1. Rijksbeleid	7
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	14
4. Onderzoeken en programmatische aspecten	18
4.1. Bodem	18
4.2. Water	18
4.3. Archeologie	20
4.4. Ecologie	21
4.5. Geluid	23
4.6. Lucht	24
4.7. Geur	25
4.8. Externe veiligheid	25
4.9. Bedrijven en milieuzonering	27
4.10. Verkeer en parkeren	28
4.11. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	29
5. Uitvoerbaarheid	30
5.1. Economische uitvoerbaarheid	30
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6. Juridische aspecten	31
7. Slotconclusie	32

Bijlagen

- 1 Bodemonderzoek
- 2 Watertoets
- 3 Ecologisch onderzoek
- 4 Wegverkeerslawaaionderzoek
- 5 Geuronderzoek
- 6 Landschappelijk inpassingsplan

Regels
Verbeelding

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het kader van het voornemen van de heer J. van den Brand (initiatiefnemer) voor het creëren van een bouwvlak voor de realisatie van zes woningen aan de Versantvoortstraat, naast de eigen woning en het bedrijf van de initiatiefnemer op nummer 2A, in Mariaheide, is overleg gevoerd met de gemeente Veghel.

Het voornemen dat door de initiatiefnemer aan de gemeente Veghel is voorgelegd, past niet in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied. De gemeente heeft daarom aangegeven dat, in het kader van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure en op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden, een bestemmingsplan opgesteld dient te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Met deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt de planologische en juridische ruimte gecreëerd om het plan te realiseren.

1.2. Ligging plangebied

De Versantvoortstraat loopt ten zuiden van de kern Mariaheide. Het plangebied is dan ook gelegen aan de uiterste zuidgrens van het dorp en de zuidzijde van de straat is gelegen in het buitengebied. Het plangebied ligt op ruime afstand ten zuiden van de Rijksweg A50. Eén en ander is weergegeven in de onderstaande afbeelding.

Afbeelding 1: Ligging plangebied op luchtfoto (bron: Bing Maps)



Het perceel bestaat in de huidige situatie uit een sier- en moestuin met enkele (dieren)hokken voor hobbymatig gebruik. Het perceel is in bezit van de initiatiefnemer en is kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie M, nummer 208.

1.3 Doel bestemmingsplan

Met deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt de realisatie van het bouwvlak ten behoeve van woningbouw, planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

In deze bestemmingsplantoelichting wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de toelichting dient te blijken hoe het bouwplan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

Zoals in het verdere vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken, heeft het bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

1.4. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en het toekomstige plan. Het vigerende beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten zoals geluidshinder, bodemonderzoek en waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 voorziet in een uiteenzetting van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten van de te doorlopen ruimtelijke procedure behandeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de slotconclusie getrokken.

2. Beschrijving van het plan

2.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een juridische regeling voor het realiseren van het bouwvlak voor zes woningen. Het vigerende bestemmingsplan blijft, voor het omliggende gebied, ongewijzigd van kracht.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie.

2.2. Bestaande situatie

Zoals in onderstaande foto's is te zien, bestaat het plangebied uit sier- en moestuin. Het plangebied verkeert in goed onderhouden staat en heeft een open karakter.

Afbeelding 2: Huidige situatie planlocatie



Het plangebied ligt direct ten zuiden van de kern Mariaheide, in de gemeente Veghel, op de hoek van de Versantvoortstraat en de Pastoor van Haarenstraat. De kern Mariaheide ligt ten noordoosten van Veghel.

In de omgeving zijn verschillende agrarische, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen aanwezig. In de omgeving is ten zuiden de agrarische functie dominant, de omliggende gronden zijn voornamelijk in gebruik als weiland dan wel als akker en ten noorden is de woonfunctie dominant.

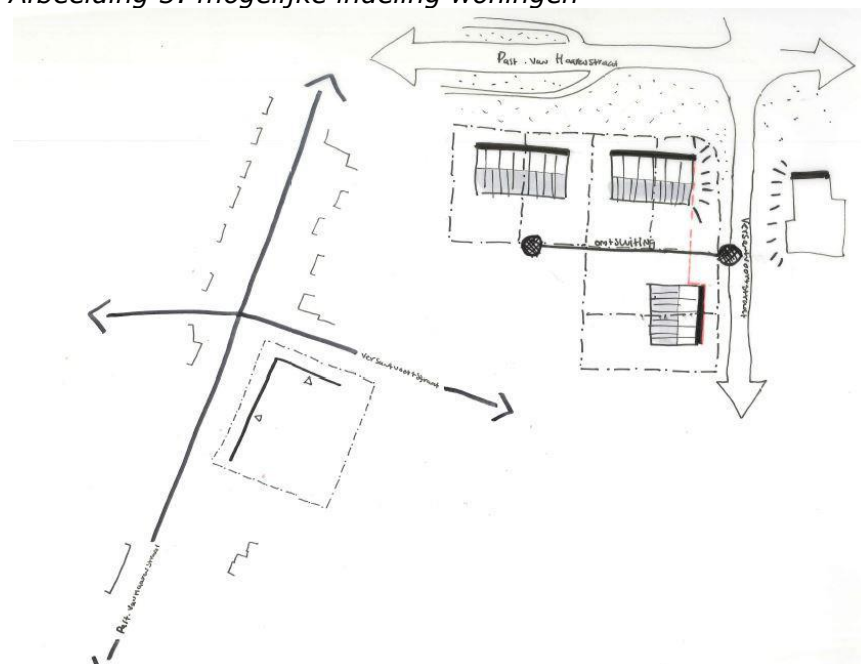
2.3. Planbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om de bestemming van het perceel te laten aanpassen naar een woonbestemming voor zes woningen. Hiermee wordt voor het betreffende perceel de huidige bedrijfsbestemming (hoveniersbedrijf) opgeheven. Voor de overige gronden van de initiatiefnemer blijft deze bestemming gehandhaafd.

De belangrijkste stedenbouwkundige principes voor de woningen zijn hieronder kort weergegeven. In de afbeelding is een mogelijke (gedeeltelijke) indeling te zien.

- Nok evenwijdig aan straat;
- Geen aansluiting aan Pastoor van Haarenstraat;
- Op de hoek een tweezijdige oriëntatie waarin de hiërarchie van de straten tot uiting komt;
- Goothoogte nokhoogte aansluiten op bestemmingsplan Kom Mariaheide;
- Aansluiten op doorgetrokken rooilijn omliggende bebouwing;
- Parkeren op eigen terrein;
- Oriëntatie van woningen richting Versantvoortstraat en Pastoor Van Harenstraat.

Afbeelding 3: mogelijke indeling woningen



Deze principes zijn, daar waar mogelijk, vertaald in de regels en de verbeelding.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden 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.

Deze doelen zijn vertaald in nationale belangen.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen.

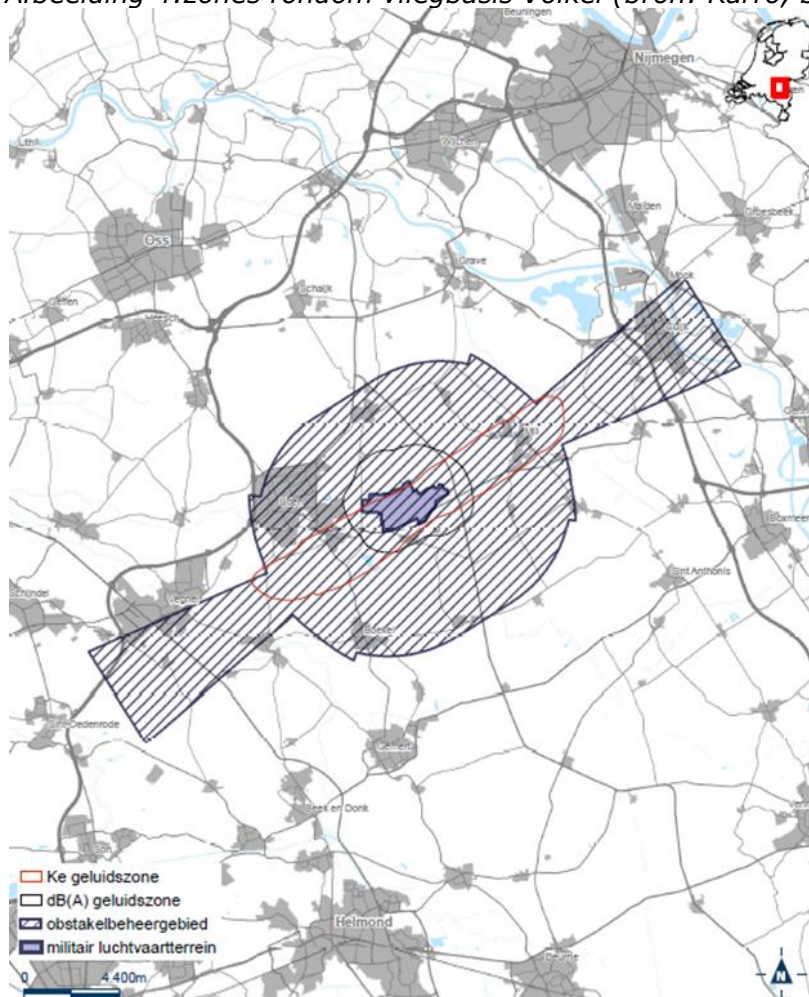
In het Besluit geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de Structuurvisie, zijn deze

regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. Op dit moment zijn in het Barro vijf nationale belangen aangegeven. Dit betreffen de volgende vijf projecten:

1. Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. Kustfundament;
3. Grote Rivieren;
4. Waddenzee en waddengebied;
5. Defensie.

Er is een belang van Defensie dat betrekking heeft op het plangebied "Mariaheide, herziening Versantvoortstraat". Het radarverstoringsgebied (75 km vanaf de installatie in Volkel, dus heel de gemeente Veghel) ligt over het plangebied. Het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Volkel ligt niet over het plangebied. De in het bestemmingsplan "Mariaheide, herziening Versantvoortstraat" opgenomen maximale bouwhoogtes hebben geen effect op het radarverstoringsgebied.

Afbeelding 4: zones rondom vliegbasis Volkel (bron: Barro, bijlage 3.8)



Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de rijksbelangen schaden en de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft het (her)gebruik van bestaand bedrijfsgebied. Hiermee past het plan binnen het rijksbeleid met betrekking tot zuinig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in "Gemengd landelijk gebied", "Zoekgebied verstedelijking" en voor een klein deel in "Kernen in het landelijk gebied".

Afbeelding 5: locatie Versantvoortstraat in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



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

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden.

Op basis van het beleid zoals hiervoor omschreven kan worden geconcludeerd dat het hergebruiken van het bedrijfsperceel ten behoeve van wonen, past binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant. De ontwikkelingen past qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

(Ontwerp)Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 2 juli 2013 is de Ontwerpstructuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. De commissie Transitie stad en platteland heeft dit ontwerp 30 augustus vrijgegeven voor inspraak. De wijzigingen die in de ontwerpherziening zijn verwerkt zijn het gevolg van de volgende besluiten:

- transitie van stad en platteland, een nieuwe koers (PS december 2011);
- structuurvisie deel D Brainport-Oost (PS juni 2011) en deel E Grenscorridor (PS juni 2012);
- intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen (PS maart 2012);
- Brabant: Uitnodigend Groen 2012-2022 (PS september 2012);
- startnotitie Samenhangend beleid voor de Ondergrond (december 2012);
- transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 (PS maart 2013);
- investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013).

De wijzigingen in de (Ontwerp)Structuurvisie zullen, voor onderhavig plan, niet leiden tot een andere toepassing van de beleidsregels dan die uit de vigerende visie.

Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart is deze in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

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

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om periodiek te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De belangrijkste kaart uit de provinciale verordening is de kaart 'stedelijke ontwikkeling'. De provincie hanteert verschillende regels voor het buitengebied en voor het (bestaand) stedelijk gebied. Over het algemeen kan gesteld worden dat het primaat van de provinciale regelgeving op het buitengebied gericht is.

Planlocatie binnen de thema's van de Verordening Ruimte

In onderstaande afbeelding is voor de locatie aan de Versantvoortstraat weergegeven dat deze is gelegen in "Zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied".

Afbeelding 6: Locatie Versantvoortstraat in de Verordening Ruimte



Het provinciale beleid is gericht op het bundelen van verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere concentratie en verstedelijking.

Conform de Verordening Ruimte wordt voor een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied voorgeschreven dat er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. Deze verbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarbinnen de planlocatie is gelegen.

Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

De verordening schrijft voor dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. In afwijking hiervan, het plangebied ligt immers in landelijk gebied, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld als de toelichting hiertoe een verantwoording bevat.

Uit de verantwoording dient te blijken dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer en maakt deel uit van diens huidige hoveniersbedrijf. Door een deel van het bedrijf op te heffen en om te zetten tot een woonbestemming, ontstaat er voor initiatiefnemer de feitelijke, financiële en juridische mogelijkheid om het plangebied te ontwikkelen. De initiatiefnemer beschikt elders niet over dergelijke gronden. Door bedrijfsgrond te herbestemmen, vindt, middels herstructurering, zorgvuldig ruimtegebruik plaats.

Het bestemmingsplan strekt er tevens toe dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing en dat middels de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het plan rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de Versantvoortstraat, in een zoekgebied voor verstedelijking. Direct ten noorden van deze straat is de kom van Mariaheide gelegen. De onderhavige stedelijke ontwikkeling sluit derhalve direct aan bij bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied ligt op het overgangsgebied van stedelijk gebied naar landelijk gebied. Bij de ontwikkeling wordt daarom rekening gehouden met de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, zijnde enerzijds woonbebouwing, anderzijds agrarische gebied. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke nader wordt uitgewerkt in paragraaf 4.11.

Kwaliteitsverbetering

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen en heeft in haar verordening opgenomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het verbeteren van de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, onder voorwaarde dat een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

Voor onderhavig plan is een landschappelijk inpassingsplan (paragraaf 4.11) opgesteld om tegemoet te komen aan de eis om kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen ter plaatse van het plangebied. Hiermee worden landschapselementen toegevoegd welke een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur van het direct aangrenzende landelijke percelen. Deze landschappelijke inpassing wordt vastgelegd in de tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst.

Door bij de ontwikkeling van het plangebied rekening te houden met zowel de noordelijk gelegen woonbebouwing als het zuidelijk gelegen landelijk gebied en het plangebied landschappelijk in te passen, wordt invulling gegeven de kwaliteitseisen behorende bij ruimtelijke ontwikkelingen in een zoekgebied voor verstedelijking. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het beleid zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Nieuwbouw van woningen

Conform de verordening dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen in de toelichting een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw.

Vraag- en aanbodverhoudingen worden daarbij zorgvuldig gevolgd. 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 7 woningen per jaar voldoende zou moeten zijn om te kunnen voldoen aan de vraag. Deze verwachting is ook opgenomen in de vigerende Structuurvisie Mariaheide.

Mariaheide valt binnen de stedelijke regio van Uden en Veghel, waardoor een grotere groei is toegestaan aan woningaantallen dan in de overige kerkdorpen. Mariaheide dient het

dorpse karakter te behouden en niet vast te groeien aan de stedelijke kernen van Uden en Veghel.

Onderhavig bestemmingsplan maakt zes nieuwe woningen planologisch mogelijk en kan gezien worden als autonome groei van het aantal woningen binnen de kern Mariaheide. Over de bouw van deze woningen is in goed overleg met de gemeente overeenstemming bereikt. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met de gewenste plancapaciteit.

Regionaal ruimtelijk overleg

Het regionaal ruimtelijk overleg bevordert in het belang van de regionale ruimtelijke samenhang dat de deelnemers:

- a) de inhoudelijke voorbereiding van een gemeentelijke of provinciale structuurvisie of van een beheerplan als bedoeld in artikel 4.6 van de Waterwet op elkaars beleid afstemmen, met inbegrip van de wijze waarop deelnemers de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling willen verwezenlijken;
- b) regionale afstemming plegen en afspraken maken over de planologische voorbereiding van:
 - 1. de bouw van woningen;
 - 2. de aanleg en uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties;
 - 3. overige stedelijke voorzieningen, waaronder detailhandel;
 - 4. infrastructurele voorzieningen;
 - 5. landschapsontwikkeling en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied;
- c) elkaar informeren over de voortgang van hiervoor bedoelde voornemens en afspraken;
- d) een monitoringssysteem opzetten en bijhouden waarin de voortgang van de woningbouw, van de herstructurering en ontwikkeling van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantoren en zo nodig van andere ruimtelijke ontwikkelingen van regionaal en provinciaal belang worden bijgehouden.

In overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veghel is bepaald dat binnen onderhavig plangebied een maximum aantal van 6 woningen wordt opgericht. Deze afspraak is middels een anterieure overeenkomst tussen beide partijen vastgelegd. Hiermee kan de gemeente Veghel binnen het regionaal ruimtelijk overleg zich verantwoorden en tevens haar plancapaciteit voor woningbouw monitoren.

3.3. Gemeentelijk beleid

Voor de ontwikkeling aan de Versantvoortstraat dient eveneens rekening te worden gehouden met het gemeentelijk beleid. In deze paragraaf worden de van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsstukken behandeld.

Structuurvisie Veghel 2030

In structuurvisie schetst de gemeente Veghel haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2030. Beleid dat vooral gericht is op het benutten en versterken van typisch Veghelse kwaliteiten. Zo is er in deze structuurvisie veel aandacht voor het versterken van de dorpse woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen. Dat betekent dat vooral de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid in deze structuurvisie aan bod komen. Zaken dus, die iedereen in de gemeente

aangaan. Daarbij wordt bijna 20 jaar vooruit gekeken, met als doel om de komende vijf à tien jaar in te kunnen spelen op belangrijke trends voor de lange termijn.

De gemeente Veghel heeft ervoor gekozen om de vigerende Structuurvisies, zoals de Structuurvisie Plus Uden/Veghel, de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) en de Structuurvisies voor de kerkdorpen te vervangen door één Structuurvisie 2030 voor de gehele gemeente. De hoofdlijnen van die vigerende Structuurvisies zijn opgenomen in de nieuwe Structuurvisie 2030, maar die Structuurvisies zelf verliezen met de vaststelling van de Structuurvisie 2030 hun status.

In de structuurvisie wordt de visie op het ruimtelijk aspect voor de zeven kernen, waaronder Mariaheide, van de gemeente verder uitgewerkt. Dat is onder meer gedaan om recht te doen aan de (structuur) visies die nog niet zo heel erg lang geleden voor de dorpen zijn opgesteld.

Woningbouw in Mariaheide moet zich richten op het realiseren van meer evenwicht in de bevolkingsopbouw. Nieuwbouw moet gedifferentieerd worden meer uiteenlopende typen omvatten. Mariaheide moet daarbij zijn dorpse karakter behouden.

Om rust in het straatbeeld te krijgen is het belangrijk dat in de toekomst onder andere de woningen worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de straten en zonder veel hoogteverschillen.

Middels onderhavig plan wordt recht gedaan aan de (woningbouw)visie op Mariaheide uit de structuurvisie. Het maximum aantal te realiseren woningen is afgestemd met de gemeente Veghel en de stedenbouwkundige voorwaarden zijn vastgelegd in de bij dit plan bijbehorende regels en verbeelding.

Structuurvisie Mariaheide

De gemeente Veghel heeft voor elk van haar kerkdorpen een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie Mariaheide is hier één van. De gemeente Veghel heeft deze structuurvisie laten maken omdat zij ervan overtuigd is dat de ruimtelijke kwaliteit van dorp en omgeving worden vergroot, door toekomstige veranderingen aan te sturen vanuit een samenhangende overkoepelende visie op het geheel. Tevens fungeert de structuurvisie als toetsingskader voor initiatieven die aan de gemeente worden voorgelegd door andere partijen.

De vergrijzing van de bevolking in Mariaheide vormt een bedreiging voor het dorp. Continuïteit in het woningbouwprogramma is daarom essentieel voor Mariaheide. Herstructurering en nieuwbouw kunnen een basis leggen voor een evenwichtige leeftijdsopbouw in het dorp. Vanwege de bedreiging van de aanstaande vergrijzing en eenzijdigheid van de woningvoorraad ligt er een opgave om ruimte te creëren voor jonge gezinnen om zich te kunnen vestigen. Dat lukt alleen wanneer er voldoende en gedifferentieerd woningaanbod is, van goedkoop tot duur, in zowel koop als huur.

In de structuurvisie Mariaheide is de gewenste toekomstige dorpsstructuur aangegeven. Deze structuur gaat uit van een uitbreiding in zuidelijke richting, binnen het ruimtelijk raamwerk. Evenwijdig aan de Versantvoortstraat worden drie nieuwe straten gemaakt, die passen in het historische stramien. Daartussen worden enkele dwarsstraten gemaakt. Langs de nieuwe straten kan een groot aantal verschillende woningtypen worden ontwikkeld.

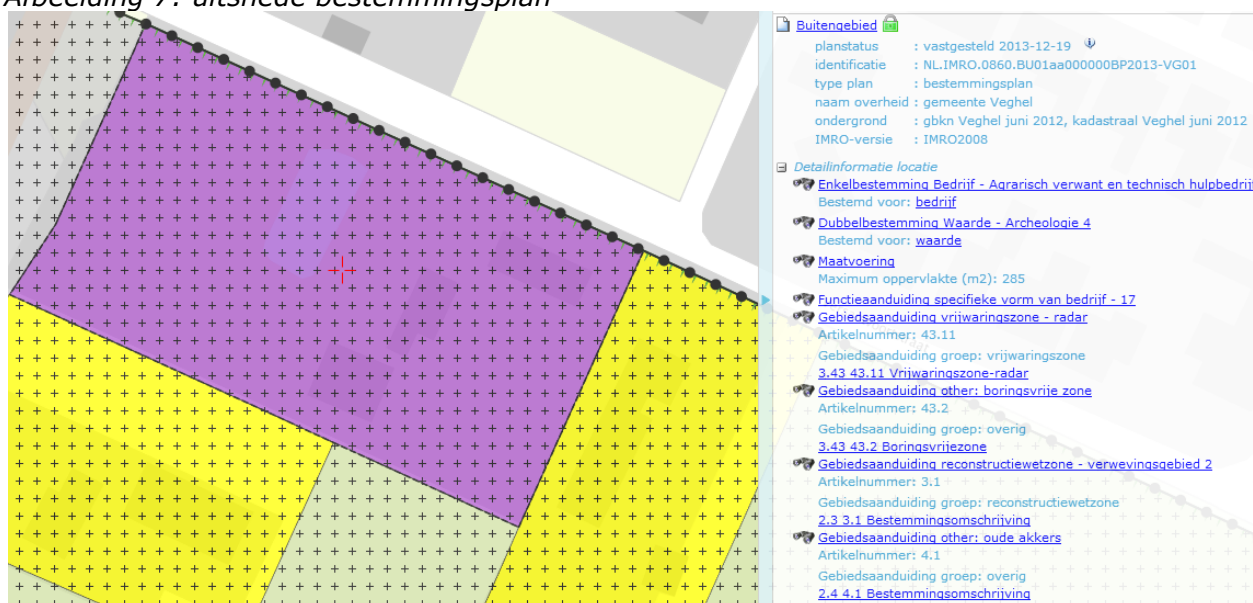
Onderhavig plan sluit derhalve naadloos aan op de visie die de gemeente Veghel heeft uitgewerkt voor de kern Mariaheide.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft de bestemming "Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf" en functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 17". Voor het betreffende perceel betekent dit dat er uitsluitend een hoveniersbedrijf mag zijn gevestigd.

Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen.

Afbeelding 7: uitsnede bestemmingsplan



Oprichting van (burger)woningen mag hier niet plaatsvinden. Onderhavig plan is derhalve strijdig met het bestemmingsplan.

Woonvisie 2012-2015 (2012)

Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Veghel de Woonvisie 2012-2015 'Werken aan Wonen in Veghel' vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de woonvisie 2030 'Uden-Veghel, Gastvrij wonen in een groene regio', voor Veghel vastgesteld in 2007. De woningmarkt is sindsdien volledig veranderd. Dit is de belangrijkste reden om de visie uit 2007 te herzien. Dit is ook de reden dat voor een kortere tijdshorizon is gekozen. In de Woonvisie 2012-2015 is een splitsing gemaakt tussen de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbouwopgave.

Voor de kwantitatieve opgave wordt voor de kern Veghel inclusief Veghels Buiten een opgave van gemiddeld 128 nieuwe woningen per jaar aangegeven. De verdeling en fasering van deze opgave over de diverse projecten zal plaatsvinden in het woningbouwprogramma, dat daarbij het uitvoeringsprogramma is van de woonvisie.

Voor de kwalitatieve opgave wordt ingezet op 2 thema's: ruimte creëren voor alle doelgroepen en vergroten van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. De woonvisie bevat samenhangende maatregelen voor diverse bijzondere doelgroepen (onder andere lage inkomens, starters, senioren, mensen met een beperking). De vergroting van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad wordt gezocht in maatregelen gericht op kwaliteitsverbetering, vergroting van de diversiteit en versterking van de leefbaarheid.

Onderhavig bestemmingsplan maakt zes nieuwe woningen planologisch mogelijk. Over de bouw van deze woningen is in goed overleg met de gemeente overeenstemming bereikt. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met de Woonvisie.

4. Onderzoeken en programmatische aspecten

Tussen zowel milieubeleid, landschapskwaliteit als ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het wel of niet toestaan van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke (milieuhygiënische) aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk komen alle relevante aspecten achtereenvolgens aan de orde.

4.1. Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemtoets moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten behoeve van het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn alleen licht verhoogde concentraties aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie en er wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect bodem. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring noodzakelijk zijn.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

4.2. Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste eisen zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de trits hergebruik – vasthouden – berging – afvoer voor de omgang met hemelwater. De locatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Bij (ruimtelijke) veranderingen binnen het plangebied dan wel het beheer van de waterhuishouding dient in een vroegtijdig stadium overleg te worden gezocht met de gemeente en het waterschap Aa en Maas. Ook voor het waterschap is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

Verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Ponystallen	12	-
Woningen (6 stuks)	-	510
Bijgebouwen (6 stuks)	-	600
Terreinverharding huidige situatie/toekomstige situatie*	0	277,5
Onverhard	2.953	1.577,5
totaal verhard	12	1.387,5
totaal terrein	2.965	2.965

* 25% van het oppervlak van woningen plus bijgebouwen

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met 1.375,5 m².

Het toetsinstrumentarium van waterschap Aa en Maas en De Dommel is voor deze locatie toegepast op basis van de hiervoor beschreven verhardingssituatie met een GHG van 0,5 m-mv en een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha. Het bestaand verhard oppervlak is circa 12 m² en in de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak toenemen met circa 1.375,5 m². De infiltratiesnelheid is aangenomen op 1 m/dag.

De belangrijkste inrichtingvoorwaarden voor onderhavige locatie zijn daarmee de volgende:

- de bergingseis voor een T=10-situatie bedraagt 60 m³ water (HNO-tool);
- de bergingseis voor een T=10+10%-situatie bedraagt 66 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100-situatie bedraagt 81 m³ water (HNO-tool);
- de bergingseis voor een T=100+10%-situatie bedraagt 89 m³ water;
- de afvoercoëfficiënt van 2,65 m³/uur (T=10+10%) (HNO-tool) mag niet overschreden worden.

Het huishoudelijke afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel. Het afstromend hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten.

Met het oog op het feit dat een stedenbouwkundige invulling van het plangebied vooralsnog niet plaatsvindt en de wens van de initiatiefnemer, is gekozen voor bovengrondse voorzieningen. Er is gekozen voor een flexibele verkaveling hetgeen inhoudt dat vooralsnog niet bekend is hoeveel woningen er gebouwd zullen worden (wel een maximum van 6 stuks), waar deze precies komen te staan, hoe groot het oppervlak is, etcetera.

Omdat de GHG zich op 0,5 m-mv bevindt, dient elke bergingsvoorziening niet dieper te zijn dan 0,5 meter. Per woning of cluster woningen wordt bepaald aan welke afmetingen de voorziening moet voldoen. In het geval van 6 woningen zullen alle voorzieningen tezamen een bergingscapaciteit hebben van 66 m³. Ook de afvoer van het hemelwater naar elke voorziening vergt maatwerk in de vormgeving.

Conclusie en aanbevelingen

Door de aanleg van bovengrondse bergingsvoorzieningen, op maat gemaakt afhankelijk van de (deel)bouwplannen, wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap Aa en Maas en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2.

4.3. Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend en in 1995 is dit verdrag in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens voldoende in de belangenafweging te worden betrokken.

De gemeente Veghel beschikt over een actuele Archeologische Verwachtingskaart waarop aan het gemeentelijk grondgebied een verwachtingswaarde is toegekend. Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient in een bestemmingsplan zoveel mogelijk te worden aangesloten op hetgeen op de Archeologische Verwachtingskaart staat aangegeven.

Dit houdt in dat:

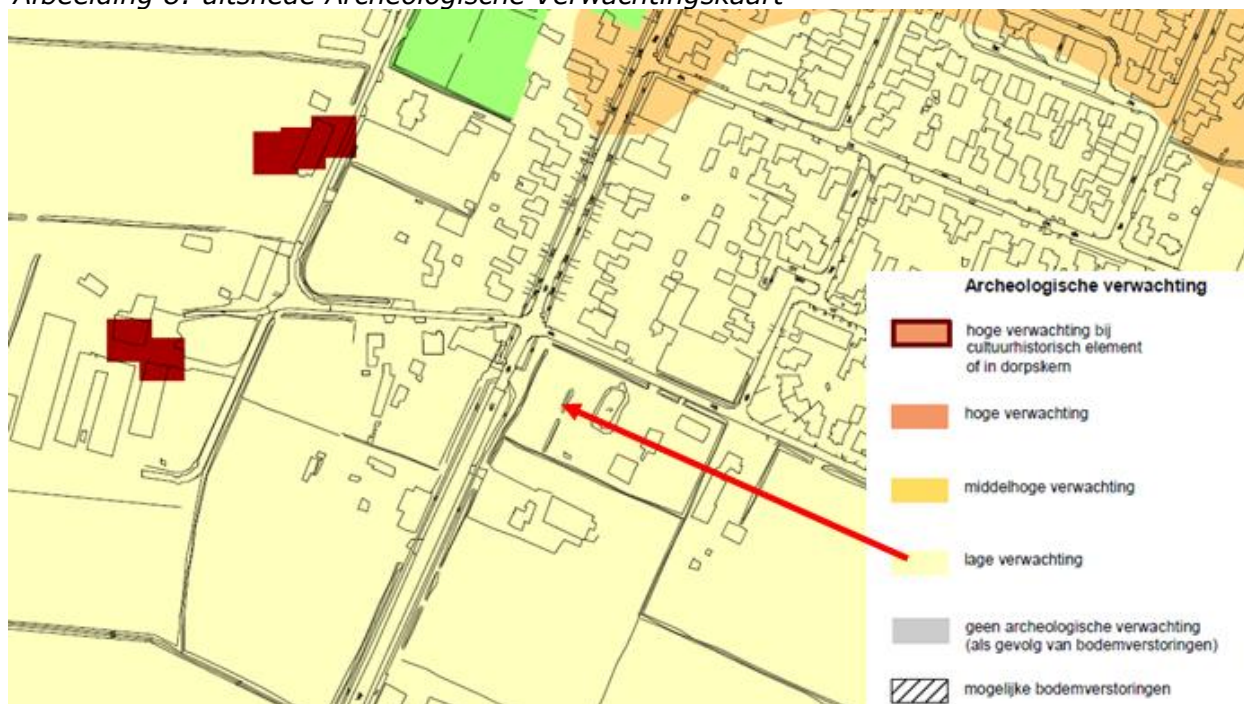
- gebieden met een (middel) hoge verwachtingswaarde op de gemeentelijke Archeologisch Verwachtingskaart in het bestemmingsplan een dubbelbestemming *Waarde-archeologie* dienen te krijgen;
- aan alle bodemverstoringen in gebieden die op de Archeologische Verwachtingskaart staan aangegeven als gebieden met een archeologisch (middel) hoge verwachtingswaarde in principe een archeologisch vooronderzoek dient vooraf te gaan indien sprake is van:
 - alle bodemverstoringen binnen AMK-terreinen;
 - bodemverstoringen binnen terreinen waar kastelen, kerken of kloosters hebben gestaan, die dieper zijn dan 30 centimeter onder het maaiveld;
 - bodemverstoringen binnen de oude dorpskernen van Erp en Veghel, die dieper zijn dan 30 centimeter onder het maaiveld en waarbij het plangebied groter is dan 50 m²;
 - bodemverstoringen binnen terreinen van voormalige molens en hoeves, die dieper zijn dan 30 centimeter en/of waarbij het plangebied groter is dan 50 m²;
 - bodemverstoringen binnen terreinen met een hoge archeologische verwachting, die dieper zijn dan 30 centimeter onder het maaiveld en/of waarbij het plangebied groter is dan 100 m²;
 - bodemverstoringen binnen terreinen met middelhoge archeologische verwachting, die dieper zijn dan 30 centimeter onder het maaiveld en waarbij het plangebied groter is dan 100 m²;
 - bodemverstoringen binnen terreinen met een lage archeologische verwachting, die dieper zijn dan 30 centimeter onder het maaiveld en waarbij het plangebied groter is dan 10.000 m².

Het plangebied op de hoek van de Pastoor Van Haarenstraat en de Versantvoortweg is gelegen in een gebied wat op de Archeologische Verwachtingskaart is aangeduid met een lage verwachtingswaarde.

Hiervoor geldt dus dat bij bodemverstoringen die dieper zijn dan 30 centimeter onder het maaiveld en waarbij het plangebied groter is dan 10.000 m² in principe een archeologisch (voor)onderzoek dient te gebeuren.

De gemeente Veghel heeft een Archeologische Verwachtingskaart waarop voor het onderhavige plangebied de waarde "lage verwachting" is toegekend. Navolgend kaartbeeld toont dit.

Afbeelding 8: uitsnede Archeologische Verwachtingskaart



Voor de toekomstige bouw van de woning zal de grond waarschijnlijk dieper worden verstoord dan hiervoor genoemd, echter kent het bouwvlak een oppervlak van circa 2.965 m². Hierdoor kan de verstoring nooit meer bedragen dan 10.000 m² en is archeologisch onderzoek niet nodig.

Mochten er desondanks bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden sporen worden aangetroffen dan dienen te werkzaamheden per ommekeer te worden gestopt en dient de gemeente Veghel per ommekeer te worden gewaarschuwd.

De archeologische situatie van het plangebied staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg.

4.4. Ecologie

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (geen individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe

verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Ten behoeve van de planontwikkeling is door de heer J. van Suijlekom, ecooloog van Buro Maerlant, een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie en aanbevelingen zijn hieronder weergegeven.

Soorten

In het plangebied, of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar inzake de Flora- en faunawet rekening mee gehouden dient te worden;

- algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) in het plangebied zelf en in de bomen nabij de randen van het plangebied;
- kans op de vestiging van rugstreeppad indien water stagneert tijdens de voortplantingsperiode.

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt qua oppervlak en aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. De onderstaande aanbevelingen zijn leidend om effecten en overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet tijdens de werkzaamheden geheel te voorkomen.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000 / EHS. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Aanbevelingen

Vogels

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen het grondwerkzaamheden en snoei- en kapwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Hetzelfde geldt voor werkzaamheden in de directe nabijheid (25 meter) van bomen in de omgeving. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Amfibieën (rugstreeppad)

Bij grondwerkzaamheden in de voortplantingsperiode van rugstreeppad (globaal april tot augustus, soms tot in september) dient men te voorkomen dat ondiepe waterplassen ontstaan en rugstreeppad zich alsnog vestigt. Indien stagnatie van (hemel)water in de voortplantingsperiode niet voorkomen kan worden, dient het terrein te worden afgezet met amfibieënschermen. In samenspraak met een ter zake deskundige worden deze preventieve stappen genomen.

Overige soorten

Voorkomen dient te worden dat de ontwikkellocatie gaat verruigen en soorten zich alsnog kunnen vestigen.

De ecologische situatie en de herinrichting van het plangebied staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

4.5. Geluid

Wegverkeer

Omdat er sprake is van de realisatie van een bouwblok voor een geluidgevoelige bestemming (woning) is de geluidbelasting voor het plan bepaald aan de hand van een onderzoek. In dit onderzoek is de geluidbelasting op deze nieuwe locatie bepaald en getoetst aan de geldende wettelijke grenswaarden en het gemeentelijk geluidbeleid.

In de onderzoeksrapportage zijn de geluidcontouren ten gevolge van de Pastoor van Haarenstraat (gedeelte 60 km/uur) weergegeven. De berekeningen zijn uitgevoerd inclusief aftrek ex art. 110g van de Wet geluidhinder. De geluidcontouren zijn berekend op verschillende rekenhoogten:

- 1,5 meter hoogte (voor toetsen op begane grond);
- 4,5 meter hoogte (voor toetsen op 1e verdieping);
- 7,5 meter hoogte (voor toetsen op 2e verdieping).

Op basis van de kaarten met geluidzones kan een afweging worden gemaakt tussen de positie van de te realiseren woningen en de geluidbelasting ter plaatse van die woningen. Als woningen buiten de gepresenteerde geluidcontouren worden gebouwd, wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan en zijn geen hogere waarden nodig.

Als woningen worden gebouwd op de rand van het plangebied bedraagt de geluidbelasting ten hoogste:

- 52,4 dB op 1,5 meter hoogte;
- 52,5 dB op 4,5 meter hoogte ;
- 52,2 dB op 7,5 meter hoogte.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt dan overschreden. De hoogst toelaatbare geluidbelasting bedraagt 63 dB. De hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt niet overschreden. Het verlenen van hogere waarden is derhalve mogelijk.

De overschrijding vindt plaats op het zuidwestelijke "hoekje" van onderhavig plangebied en heeft een oppervlakte van circa 189 m². Gezien de relatief beperkte overschrijding, de omvang van dit deelgebied en het feit dat het achterwege laten van een woonbestemming ter plaatse een logische en esthetische indeling van het gehele perceel belemmert, is de gemeente verzocht om hogere waarden te verlenen.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

De aanvraag voor ontheffing voor de hogere waarden is gelijktijdig met onderhavig plan in procedure gebracht.

Industrielawaai

Het toekomstige bouwvlak wordt gerealiseerd in de directe nabijheid van een hoveniersbedrijf. De realisatie van het bouwvlak mag niet leiden tot een beperking van de activiteiten van dit bedrijf. Daarnaast is het niet gewenst dat door de activiteiten van het bedrijf een onacceptabel woon- en leefklimaat ontstaat ter plaatse van het bouwvlak.

Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij het bouwvlak en of het hoveniersbedrijf in de bedrijfsvoering wordt beperkt, is de systematiek die is beschreven in de VNG publicatie "bedrijven en Milieuzonering" gevolgd.

Geconcludeerd wordt dat er geen onacceptabele geluidshinder plaatsvindt ter plaatse van het nieuwe bouwvlak, er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het nabijgelegen hoveniersbedrijf wordt niet beperkt in de activiteiten door de realisatie van het nieuwe bouwvlak.

Voor de volledige uitwerking wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

4.6. Lucht

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteits-eisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);
- of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de regeling "niet in betekenende mate" (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Het onderhavig plan voorziet in de realisatie van zes woningen. Dit aantal is ruim onder de 500 woningen uit de Regeling NIBM. Geconcludeerd wordt dat er geen onacceptabele luchtkwaliteit ontstaat ter plaatse van het nieuwe bouwvlak en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 en de Regeling NIBM kan het onderliggende bestemmingsplan doorgang vinden en is (aanvullend) luchtkwaliteitonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

4.7. Geur

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit wordt ontplooid, dient getoetst te worden of het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie kan worden gewaarborgd en of niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Om mede het woon- en leefklimaat van omliggende woningen te beschermen, ligt om agrarische bedrijven heen een geurhindercontour. Daarnaast mag, om niemand onevenredig in zijn belangen te schaden, een reeds bestaande activiteit geen hinder ondervinden in het uitoefenen van zijn bedrijf binnen de grenzen van zijn bestaande bouwblok.

Om dit te onderzoeken is vanwege de directe nabijheid van een veehouderij een geuronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw, dat er geen onacceptabele geurniveau bestaat en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

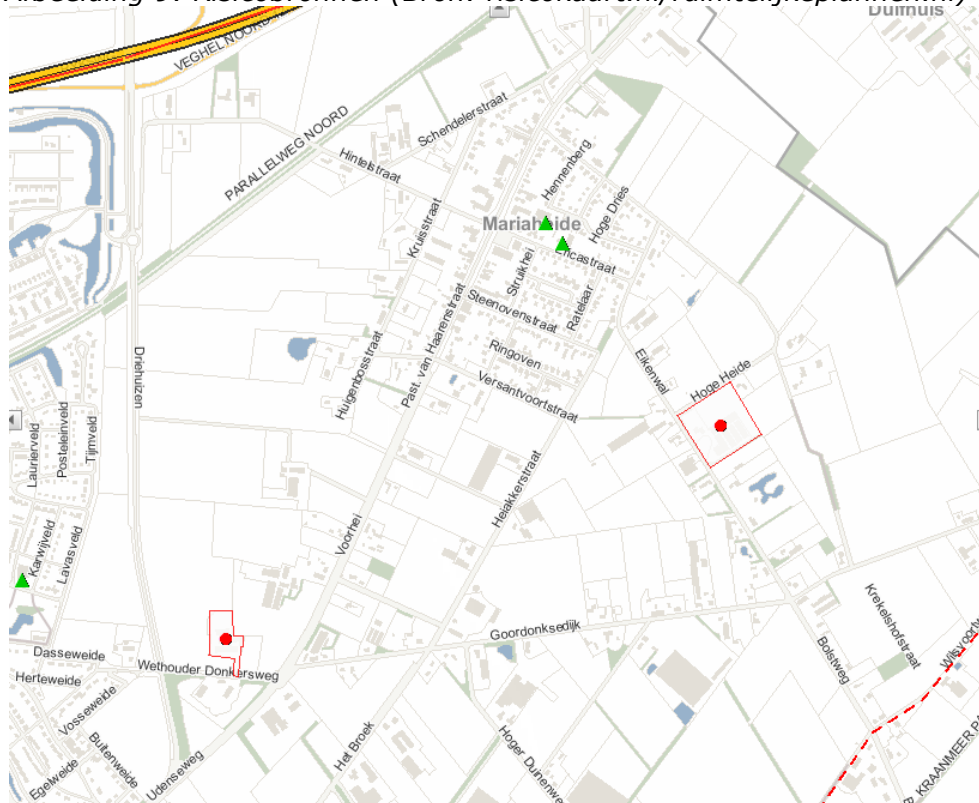
4.8. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Op basis van gegevens van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) en het bestemmingsplan Kom Mariaheide zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 9: Risicobronnen (Bron: risicokaart.nl/ruimtelijkeplannen.nl)



Buisleiding

Op 1.250 meter afstand aan de zuidoostzijde van het plangebied is een aardgasleiding gelegen. Gezien deze ruime afstand levert deze leiding geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plangebied.

Wegtransport

Door en langs Mariaheide zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd, noch gepland.

Over de A50 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de afstand tot de snelweg, circa 930 meter, levert de A50 geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plangebied.

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd. Ook een benzineservicestation met LPG is niet in de omgeving van het plangebied gevestigd.

De risicobron die het dichtste bij is gelegen, ligt op een afstand van circa 500 meter (opslag van propaan, J.G.M. van Bergen). De afstand van deze bron tot de ontwikkelingslocaties is voldoende groot.

Conclusie

Ten aanzien van geen enkele risicobron is sprake van een knelpunt wat betreft plaatsgebonden risico of groepsrisico. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ruimtelijk

ke ontwikkelingen op het perceel aan de Versantvoortstraat in Mariaheide en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) uit 2009. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Met het initiatief wordt voorzien de mogelijkheid zes woningen te realiseren. Hiertoe is de hierna volgende milieuzoneringscan uitgevoerd.

Het plangebied ligt in een omgeving die, gelet op het karakter, is aan te merken als een omgevingstype "gemengd gebied".

Overzicht inrichtingen met indicatieve hindercontour en de werkelijke afstand

Adres en soort bedrijf /activiteiten	Categorie VNG bundel	Werkelijke afstand
Eeterij Smulders, Pastoor van Haarenstraat 4	1 (0 m)	Circa 25 m
't Pakhuys Badkamers/Eurobed, Pastoor van Haarenstraat 13 en 17	2 (10 m)	Circa 107 m
Hoveniersbedrijf John van den Brand	3.1 (30 m)	0 m

Zoals uit bovenstaande afstanden blijkt, zijn de afstanden van de Eeterij, 't Pakhuys en Eurobed groot genoeg voor een goed woon- en leefklimaat.

De afstand tot het hoveniersbedrijf is echter 0. De bestemmingsgrens van het hoveniersbedrijf ligt namelijk tegen de woonbestemming aan. Om aan te tonen dat in deze situatie toch een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd, dienen de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten in kaart te worden gebracht. Dit kan namelijk uitwijzen dat het betreffende bedrijf minder milieubelastende activiteiten uitvoert dan een gemiddeld bedrijf waar de VNG-publicatie vanuit gaat. De activiteiten welke zijn opgenomen in de publicatie zijn zodanig gedefinieerd dat er in het licht van de soorten milieubelasting sprake is van een zekere uniformiteit. In de praktijk is het echter zo dat er binnen een bedrijf(sactiviteit) variatie in milieubelasting voorkomt. Dit betekent dat de feitelijke milieubelasting relevant kan afwijken van de gehanteerde uitgangspunten in de publicatie.

Zowel de bedrijfsgrootte alsmede de activiteiten van Hoveniersbedrijf John van den Brand zijn beperkt van omvang. Op de locatie zijn twee bedrijfsgebouwen aanwezig te weten een schuur en een kas. Beiden van relatief bescheiden grootte. In de schuur vindt opslag plaats alsmede klein onderhoud aan machines. Er wordt niet gewerkt met of aan groot materieel. In de kas vindt alleen opslag plaats.

Het hoveniersbedrijf heeft, in tegenstelling tot een gemiddelde hovenier, geen (boom)teelt of tuincentrum of enige verkoop ter plaatse.

In de ochtend arriveren er 3 á 4 motorvoertuigen van het personeel. Het personeel vertrekt op de ochtend weer met 2 busjes. 's Avonds komen deze busjes terug waarna er weer 3 á 4 motorvoertuigen vertrekken. Overdag vindt er nagenoeg geen bedrijvigheid plaats op het bedrijfsterrein.

Het bedrijfsterrein dient als het ware als uitvalsbasis van materiaal en personeel.

Met het oog op het lage aantal verkeersbewegingen en het achterwege blijven van gebruikelijke activiteiten zoals teelt en detailhandel en belastende activiteiten met zwaar materieel, kan worden vastgesteld dat er ter plaatse van de toekomstige woningen toch een goed woon- en leefklimaat heerst.

Op basis van de milieuzoneringscan blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies aanwezig zijn die tot hinder ter plaatse van de milieugevoelige bestemming (woningen) leiden. Bij het nieuwe bouwvlak van de woonbestemming wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd.

4.10. Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een bouwvlak voor zes woningen. Binnen dit kader is nog niet duidelijk wat voor typen woningen er worden gebouwd en wat de indeling is van het bouwvlak. Dit komt pas aan de orde bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (aantal) woning(en).

Uit de parkeernota van de gemeente Veghel blijkt dat het plangebied is gelegen in gebied 3. Voor dit gebied geldt diverse parkeernormen, afhankelijk van het soort woning. Gezien de omvang van het perceel en het feit dat er zes woningen worden toegestaan, is het aannemelijk dat er in de toekomst woningen worden gebouwd in de middeldure tot dure sector. Er wordt voor de parkeerbehoefte uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief de norm van 0,4 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers.

In totaal dient er ruimte te zijn voor $6 \times 2 = 12$ parkeerplaatsen. Hierbinnen is sprake van $6 \times 0,4 = 3$ (afgerond naar boven) parkeerplaatsen aan de openbare weg voor bezoekers. Op eigen terrein dient daarom ruimte te zijn voor 9 parkeerplaatsen.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². Per woning is er daarom gemiddeld circa 500 m² grond per deelperceel beschikbaar. Per deelperceel wordt ongeveer 200 m² bebouwd met een woning en (een) bijgebouw(en). Binnen de resterende 300 m² bestaat derhalve voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

Aan de openbare weg dient er ruimte te zijn voor 3 parkeerplaatsen. De huidige parkeerdruk ter plaatse van het, aan de rand van het buitengebied gelegen, plangebied is laag tot niet hoog. Parkeren vindt momenteel bij de bestaande, veelal vrijstaande, woningen voornamelijk plaats op eigen terrein. Hierdoor bestaat aan de openbare weg voldoende ruimte voor parkeren door bezoekers.

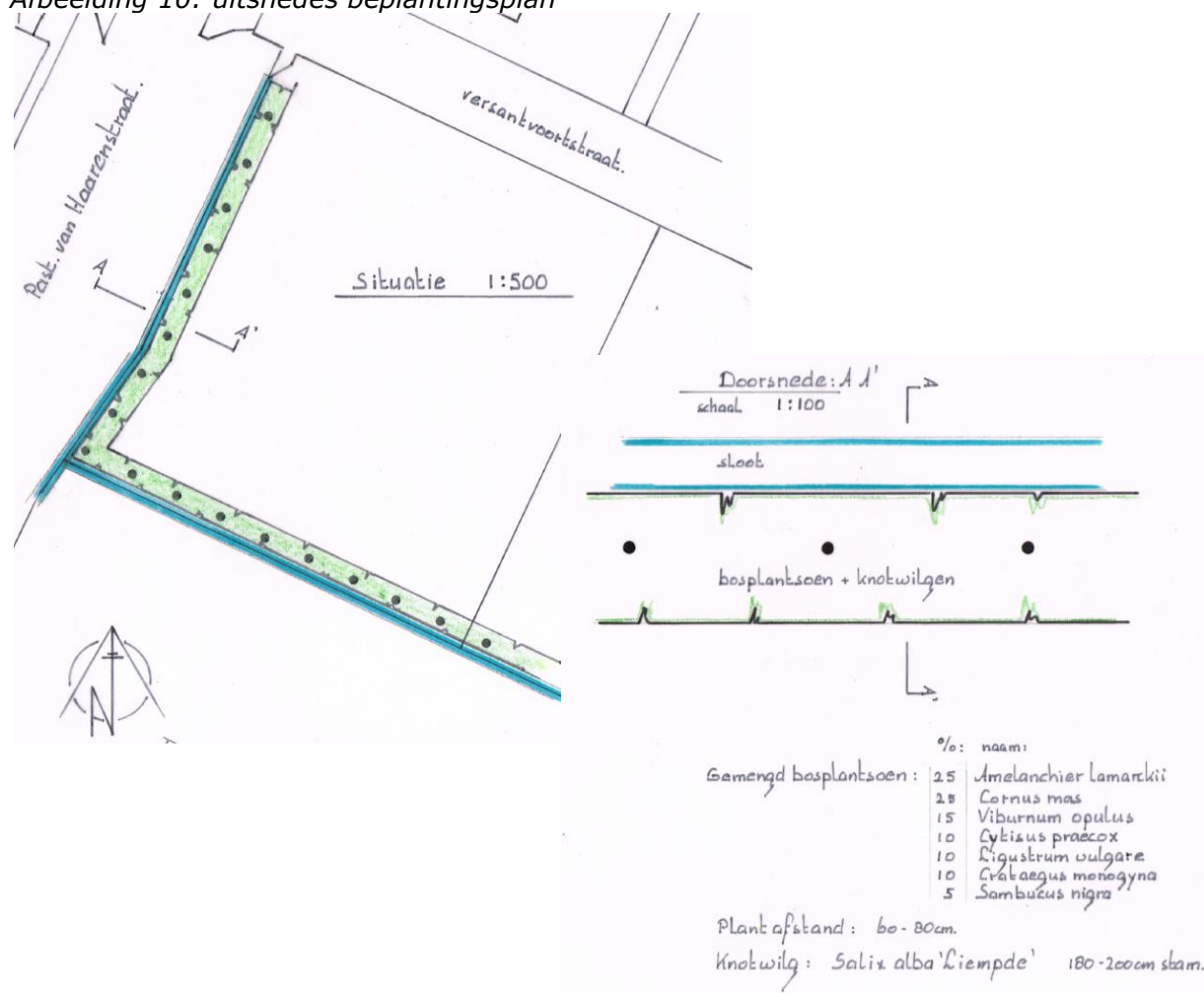
4.11. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

De provincie Noord-Brabant heeft in haar verordening opgenomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, een ruimtelijke/landschappelijke kwaliteitsbijdrage moeten leveren. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan. In deze paragraaf wordt hieraan nadere invulling gegeven.

De planlocatie is gelegen aan de rand van bestaand stedelijk gebied en grenst aan de zuidzijde aan landelijk gebied. Dit is nog herkenbaar aan de huidige structuur van het perceel. Hierop aansluitend is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarvan hierna enkele uitsneden te zien zijn. Het integrale plan is als bijlage 6 opgenomen.

In dit plan is rekening gehouden met de reeds aanwezige structuur van het perceel en de directe omgeving. Tevens is invulling gegeven aan gebiedseigen beplanting en hiertoe is een opsomming gegeven van de toe te passen beplanting van een zogenaamd "gemengd bosplantsoen". Tevens worden knotwilgen aangeplant om invulling te geven aan de landelijke uitstraling van het perceel.

Afbeelding 10: uitsneden beplantingsplan



5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan realisatie van het planvoornemen niet rechtstreeks toestaat, bestaat de mogelijkheid dat derden een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente Veghel. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente wordt daartoe een overeenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich neemt om eventuele planschadeclaims als gevolg van de planologische wijziging voor zijn rekening te nemen.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarin de voornoemde economische uitvoerbaarheid is vastgelegd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

De gemeente Veghel zal in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg plegen met het Waterschap Aa en Maas en met de Provincie Noord-Brabant daar deze betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Reacties voortkomend uit het vooroverleg worden in het kader van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldig afgewogen en verwerkt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Vaststelling

Onderhavig bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage liggen op grond van artikel 3.8 Wro. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente Veghel in principe het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Beroep

Na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan.

6. Juridische aspecten

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een bestemmingsplan opgesteld.

In dit bestemmingsplan is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders, milieuaspecten, ter plaatse aanwezige waarden en de parkeernormen van de gewenste ontwikkeling. Om een zo compleet mogelijk planologisch beeld te geven, is tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten. Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel. Tevens vindt een beschrijving plaats van alle aspecten die direct met het plan te maken hebben.

Dit plan is nu gereed voor ter inzagelegging als vastgesteld plan.

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Gebleken is dat de ontwikkeling geen belemmering oplevert voor een goede ruimtelijke ordening.

Mede middels deze bestemmingsplantoelichting is thans een planologische en juridische basis gelegd om de plannen te kunnen realiseren.