



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

Vastgesteld bestemmingsplan
"Veghels Buiten - Heuvel 29a"
Gemeente Veghel

Initiatiefnemer

Familie H. Raaijmakers
Heuvel 31
5463 XC Veghel

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Vastgesteld bestemmingsplan "Veghels Buiten - Heuvel 29a"
Gemeente Veghel

IDN-nummer NL.IMRO.0860.VE04ac000000BP2012-VG01

Initiatiefnemer: Familie H. Raaijmakers
Heuvel 31 5463 XC
Veghel

Projectnummer: 20112009

Auteur: Teun van de Camp – Wilfred van der Velden

Projectleider: Wilfred van der Velden

Jurist: mr. David Wintraecken

Telefoonnummer: 073-5477253

Faxnummer: 073-5493955

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

Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "W. van der Velden", with a stylized flourish at the end.

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is (zijn) de bestemming(en) van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, aangegeven en in de regels is bepaald wat er wel en niet mag binnen deze bestemming(en). De toelichting heeft geen juridische status maar vormt een motivering van wat er op de verbeelding en in de regels is vastgelegd.

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.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	4
1.3. Het vigerende bestemmingsplan	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Beschrijving van het plan	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Bestaande situatie	7
2.3. Planbeschrijving	8
3. Beleidskader	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid	15
4. Onderzoeken	20
4.1. Bodem	20
4.2. Water	21
4.3. Archeologie	22
4.4. Ecologie	23
4.5. Geluid	24
4.6. Lucht	25
4.7. Geur	26
4.8. Externe veiligheid	29
4.9. Verkeer en parkeren	30
4.10. Bedrijven en milieuzonering	31
4.11. Conclusie onderzoeken	31
5. Motivering en inrichting van het plan	32
5.1. Inleiding	32
5.2. Stedenbouwkundige opzet	32
5.3. Groenstructuur	32
5.4. Bebouwing Heuvel 29a	32
5.5. Ontwikkelingslocatie	33
5.6. Duurzaamheid	33
5.7. Parkeren	33
5.8. Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing	34
5.9. Referentiebeelden	38
6. Juridische toelichting	41
6.1. Het bestemmingsplan als juridisch instrument	41
6.2. Systematiek van de regels	41
6.3. Functies algemeen	42
6.4. Bebouwing algemeen	42
6.5. Toelichting bestemmingen	42
7. Uitvoeringsaspecten	43
7.1. Economische uitvoerbaarheid	43
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
8. Slotconclusie	45

Bijlagen

1. Indicatief actualiserend bodemonderzoek aan de Heuvel te Veghel, MILON bv, 20112009-5, 6 maart 2012;
2. Watertoets aan de Heuvel 29a te Veghel, MILON bv, 20112009-5, 7 maart 2012;
3. Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (karterende fase), BAAC bv, BAAC Rapport V-12.0041, februari 2012;
4. Notitie Flora- en faunawet Veghel Heuvel 29a, Buro Maerlant, 7 maart 2012;
5. Akoestisch onderzoek bouwplan Heuvel 29A te Veghel, K+ Adviesgroep bv, 13 maart 2012.

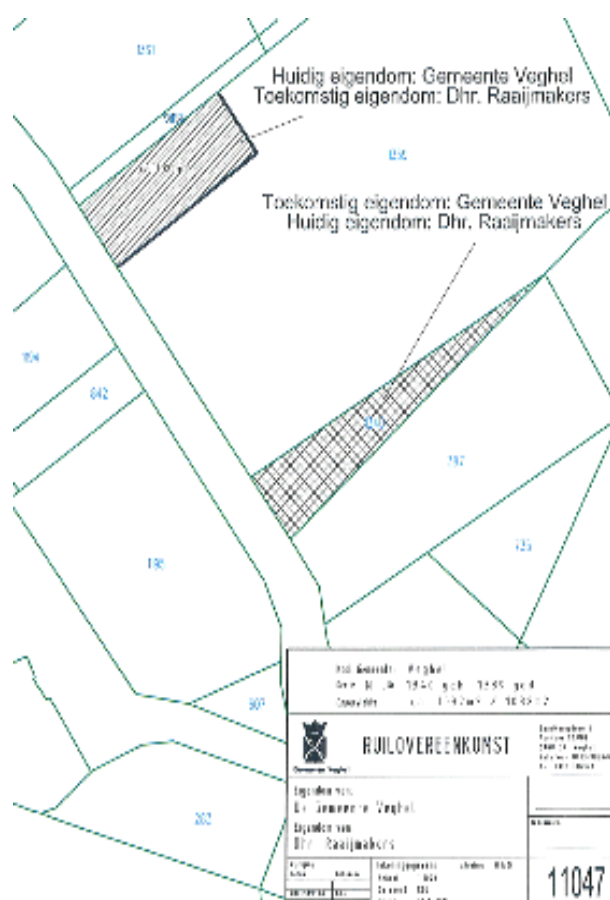
Regels

Verbeelding

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Familie H. Raaijmakers (initiatiefnemer) is voornemens om de ontwikkeling van een woning mogelijk te maken op een perceel dat momenteel geen woonbestemming heeft. Het perceel is gelegen aan de Heuvel in Veghel. De ontwikkeling van een woonbestemming wordt onder meer mogelijk gemaakt door een overeenkomst die is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De overeenkomst behelst een ruil van gronden tussen de gemeente Veghel en initiatiefnemer. Hiertoe is op 9 november 2006 met de gemeente een koopovereenkomst gesloten. Partijen zijn overeengekomen dat het perceel, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N, nummer 1340 (ter grootte van 1.032 m²) en eigendom van familie Raaijmakers, wordt geruild met het perceel, kadastraal bekend, gemeente Veghel, sectie N, nummer 1339 (gedeeltelijk) met een gelijke grootte van 1.032 m² (dit perceel is eigendom van de gemeente Veghel). De gemeente verklaart dat het perceel op het moment van levering vrij is van rechten van derden, alsmede dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik, te weten wonen. Op het aldus door Raaijmakers te verkrijgen perceel zal door de gemeente een woonbestemming planologisch mogelijk worden gemaakt. Partijen zijn overeengekomen dat het perceel een maat zal hebben van circa 20 meter bij circa 51,60 meter en dat binnen dit perceel een bouwvlak zal worden gecreëerd van 15 bij 40 meter.



Afbeelding 1: tekening ruilovereenkomst initiatiefnemer – gemeente Veghel

Ten aanzien van de ruimtelijke procedure heeft de initiatiefnemer aangegeven dat hij de nieuwe locatie wil bestemmen ten behoeve van wonen. Dit voornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van gemeente Veghel. Om de ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden, is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk. Daartoe is een nieuw bestemmingsplan nodig. De initiatiefnemer wil de toekomstig gebruiker vrijheid geven in de inrichting van het perceel. Daarom is er voor gekozen om een bestemmingsplan op te stellen waarin de kaders worden geschetst waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden. De gemeente heeft aangegeven haar medewerking te zullen verlenen aan een dergelijk procedure, onder voorwaarde dat de initiatiefnemer zorg draagt voor een gedegen onderbouwing van de ontwikkeling. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het indienen van een bestemmingsplan en het laten uitvoeren van benodigde onderzoeken.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Veghel. Het gebied ligt ten zuidoosten van Veghel. De Heuvel sluit aan op de Erpseweg/Veghelsedijk, die een verbinding vormt tussen de kernen Veghel en Erp. Het plangebied heeft in de huidige situatie een agrarisch karakter. Zo is het momenteel ook bestemd.



Globale ligging plangebied

Afbeelding 2: globale ligging plangebied op luchtfoto (bron: maps.live.com)

Het plangebied is gelegen naast de bestaande woning aan de Heuvel 29 (noordwestzijde). In onderstaande afbeelding is op een luchtfoto verder ingezoomd op het plangebied.

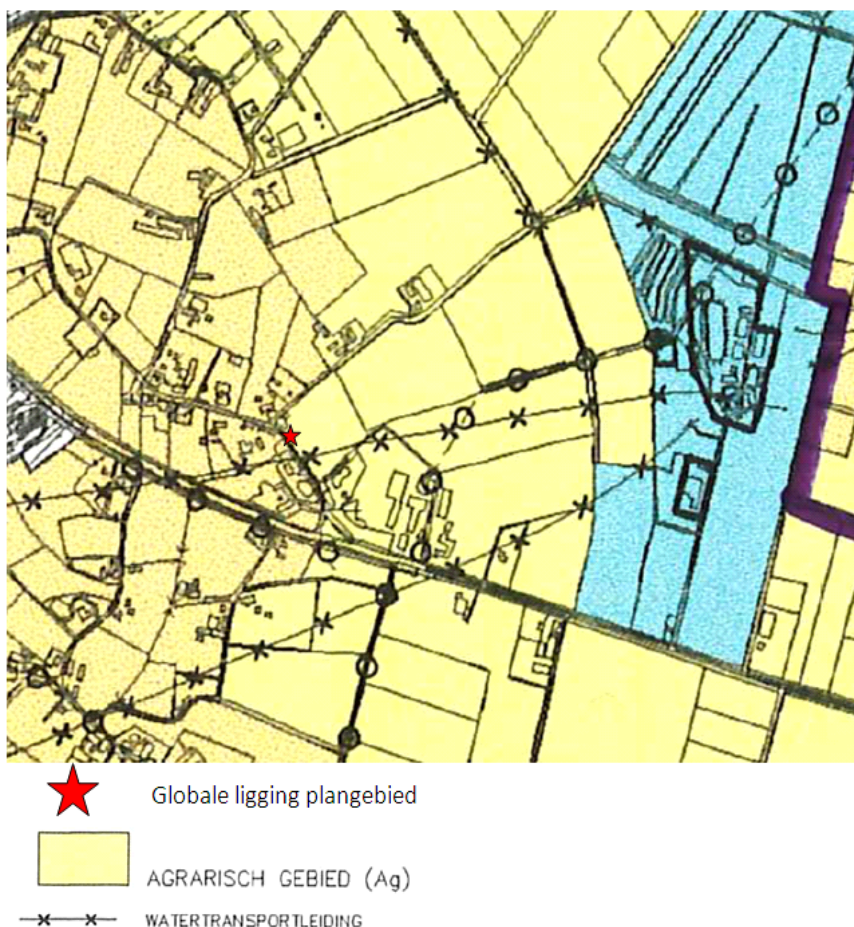


Ligging plangebied

Afbeelding 3: ligging plangebied op luchtfoto (bron: maps.live.com)

1.3. Het vigerende bestemmingsplan

Op de planlocatie vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. De planlocatie is hierin bestemd als "Agrarisch gebied (Ag)". Op de gronden mag niet gebouwd worden, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn uit het oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,50 meter bedragen. Wonen is volgens de bestemming niet toegestaan.



Afbeelding 4: het plangebied binnen het huidige bestemmingsplan

1.4. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. 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 gaat in op de motivering van het toekomstige plan. Hoofdstuk 6 voorziet in een verantwoording van de juridische kwaliteit van het plan. In hoofdstuk 7 zijn de uitvoeringsaspecten uiteengezet. Ten slotte betreft hoofdstuk 8 de slotconclusie van dit bestemmingsplan. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn separaat opgenomen.

2. Beschrijving van het plan

2.1. Inleiding

Zoals reeds vermeld, heeft initiatiefnemer met de gemeente een overeenkomst gesloten over de uitruil van gronden en het mogelijk maken van een woonbestemming voor een perceel gelegen aan de Heuvel in Veghel.

2.2. Bestaande situatie

Het plangebied is een weiland met een agrarische bestemming. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 1.032 m² en is onbebouwd. Het perceel is circa 20 meter breed en heeft een lengte van circa 51,60 meter.

Onderstaand zijn enkele afbeeldingen toegevoegd van de huidige situatie.



Afbeelding 5: foto plangebied huidige situatie

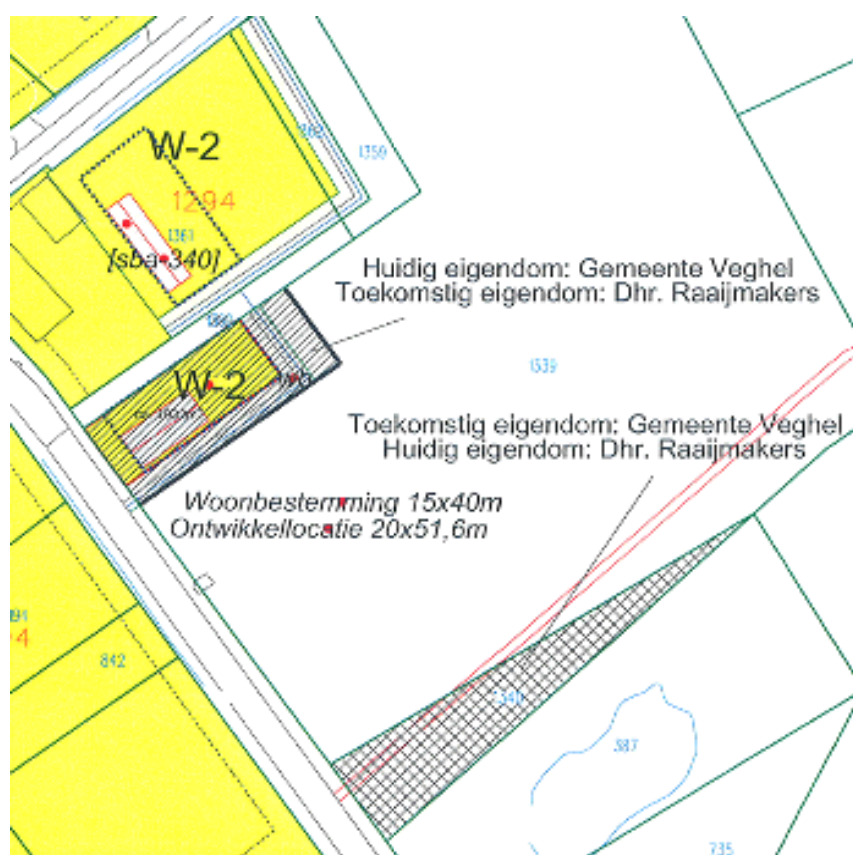


Afbeelding 6: zicht op het plangebied. De linkerfoto is gemaakt vanuit het zuiden in noordelijke richting. De rechter foto is genomen vanuit het oosten in westelijke richting.

2.3. Planbeschrijving

Het voornemen is om binnen het bestemmingsvlak van 1.032 m² een bouwvlak te creëren van 600 m² (circa 15 bij 40 meter). Hierbinnen mag een woonhuis met bijgebouwen worden gebouwd. Het woonhuis moet voldoen aan de tot dit bestemmingsplan behorende regels.

In onderstaand kaartbeeld is invulling gegeven door de gemeente aan de toekomstig te bestemmen situatie. Deze vloeit voort uit de ruilvereenkomst die is ondertekend door de gemeente en de initiatiefnemer.



Afbeelding 7: kaartbeeld invulling bestemmingsplan Heuvel 29a

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.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die onder meer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt zij eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.
- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).

- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

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. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

3.2. Provinciaal beleid

Op 8 maart 2011 is de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. Onderstaand is ingegaan op de (nieuwe) Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte.

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

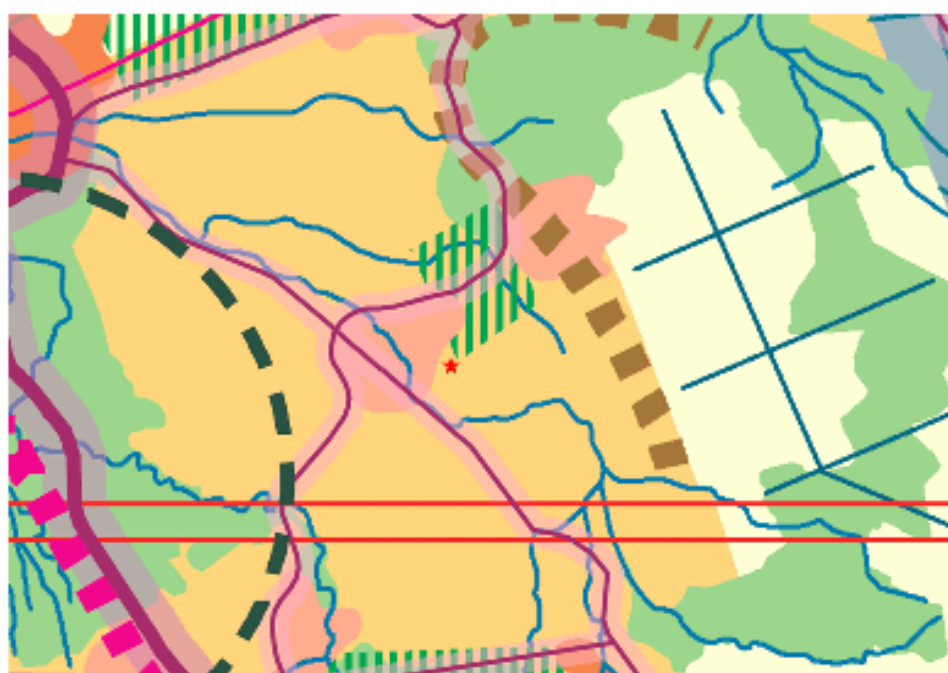
1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk 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.

Doorwerking plangebied

De provincie heeft voor het hele grondgebied structuurvisiekaarten en een structurenkaarten opgesteld. De structuurvisiekaarten geven een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening ruimte. Dit betekent dat er op onderdelen verschillen bestaan tussen de kaarten die in deze structuurvisie zijn opgenomen en de gedetailleerde kaarten uit de Verordening ruimte. Deze verschillen komen voort uit een verschil in abstractieniveau. De structurenkaart geeft een globale weergave van het ruimtelijk beleid waardoor details op de structurenkaart wegvallen. Bij discrepantie tussen de kaarten uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte zijn de (rechtstreeks werkende) aanduidingen uit de Verordening ruimte juridisch bindend.

In onderstaand structuurvisiekaartbeeld is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied is gelegen in een gebied dat behoort tot het mozaïeklandschap.



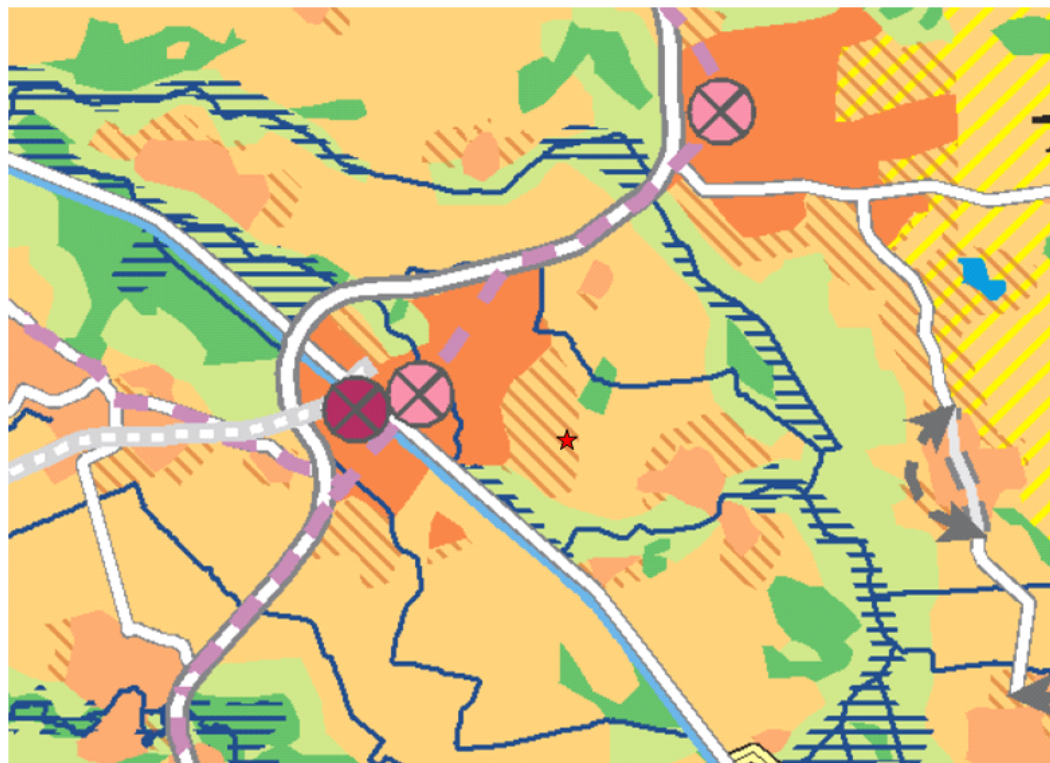
 Globale ligging plangebied

 Mozaïeklandschap

Afbeelding 8: plangebied in structuurvisie Noord-Brabant

In het mozaïeklandschap zijn de nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

Onderstaand is een uitsnede van de structurenkaart van de provincie opgenomen. In de structurenkaart is de planlocatie aangeduid als landelijk gebied, gemengd landelijk gebied en als zoekgebied voor verstedelijking.



-  Globale ligging plangebied
-  Landelijk gebied - Gemengd landelijk gebied
-  Stedelijke structuur - Zoekgebied verstedelijking

Afbeelding 9: plangebied in structurenkaart Noord-Brabant

Gemengd landelijke gebieden zijn gebieden waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden, geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen 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. Deze zijn samen met de daarbij behorende zoekgebieden, waartoe Heuvel 29a behoort, voor verstedelijking zodanig ruim aangeduid, dat zij voor langere tijd – met het perspectief van 20 à 25 jaar – kunnen voorzien in de ruimtebehoefte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven. De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking

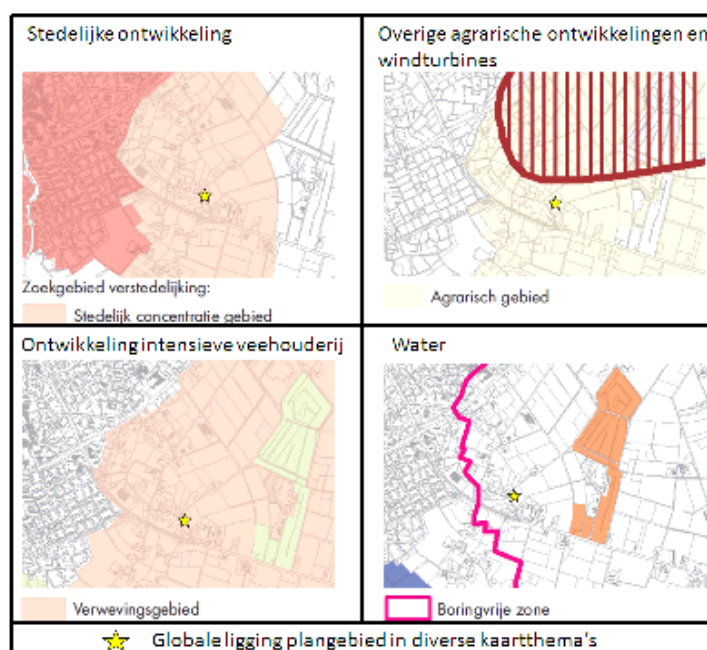
worden gezien als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties.

De ontwikkeling aan de Heuvel 29a doet geen afbreuk aan de door de provincie gestelde voorwaarden en wensen opgenomen in haar ruimtelijk beleid. De ontwikkeling vindt plaats in het (gemengd) landelijk gebied. De woonbestemming wordt ingepast in de omgeving en zal kleinschalig zijn. Dit draagt daarmee bij aan het karakter van het gemengd landelijk gebied. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Hierbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking.

Verordening ruimte

Op 8 maart 2011 is de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Hierin is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. Gemeenten dienen het beleid hierop af te stemmen. Daarnaast zal verantwoording van nieuwe (bestemmings)plannen ten aanzien van dit ruimtelijke beleid dienen te worden afgelegd. De provincie heeft aangegeven grote waarde te hechten aan het behouden en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit en het zorgvuldig gebruiken van de ruimte. Voor het landschap geldt tevens dat er gestreefd wordt naar een kwaliteitverbetering. In dit geval betreft het een ontwikkeling in het buitengebied van Veghel. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om één woning aan het bestaande buitengebied toe te voegen.

In onderstaande figuur is voor de locatie aan de Heuvel weergegeven hoe de provincie deze kenmerkt in de kaartbeelden van de Verordening Ruimte. Hierna wordt omschreven wat de kenmerken van het gebied inhouden en hoe men hiermee dient om te gaan om de kwaliteiten van het landschap te behouden.



Afbeelding 10: locatie Heuvel 29a in de verschillende kaartlagen Verordening Ruimte

Voor wat betreft de stedelijke ontwikkeling is het plangebied gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking. Voor stedelijke ontwikkelingen in een zoekgebied geldt dat er moet worden aangesloten op artikel 3.2 van de Verordening Ruimte. Dit houdt onder meer in dat in onderhavige toelichting een verantwoording van de ontwikkeling wordt opgenomen. Hieruit moet blijken dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. In dit bestemmingsplan wordt duidelijk gemaakt dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de intensieve veehouderijen in Noord-Brabant heeft de provincie in haar beleid een onderscheid gemaakt in gebieden waar veehouderijen zich verder mogen ontwikkelen, gebieden waar ontwikkelingen worden uitgesloten (extensiveringsgebieden) en gebieden waar ontwikkelingen van intensieve veehouderijen onder voorwaarden zijn toegelaten (verwevingingsgebieden). Het plangebied valt binnen een gebied dat is aangeduid als verwevingsgebied. Deze aanduiding heeft betrekking op de agrarische sector en heeft derhalve geen directe gevolgen voor de voorgestane ontwikkeling van de initiatiefnemer.

Voor wat betreft de overige agrarische ontwikkeling en windturbines is het plangebied aangeduid als agrarisch gebied en mogelijk doorgroeigebied voor de glastuinbouw. Binnen de als agrarisch gebied aangeduide gronden vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Het staat niet op voorhand vast welke functies strijdig zijn met de in het gebied aanwezige land- en tuinbouw. De gemeente heeft bij behandeling van de principeverzoeken een heldere afweging gemaakt. Voor wat betreft de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling is er sprake van een wijziging van activiteiten binnen een reeds als agrarisch bestemde locatie. De aanduiding als mogelijk doorgroeigebied heeft betrekking op de ontwikkeling van de glastuinbouw. In een mogelijk doorgroeigebied is een zekere concentratie van glastuinbouwbedrijven aanwezig maar deze gebieden zijn om uiteenlopende redenen niet geschikt om uit te groeien naar een vestigingsgebied. Deze aanduiding staat de ontwikkeling aan de Heuvel 29a in Veghel derhalve niet in de weg.

Voor het thema water geldt dat het plangebied is gelegen in een gebied rondom een waterwingebied tussen het maaiveld en het watervoerende pakket. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringvrije zone strekt mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat de voorgestane ontwikkeling geen invloed heeft op deze zone en andersom.

3.3. Gemeentelijk beleid

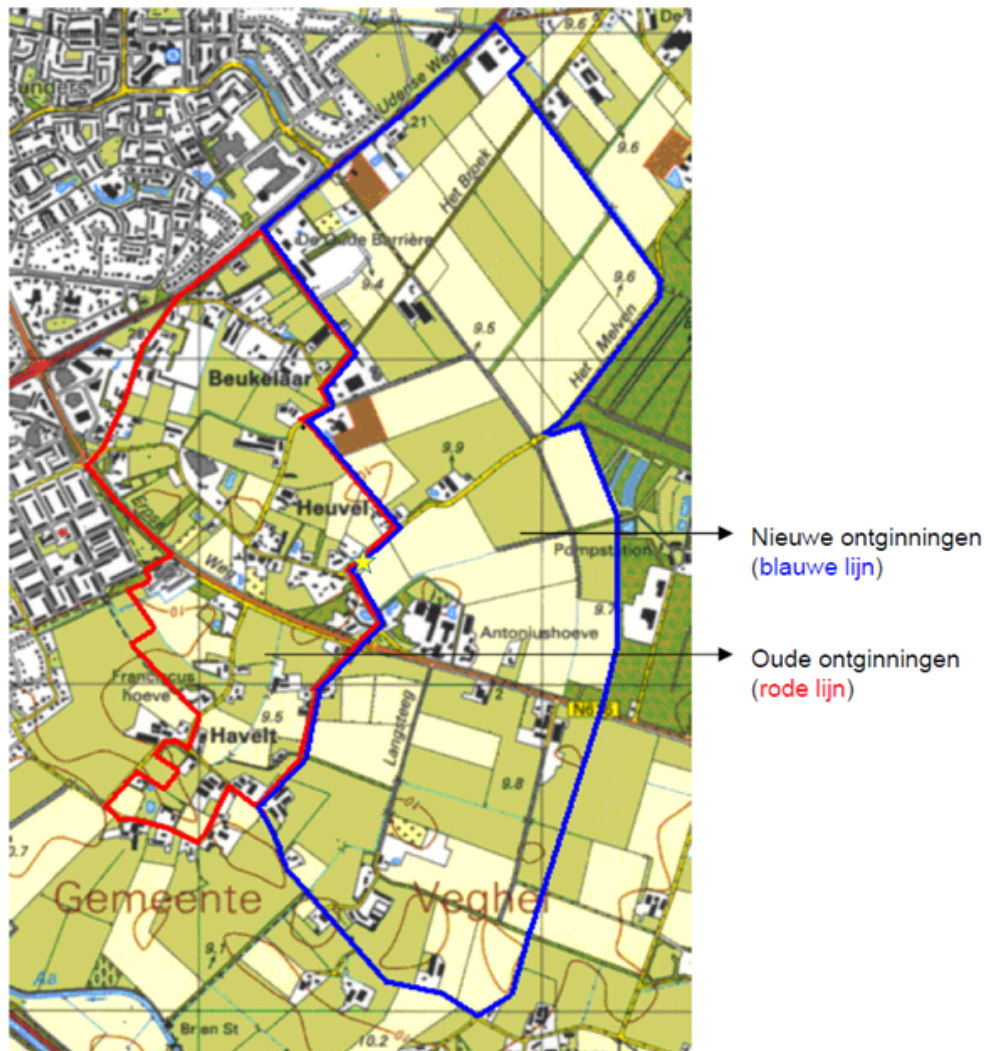
Vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied'

Op de planlocatie vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', 'Landelijk gebied, aanvulling' en 'Landelijk gebied, aanvulling 1'. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' is op 13 maart 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel en op 23 oktober 2002 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De bestemmingsplannen 'Landelijk gebied, aanvulling' en 'Landelijk gebied, aanvulling 1' betreffen aanvullingen en wijzigingen van de voorschriften, dit heeft geen gevolg voor de bestemming van de planlocatie: Agrarisch gebied (Ag). Deze bestemming houdt in dat gronden bestemd zijn voor agrarische bedrijfsuitoefening, instandhouding van abiotische waarden en combinatie met agrarische doeleinden en extensief dagrecreatief medegebruik. Op de gronden mag niet gebouwd worden, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn uit het oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,50 meter bedragen. 'Landelijk gebied, aanvulling' heeft hieraan wel toegevoegd: 'met uitzondering van terrein-afscheidings, die maximaal 1 m¹ hoog mogen zijn'.

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Aanvulling' is vastgesteld op 28 april 2004 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 3 augustus 2004. Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, aanvulling 1' is vastgesteld op 4 februari 2010. Op 6 april 2011 is een uitspraak gedaan door de Raad van State. Onderdelen ten behoeve van huisvesting van seizoensarbeiders (artikel 3, 4e en 5e lid) zijn met deze uitspraak vernietigd door de Raad van State.

Veghels Buiten

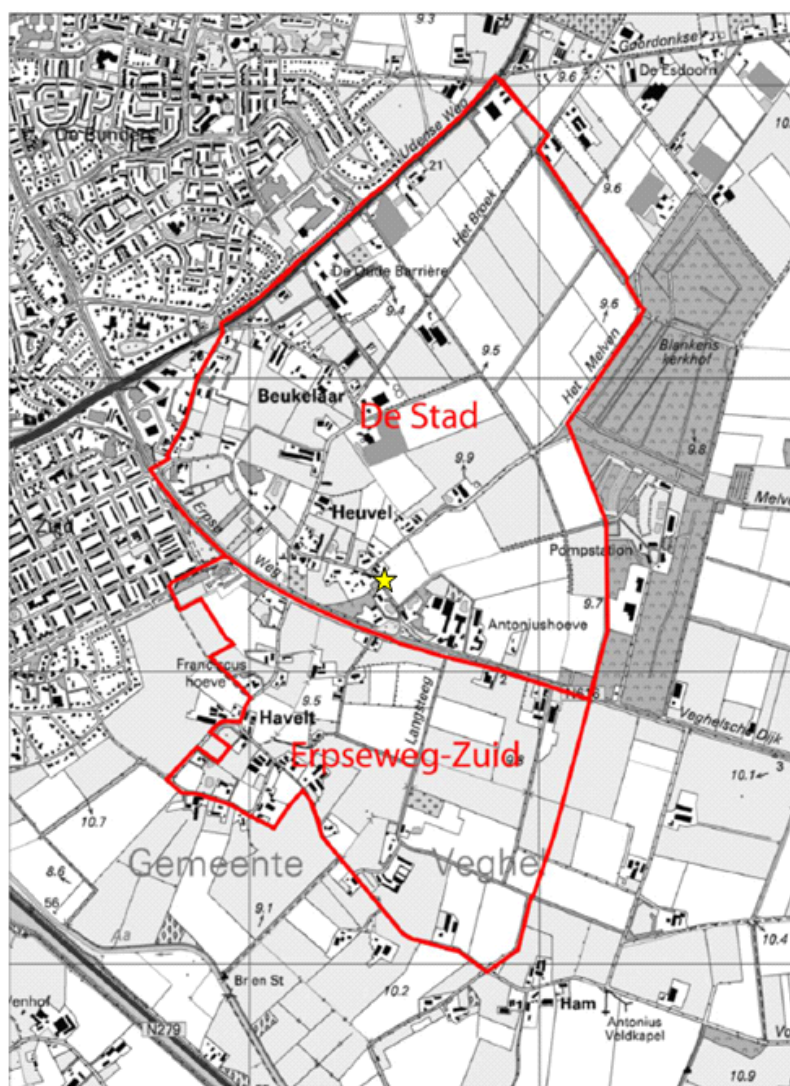
De gemeente is voornemens om aan de zuidoostkant van Veghel een uitbreiding te realiseren, Veghels Buiten. Deze uitbreiding bestaat uit twee delen: De Oude Ontginning en de Nieuwe Ontginning. Heuvel 29a behoort tot de Nieuwe Ontginning. Dit is weergegeven in onderstaande afbeelding.



★ Globale ligging plangebied

Afbeelding 11: plangebied in Veghels Buiten (Oude versus Nieuwe ontginning)

De Heuvel 29a behoort tot het deelgebied "De Stad". Dit deelgebied ligt ten noorden van de Erpseweg en ten oosten van de Udenseweg. Navolgende afbeelding bevestigt dit.



★ Globale ligging plangebied

Afbeelding 12: plangebied in deelgebied 'De Stad' Veghels Buiten

In 'De Stad' liggen de gehuchten Beukelaar en Heuvel. Het gehucht Heuvel is gelegen op een dekzandrug. In het gehucht Heuvel en aan de randen van dit gehucht is historische bebouwing terug te vinden. Het gebied wordt gekenmerkt door oude en nieuwe ontginningen. De oude ontginningen liggen aan de westzijde van het plangebied en de nieuwe ontginningen liggen aan de oostzijde van het plangebied. Heuvel wordt gekenmerkt door oude ontginningen met een fijnmazige grillige structuur met kronkelige linten. Er zijn nog veel oude woningen en boerderijen aanwezig. De woonbebouwing ligt hoofdzakelijk op de kop van de kavel, aan de weg. Erfbeplanting is met name rond de woonbebouwing aanwezig. In de linten zijn openingen, welke zorgen voor doorzichten naar het achterliggende gebied.

De komende jaren zullen verschillende private partijen, onder supervisie en binnen randvoorwaarden van de gemeente Veghel, de diverse plannen voor de Nieuwe Ontginning verder uitwerken. Daartoe zullen in de loop der tijd naar verwachting drie separate bestemmingsplannen worden opgesteld: één voor het gedeelte ten zuiden van de Erpseweg en

twee voor het deel ten noorden van de Erpseweg. Om in de toekomst zoveel mogelijk flexibiliteit in de planvorming te kunnen blijven behouden (en zo bijvoorbeeld te kunnen inspelen op veranderende woonbehoeften), heeft de gemeente Veghel aangegeven voor de Nieuwe Ontginning op dit moment nog geen voorkeursalternatief te willen definiëren. Het toetsingskader en het evaluatieprogramma zullen dit, samen met een aantal documenten, borgen.

De locatie Heuvel 29a valt net buiten het gebied dat is aangeduid als de Oude ontginning. Dit plan zal op den duur worden opgenomen in het bestemmingsplan Erpseweg Noord (na 2015). Om niet nog jaren te moeten wachten, zijn er afspraken gemaakt over een aparte ruimtelijke procedure voor Heuvel 29a, vooruitlopend hierop.

Richtlijnen landschappelijke inpassing

De gemeente Veghel heeft richtlijnen opgesteld voor de inpassing van bebouwing in het landelijk gebied. Steeds vaker leidt de toevoeging van bebouwd oppervlak tot aantasting van het landschap. Om de kwaliteit van het landschap te verbeteren, kunnen bedrijven en particulieren in het landelijk gebied verplicht worden erfbepanting aan te planten.

Het doel van de notitie is een richtlijn op te stellen voor het inrichten van het erf voor het inpassen in het landschap. Een goede erfbepanting zorgt ervoor dat de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze in het landschap wordt ingepast en aansluit op de landschapsstructuren zodat een bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatief aantrekkelijk landschap.

Doorwerking plangebied

In het ruimtelijk beleid van de gemeente Veghel wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschapstypen in de gemeente. Het plangebied behoort tot de oude akkers. In hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan de wijze waarop dit plan in de huidige situatie landschappelijk wordt ingepast.



Globale ligging plangebied

Legenda



Gebouwen

landschapswaarden



oude akkers



Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Afbeelding 13: locatie op kaart Landschapswaarden gemeente Veghel

Dit zijn de oude ontginningen die al eeuwenlang landbouwkundig worden gebruikt. Vaak zijn deze gebieden herkenbaar aan de kromme wegen, kavels met gebogen grenzen en de aanwezigheid van oude boerderijen. De nadruk ligt hier op een erfbeplanting die past bij de leeftijd en het karakter van het gebied. De meerwaarde wordt vooral bereikt door het toepassen van soorten die van oudsher op erven werden aangeplant. Dit betekent dat streek-eigen soorten wenselijk zijn. Hierbij speelt de aard van de bebouwing op het erf natuurlijk ook een rol.

4. Onderzoeken

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuwaarden daarbij een rol spelen. Op grond van artikel 3.1.6 Bro is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving betreffende milieuaspecten en gebiedswaarden alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden die voor de voorgestane ontwikkeling van belang zijn.

4.1. Bodem

De aanleiding voor het uitvoeren van het indicatief actualiserend bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen ontwikkeling op de locatie aan de Heuvel. In 2007 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Search bv. Het gebruik sinds 2007 is niet gewijzigd en er hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. In overleg met de gemeente Veghel is bepaald dat kan worden volstaan met een indicatief actualiserend bodemonderzoek van de bovengrond voor deze locatie.

Het doel van het onderzoek is het voldoende vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek", versie 3.2a, d.d. 13 maart 2007. MILON bv is gecertificeerd volgens dit procescertificaat.

Voor de uitvoering van het vooronderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5725 (strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek). Ten behoeve van het vooronderzoek is archiefmateriaal bij de gemeente Veghel opgevraagd.

De locatie is onderdeel van een weide voor runderen. Op de onderzoekslocatie vinden geen bodembedreigende bedrijfsactiviteiten plaats. Ook zijn geen verdachte locaties, zoals bijvoorbeeld boven- en/of ondergrondse brandstoftanks of ophooglagen aanwezig.

Op basis van het vooronderzoek hebben op de onderzoekslocatie voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Er wordt dan ook geen bodemverontreiniging verwacht. In overleg met de gemeente Veghel is gekozen voor een indicatief actualiserend onderzoek waarbij alleen de bovengrond onderzocht wordt.

Conclusie en aanbevelingen

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de bovengrond geen van de onderzochte parameters in verhoogde concentraties aangetroffen.

Het onderzoek heeft geleid tot een globaal beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

De gemeente Veghel, de heer K. Gommer, heeft aangegeven dat de chemische kwaliteit van de bodem voldoende is vastgesteld (ook ten behoeve van een omgevingsvergunning).

Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

Het volledige onderzoek is als bijlage 1 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4.2. Water

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

Op de onderzoekslocatie van circa 1.032 m² is men voornemens woningbouw te laten plaatsvinden. De ontwikkelingen op de onderzoekslocatie hebben tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met circa 310 m².

Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. In oktober 2011 is een aanvulling op de handleiding van het toetsinstrumentarium doorgevoerd welke gebaseerd is op het rapport "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen". De afvoercoëfficiëntenkaart is herontwikkeld door waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas. Het doel en de uitgangspunten in de handleiding zijn gelijk gebleven. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Het toetsinstrumentarium is voor deze locatie toegepast op basis van de verhardingssituatie, een GHG van 0,5 m-mv, een aangenomen infiltratiesnelheid van 1 m/dag en een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha. Het resultaat hiervan is opgenomen in de bijlage van de watertoets. De toekomstige locatie heeft een verhard oppervlakte van circa 310 m².

De belangrijkste inrichtingvoorwaarden voor onderhavige locatie zijn de volgende:

- de bergingseis voor een T=10-situatie bedraagt 13,64 m³ water;
- de bergingseis voor een T=10+10%-situatie bedraagt 15 m³ water (HNO-tool bijlage 4);
- de bergingseis voor een T=100-situatie bedraagt 18,18 m³ water;

- de bergingseis voor een $T=100+10\%$ -situatie bedraagt 20 m^3 water (HNO-tool bijlage 4);
- de afvoercoëfficiënt van $2,65 \text{ m}^3/\text{uur}$ ($T=10+10\%$) (HNO-tool bijlage 4) 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. Voor de vertraagde afvoer wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van een $T=10+10\%$ -situatie voldoet: in dit geval het bergen van 15 m^3 water.

De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 0,5 m-mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater te bergen in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling bepaald in het veld en uit de bodemkaart wordt ter plaatse van de boven- en ondergrond uitgegaan van een doorlatendheid met k-waarde $1,0 \text{ m/d}$. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en dat een mogelijke infiltratievoorziening binnen 72 uur leeg is en beschikbaar voor de volgende bui.

Bij situaties extremer dan $T=10+10\%$ zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater zich over het aangrenzend maaiveld verspreiden (net als in de huidige situatie). Ter plaatse van het maaiveld zal het water infiltreren.

Op basis van de onderzochte geohydrologische gegevens van het plangebied is er een afweging gemaakt van toe te passen infiltratievoorzieningen. Voor infiltratie kan gebruik gemaakt worden van zowel ondergrondse als bovengrondse infiltratievoorzieningen.

Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is er voldoende ruimte om een bovengrondse voorziening te realiseren. Daarom wordt geadviseerd een zak-sloot/zakvijver aan te leggen. Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Het volledige onderzoek met oplossingsrichting is als bijlage 2 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4.3. Archeologie

BAAC bv heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (karterende fase) uitgevoerd in het plangebied Heuvel 29a te Veghel.

Het plangebied bevindt zich in het zuidelijke dekzandgebied van Nederland, op een dekzandrug nabij een lager gelegen dekzandvlakte. De bodem binnen het plangebied bestaat uit een laarpodzolbodem, wat inhoudt dat de oorspronkelijke bodem is afgedekt met een dun humeus dek van 30 tot 50 cm. Wat betreft de ouderdom van de afzettingen kunnen op het terrein archeologische resten aanwezig zijn vanaf het laat-paleolithicum tot heden. Gezien de vrij gunstige ligging van het gebied op relatief hoog gelegen terrein is de kans aanwezig dat zich in het plangebied archeologische resten bevinden. Dergelijke (droge) terreinen vormden gedurende de steentijd, maar ook gedurende latere perioden, aantrekkelijke vestigingsgebieden. De aanwezigheid van laarpodzolen duidt erop dat het plangebied en omgeving toch enigszins nat zijn (geweest), wat het gebied minder aantrekkelijk zou maken voor bewoning. Waarschijnlijk is het gebied pas in de nieuwe tijd ontgonnen.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied, overeenkomstig de gemeentelijk verwachtingskaart, een hoge verwachting voor het aantreffen van vondsten en/of sporen. Dit vanwege het feit dat het geomorfologisch gunstig en volgens de hoogtekkaart van Nederland hoog is gelegen. Gezien de ouderdom van de in de ondergrond aanwezige sedimenten kunnen het vondsten en/of sporen vanaf de steentijd betreffen.

Tijdens het veldonderzoek van 21 februari 2012 bleek dat in boring 1 en 3 het profiel tot 80 à 100 cm beneden maaiveld was verstoord. Deze verstoring reikt tot diep in de C-horizont. Eventuele archeologische resten die in dit deel van het plangebied aanwezig zouden kunnen zijn geweest, zijn hierdoor niet meer aanwezig. Ter plekke van boring 4 is een vroegere waterloop opgevuld met humeus materiaal. Boring 2 is de enige boring in het plangebied waarbij de bodem niet verstoord is. In deze boring is een podzolprofiel aangetroffen. Bij het zeven van het opgeboorde materiaal zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Vervolgonderzoek in het plangebied wordt op basis van de verstoring in drie van de vier boringen in het plangebied en de afwezigheid van archeologische indicatoren niet noodzakelijk geacht.

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door de gemeentelijk archeoloog en de Heemkundekring. Op basis hiervan is beoordeeld dat op grond van de archeologische rapportage een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is, wel dient de plaatselijke Heemkundekring Vehchele in de gelegenheid te worden gesteld om het ontgraven van de bouwput te begeleiden.

Het volledige onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4.4. Ecologie

In opdracht van MILON bv heeft Buro Maerlant een veldinspectie ecologie uitgevoerd op de locatie Heuvel 29a in de gemeente Veghel. Aanleiding van het onderzoek is de voorgenomen bouw van een woning. Het plangebied Heuvel 29a ligt in het buitengebied van Veghel en bestaat uit twee percelen grasland /weide. Het perceel wordt bestemd voor de bouw van een woning.

Op basis van een veldinspectie is een goed beeld ontstaan over de aan- of afwezigheid van beschermde soorten. Tevens is een inschatting gemaakt van het mogelijke voorkomen van beschermde soorten. Dit is afgewogen tegen de toekomstige plannen. Doel van het onderzoek is een goed onderbouwde inschatting te geven zodat kan worden gehandeld conform de Flora- en faunawet.

Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 20 februari door J. van Suijlekom. In het plangebied is één biotoop aanwezig, te weten grasland, voedselrijk, begraasd door runderen (Schotse Hooglanders).

Uit het veldonderzoek is het volgende gebleken:

- Er werden geen beschermde planten aangetroffen;
- In het plangebied werden, op sporen van het konijn na, geen sporen aangetroffen van grondgebonden zoogdieren;
- In het plangebied ontbreken geschikte elementen die kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen zoals bebouwing of bomen met holten;
- Het plangebied heeft voor broedvogels door het ontbreken van vegetatie en de begrazing weinig te bieden;

- Voor de overige door de Flora- en faunawet beschermde soortgroepen ontbrak binnen het bouwblok geschikt leefgebied en of voortplantingswater.

Conclusies

Het plangebied is voor de meeste strikt beschermde soorten op voorhand ongeschikt. Als foerageergebied voor vleermuizen heeft het plangebied mogelijk enige betekenis. Door de geringe omvang van het plangebied heeft de bouw van de woning met zekerheid géén negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Hetzelfde geldt voor eventueel aanwezige vogels. Voor overige door de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten ontbreekt binnen het bouwblok geschikt leefgebied.

Aanbevelingen

Er is een kleine kans, dat algemene vogels kunnen broeden in de beplantingen of in de nabijheid van het toekomstige bouwblok. Daarom dient men bij het grondwerk en bouwen rekening te houden met eventueel broedende vogels. Aanbevolen wordt deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode half maart tot half juli. Indien men in het hele vroege voorjaar start, zullen vogels automatisch op andere plekken broeden en kunnen de werkzaamheden ook in de broedperiode worden uitgevoerd. Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Het volledige onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4.5. Geluid

In het kader voor het bouwplan aan de Heuvel 29a te Veghel is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege verkeerslawaaai.

Het onderzoek is noodzakelijk omdat het onderhavige bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van:

- N616 Erpseweg (wegverkeerslawaaai);
- Heuvel (wegverkeerslawaaai);
- Het Melven (wegverkeerslawaaai).

De berekeningen zijn gebaseerd op:

- de "Wet geluidhinder";
- het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" d.d. 12 december 2006;
- het "Besluit Geluidhinder".

De verkeersgegevens zijn gebaseerd op informatie afkomstig van het verkeersmodel 2020 van de gemeente Veghel. Om te komen tot een verkeersprognose voor 2022 is uitgegaan van een autonome groei van 1,5 per jaar.

Uitgaande van de in het onderzoek voornoemde uitgangspunten zijn de te verwachten toekomstige optredende gevelbelastingen bepaald. Als waarneemhoogte is uitgegaan in het midden van de gevel, één en ander afhankelijk van het aantal bouwlagen en de gebouwhoogte.

De conclusies zijn als volgt:

N616 Erpseweg

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd aan het voorliggende bouwplan.

Heuvel

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd aan het voorliggende bouwplan.

Het Melven

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd aan het voorliggende bouwplan.

De algehele conclusie uit het onderzoek luidt dat in het kader van de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens wordt overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties aan het onderzochte bouwplan opgelegd. De optredende gevelbelastingen zijn van dien aard dat de op grond van het Bouwbesluit vereiste geluidwering van de gevel(s) gelijk is aan de minimumeis van 20 dB. Een nader akoestisch onderzoek naar de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen wordt niet noodzakelijk geacht.

Het volledige onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4.6. Lucht

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich meebrengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering van) de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaar-

de voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die in ieder geval niet in betekenende 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 aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (woningen < 3.000). Wanneer er minder dan 3.000 woningen worden gerealiseerd, hoeft er volgens de Regeling NIBM geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd.

4.7. Geur

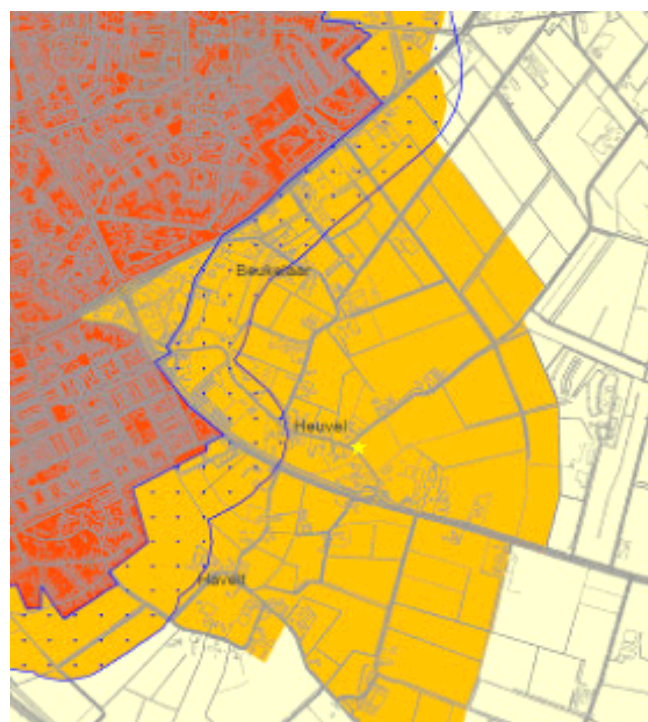
Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit wordt ontplooid, dient getoetst te worden of het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven 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 bestaand bedrijf geen hinder ondervinden in het uitoefenen van zijn activiteiten binnen de grenzen van zijn bestaande bouwblok.

Op 21 februari 2008 heeft de gemeenteraad van Veghel de gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening wordt het beleid van de gemeente met betrekking tot geurhinder beschreven en is de maximale geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten vastgelegd. In de geurverordening van de gemeente Veghel zijn drie typen gebieden vastgesteld:

- bestaand woongebied: hier geldt een norm van 3 OUJ/m³;
- zone grenzend aan woongebied, bebouwingsconcentraties buitengebied, ontwikkellocaties woongebieden en bestaande bedrijventerreinen: hier geldt een norm van 8 OUJ/m³;
- ontwikkellocaties bedrijventerreinen, landbouwontwikkelingsgebieden en overige buitengebied: hier geldt een norm van 14 OUJ/m³.

In afbeelding 14 is een uitsnede van de bij de geurverordening vastgestelde kaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied in de geurverordening is opgenomen als ontwikkellocatie woongebied. Daarom geldt hier een geurnorm van 8 OUJ/m³.



gemeentelijke normstelling

- 3** bestaand woongebied
- 8** zone grenzend aan woongebied;
bebouwingsconcentraties buitengebied;
ontwikkellocaties woongebieden;
bestaande bedrijventerreinen
- 14** ontwikkellocaties bedrijventerreinen;
zones grenzend aan bedrijventerreinen;
landbouwontwikkelingsgebieden;
overig buitengebied

gebied waarop Artikel 4
van toepassing is

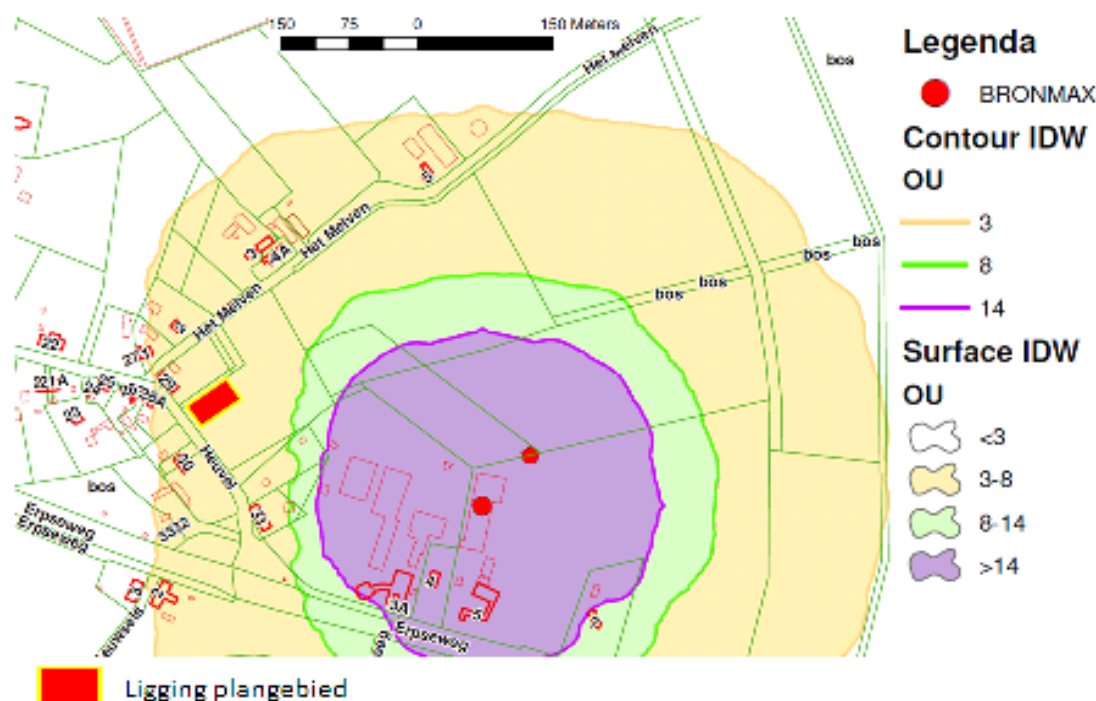
- kernrandzone**



Globale ligging plangebied

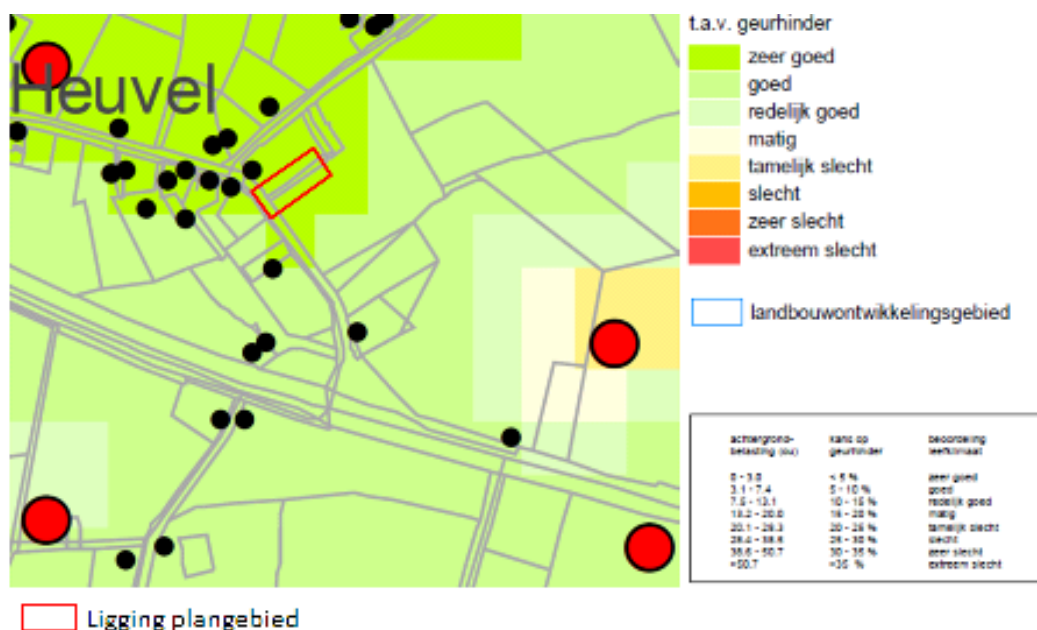
Afbeelding 14: uitsnede geurverordening van de gemeente Veghel

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het plangebied Heuvel 29a betreft een intensieve veehouderij gelegen aan de Erpseweg 5. Van deze veehouderij is de geurbelasting reeds in beeld gebracht. Een weergave van geurbelasting op de omgeving is opgenomen in afbeelding 15. Een geurcontour bepaalt behalve de geurbelasting op het plangebied tevens of de bestaande bedrijfsvoering wordt beperkt door de ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten. Dit is de zogenaamde 'omgekeerde werking'. Uit de berekening van de geurbelasting blijkt dat er een geurbelasting op het plangebied aanwezig is van tussen de 3 en 8 Ou. Voor wat betreft geur wordt de maximaal vastgestelde geurbelasting niet overschreven. Deze is namelijk vastgelegd op maximaal 8 Ou ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 15: geurbelasting Heuvel 29a en omgeving

In het kader van de beoordeling van het leefklimaat is eveneens gekeken naar de achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder. Bijgevoegd is een kaartbeeld van de indicatieve achtergrondbelasting situatie begin 2010. Het blijkt dat ter plaatse van de Heuvel 29a geen belemmering aanwezig is voor het realiseren van een nieuwe woning.



Afbeelding 16: geurbelasting Heuvel 29a en omgeving (achtergrondbelasting)

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 personen 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).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

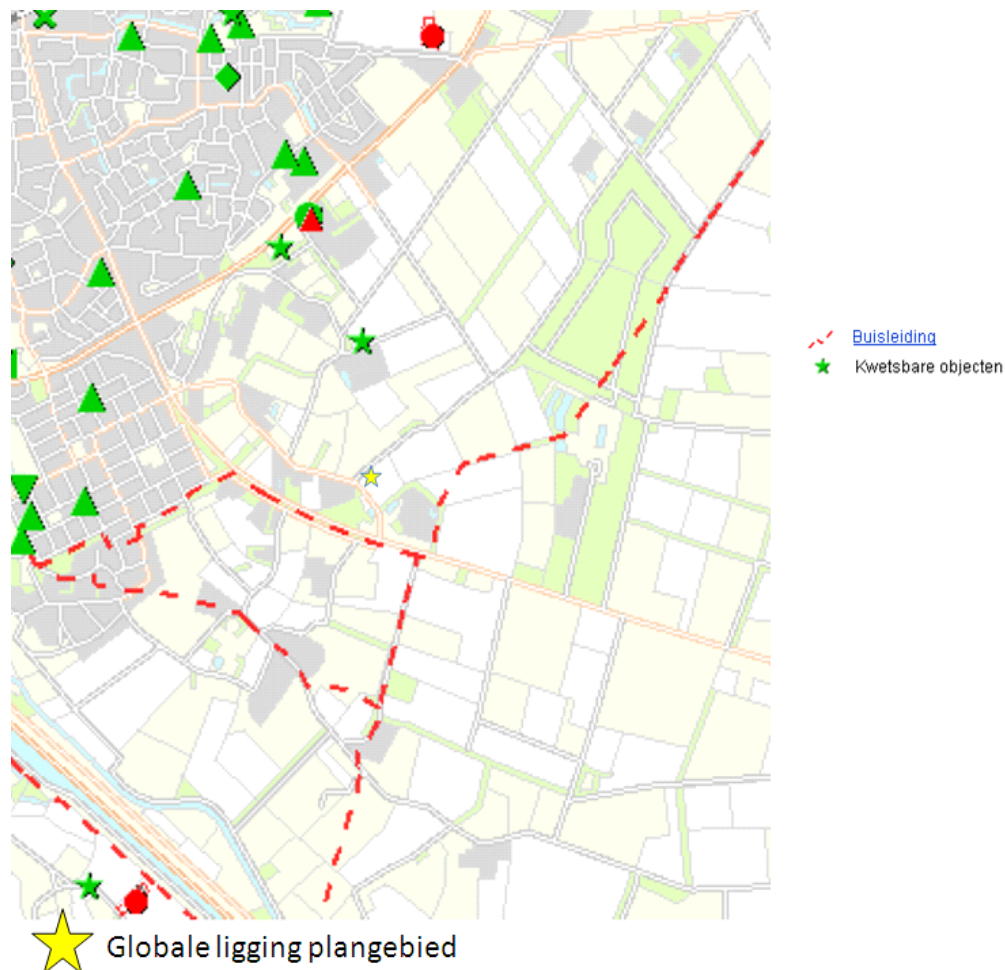
Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Doorwerking externe veiligheid op plan Heuvel 29a

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarvan een uitsnede is opgenomen in afbeelding 16, blijkt dat er op dit moment binnen het plangebied één inrichting aanwezig is die vergunningplichtig is in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het betreft het LPG tankstation aan de Udenseweg 5. Het LPG tankstation is een categoriale inrichting. Het Revi (Regelgeving externe veiligheid inrichtingen) kent aan categoriale inrichtingen vaste afstanden toe. Het LPG tankstation heeft een standaard invloedsgebied van 150 meter en de grootste plaatsgebonden risico 10^{-6} contour is 45 meter. Het tankstation is in de milieuvergunning niet gelimiteerd. Voor de externe veiligheidsberekening is daarom gerekend met de gemiddelde doorzet van de afgelopen jaren van 500 m^3 .

Verder zijn in of nabij het plangebied geen Bevi-inrichtingen gelegen, die bepalend zijn voor de externe veiligheidssituatie ter plaatse van het plangebied. Uit afbeelding 16 blijkt ook dat in de omgeving van het plangebied drie kwetsbare objecten aanwezig zijn (het tankstation aan de Udenseweg 5 en loodsen aan de Udenseweg 2 en De Stad 11). Kwetsbare objecten zijn gebouwen waar zich veel mensen kunnen bevinden of waar mensen aanwezig zijn die niet zelf-redzaam zijn (kinderen, bejaarden, etcetera). De A50 en N279 zijn aangemerkt als transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Daarnaast vindt vervoer van gevaarlijke stoffen

plaats over de Udenseweg en de Erpseweg. Parallel aan de Erpseweg en door het plangebied loopt een aantal hogedruk aardgastransportleidingen en transportleidingen van Brabant Water. In afbeelding 17 is de ligging van deze leidingen weergegeven. Deze leidingen hebben een inventarisatieafstand van respectievelijk 70, 95 en 140 meter. Indien het plangebied binnen de inventarisatieafstand ligt, dient voor het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt wat de realisatie van het plan is op de externe veiligheid.



Afbeelding 17: uitsnede risicokaart

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of bestemmingen/activiteiten. Op voldoende afstand zijn wel enkele buisleidingen gelegen. Echter is er geen sprake van gevaar door onderhavige ontwikkeling.

4.9. Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Zoals kan worden afgeleid uit schetsontwerpen, biedt de toekomstige woonlocatie voldoende parkeerruimte op het eigen terrein. De garage voorziet in parkeerruimte maar ook de inritten geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. Het perceel wordt ontsloten vanaf de Heuvel, waar een maximum snelheid van 60 km/u is toegestaan. De Heuvel sluit in zuidoostelijke richting aan op de Erpseweg tussen Veghel en Erp

(N616). Eerder in dit hoofdstuk is al aandacht besteed aan de (mogelijke) geluidhinder die optreedt als gevolg van het wegverkeer dat over de aanliggende wegen rijdt.

In de motivering en inrichting (hoofdstuk 5) van het plan is aandacht besteed aan de parkeersituatie van de toekomstige woningbouwlocatie.

4.10. 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.

In de omgeving liggen behalve veehouderijen ook andere bedrijven met hindercirkels waarmee rekening moet worden gehouden. Zo is er aan Het Melven 3 een tuinbouwbedrijf gelegen waarvoor volgens het VNG boekje Bedrijven en milieuzonering geldt dat er een afstand van 30 meter in acht wordt gehouden ten opzichte van woningen (in verband met mogelijk geluidhinder). Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Voor bouwbedrijf Van de Ven aan de Erpseweg 3 geldt volgens het VNG boekje een minimale afstand van 50 meter (geluid). De werkelijke afstand gemeten vanaf perceelsgrens van het bouwbedrijf bedraagt circa 85 meter. Ook hier wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal aan te houden afstand.

Met het initiatief wordt voorzien in de toevoeging van een enkele woning aan de bestaande situatie. Hinderzones van eventuele omliggende bedrijven hebben geen invloed op de ontwikkeling.

4.11. Conclusie onderzoeken

Uit de diverse onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in de directe omgeving van de woonlocatie aanwezig zullen zijn. De milieuaspecten staan de ontwikkeling van een woning aan de Heuvel 29a niet in de weg. Daar waar aanbevolen, worden de milieuaspecten in acht genomen bij de verdere ontwikkeling van het plangebied.

5. Motivering en inrichting van het plan

5.1. Inleiding

In 'Veghels Buiten' wordt gestreefd naar een informele, stoere, landelijke sfeer. De bebouwing nodigt uit tot contact tussen zowel woning en erf als woning en landschap. De architectuuropgave bestaat uit het onderzoeken van de essentie van de Brabantse landelijke sfeer en het kiezen van een heldere architectuurfocus. De architect wordt uitgedaagd om kenmerken uit het verleden te vertalen naar een eigentijdse bouwstijl. Het resultaat moet meer bieden dan een letterlijke kopie van oude bebouwing. Van de architect wordt verwacht dat de kenmerken van de specifieke context benut worden in het ontwerp.

Leenders Architecten heeft op verzoek van de opdrachtgever de beeldkwaliteit omschreven in aansluiting op het kwaliteitshandboek Veghels Buiten Oude Ontginning. Hiervoor zijn uitgangspunten, eisen en wensen beschreven voor de toekomstige ontwikkeling aan de Heuvel 29a in Veghel.

5.2. Stedenbouwkundige opzet

De ontwikkelingsstrategie is erop gericht het gebied te transformeren tot woongebied, waarbij de gebiedskarakteristiek van een open landschap met besloten erven met begroeiingen in stand gehouden wordt. De karakteristiek wordt voor een belangrijke deel bepaald door het bochtige verloop en het smalle profiel van de wegenstructuur. Om deze karakteristieken te handhaven, is de capaciteit van de bestaande infrastructuur medebepalend voor het aantal nieuw te realiseren woningen. Er wordt daarom geen grootschalige en planmatige ontwikkeling beoogd, maar een vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk opzicht kleinschalige en locatiespecifieke ontwikkeling.

5.3. Groenstructuur

De basis van deze ontwikkelingsstrategie is daarom enerzijds gekozen voor het vastleggen van de zogenaamde 'groene mal'. De groene mal is als groen casco binnen het plangebied vastgelegd als een agrarisch gebied, waarin het bestaand gebruik (extensief) wordt voortgezet en nieuwe vormen van gebruik mogelijk zijn. In deze groene mal wordt de basis gelegd door een gedefinieerde groene ruimte. De groene mal is een robuuste aaneengesloten groenstructuur met weidse zichtlijnen. De landschappelijke eenheden in de groene mal bestaan uit open weilanden met gelaagde en opgaande begroeiing. Het kleinschalige en transparante karakter heeft een gevoel van eindeloosheid, middels doorzichten vanaf de weg naar het landschap. De bebouwingsmogelijkheden zijn zo gekozen dat deze zichtlijnen zo veel mogelijk zijn behouden.

5.4. Bebouwing Heuvel 29a

Voor de bebouwing gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten, waarbij de erftypologie leidend is. De ontwikkelingslocatie bestaat uit één vrijstaand woongebouw georiënteerd op het lint. Er is een verhard erf met eventueel nevengebouwen, de schuren. De opstallen bieden smalle doorzichten naar het landschap. De voorgevel van het woongebouw ligt ten minste 5 meter uit de erfgrans. De voorgevelrooilijn van het woongebouw staat gedraaid ten opzichte van de nevengebouwen. De nevengebouwen (schuren) zijn ondergeschikt aan het woongebouw. De schuren zijn langer en compacter geordend. Ze liggen aan of zelfs gedeeltelijk in de erfverharding. De kappen zijn lager en soberder in materiaalgebruik en detaillering. Vanuit het erf zijn er smalle doorzichten tussen de gebouwen door naar het omringende landschap. De tuinen liggen aan de rand van het erf.

Daarnaast wordt extensieve bebouwing ingezet om zoveel mogelijk het landschap te benadrukken: het wonen is te gast in het landschap. Om aan te sluiten bij het karakter van de directe omgeving met kronkelige linten, verdraaid liggende lage bebouwing en doorzichten, wordt doorgeborduurd op het van oudsher bouwen op de achtererven van het ouderlijk huis. Door deze manier van inbreiden zijn de doorzichten tussen de boerderijen door behouden gebleven. Uitgangspunt bij de ontwikkelingsvlek is dat deze wordt omzoomd door een greppel en een houtsingel. Hiermee wordt een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkelingsvlek beoogd.

5.5. Ontwikkelingslocatie

De totale omvang van de ontwikkelingsvlek is 1.032 m². Hiervan heeft 600 m² de woonbestemming. Er is uitgegaan van een maximaal bebouwingspercentage van 30% van het bestemmingsvlak. De ontwikkelingsvlek wordt omzoomd door een zaksloot of greppel voor de ontwatering en een brede rand met opgaande beplanting en dichte begroeiing bestaande uit bomen, struiken en hagen als overgang naar het landelijk gebied. Door de onregelmatige vorm van de ontwikkelingsvlek ontstaat een informeel en organisch karakter.

Een klein nieuw zelfstandige erf met één woongebouw, direct gelegen aan het lint. Het kleine zelfstandige erf bestaat uit één hoofdwoongebouw met eventueel één of twee nevengebouwen.

5.6. Duurzaamheid

Met betrekking tot de beeldkwaliteit en duurzaamheid geldt voor alle bebouwing het streven duurzame materialen toe te passen. Duurzame materialen behouden hun schoonheid ook na veroudering. Soms wordt deze er zelfs door verhoogd. De materialen die gebruikt worden, hebben daarnaast een natuurlijke uitstraling en kleur. Te denken valt aan baksteen, hout, zink, natuursteen, etcetera. Dakoverstekken als zonwering in de zomer uitvoeren als terugliggende geveldelen in het hoofdvolume. Ook verticale of horizontale luiken behoren tot de mogelijkheden om zonnewarmte en afkoeling te reguleren. Naast infiltratie in greppels biedt het bufferen van hemelwater in het gebouw geïntegreerde voorzieningen, opvang in regentonnen en infiltratie in grindstroken langs de gevels mogelijkheden om duurzaamheid toe te passen op een manier die bij de erftypologie past.

5.7. Parkeren

Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Er zijn dus geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied ter beschikking. Er kan volstaan worden met een gebouwde open parkeervoorziening die deel uit maakt van het hoofdvolume. Garages of bergingen bij woningen worden niet als parkeerplaats meegerekend. Er mogen meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan de geldende parkeernorm of parkeerbalans aangeeft. Parkeervoorzieningen liggen op een logische plek aan de ontsluiting of op het erf nabij de woning. In het gebied worden mogelijkheden geboden voor kleinschalige vormen van werken aan huis, passend binnen het woonmilieu. Per situatie zal ten aanzien van het parkeren maatwerk geleverd moeten worden. Voor commerciële dienstverlening en kantoren geldt als richtwaarde 2,5 à 3,0 parkeerplaats per 100 m² bvo. Bij elke ontwikkeling wordt bij de bouwaanvraag een parkeerbalans bijgevoegd waarin de parkeerberekeningen zijn opgenomen. Naast deze berekeningen dient inzicht te worden gegeven in het aantal parkeerplaatsen, de ligging van de parkeerplaatsen en de toegankelijkheid voor bezoekers. De berekeningen worden getoetst aan de bouwverordening van de gemeente Veghel.

5.8. Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing

Bouwwolumes

De hoofdvorm van het bouwvolume is eenvoudig rechthoekig, doorgaans met zadeldak met de nok in de langsrichting. Overdekte buitenruimtes en bijkeukens worden geïntegreerd in het hoofdvolume. Er wordt gestreefd naar compacte eenvoud en een informele sfeer met ruimtelijke variatie. De afstand van de gootlijn tot het maaiveld is altijd kleiner dan het aanzicht van het dakvlak.

Dakvorm

De volgende daken zijn mogelijk; zadeldak, mansarde kap en asymmetrisch dak. Tevens is het mogelijk om delen van het dakvlak vertikaal uit te voeren. Voor bijzondere kapvormen, kan een uitzondering worden gemaakt mits er een overtuigende relatie is met de Brabantse landelijke architectuur. De maximale nokhoogte is 11 meter en de goothoogte 3 meter, maar bij voorkeur lager. Schuren kappen lager aan dan het hoofdgebouw. De minimale dakhelling is 15 graden. Bij een symmetrisch zadeldak is de kap niet steiler dan 45 graden. In principe worden geen overstekken toegepast tenzij er gekozen wordt voor een gootloze kap met een infiltratiestrook van grind. Het dakoverstek wordt in die gevallen tot een minimum beperkt. Dakoverstekken die ontstaan door het plaatselijk terugleggen van de gevel binnen het hoofdvolume zijn wel toegestaan. De overbouwde buitenruimten die zo ontstaan, overbruggen de binnenruimte met de publieke buitenruimte en dragen bij aan de informele sfeer. Bijgebouwen worden geïntegreerd in het hoofdvolume en de kap. Het maken van een holle knik in het dakvlak is toegestaan.

Dakramen, zonnecollectoren en dakkapellen

Dakopeningen en zonnecollectoren worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd. Dit wil zeggen, verzonken in het dakvlak. Lichtstraten van nok tot gootlijn of maaiveld zijn in principe toegestaan. Bij schuren is een ritme of een clustering van dakramen toegestaan. De kap kan worden verbijzonderd door middel van dakkapellen. Dakkapellen zijn een integraal onderdeel van het dak met de zelfde hoogte als de nok van de kap (slepend vanuit de nok). Bij boerderijen is de gootlijn soms plaatselijk verhoogd voor het binnenrijden van hoge landbouwvoertuigen. Dit kenmerk mag in het ontwerp worden benut aan de erfzijde (verharde deel). Gootlijnen verspringen maximaal tot 5 of 6 meter boven maaiveld.

De lengte waarover deze verspringing plaatsvindt, is maximaal 20% van de daklijn. Dakkapellen en verspringende gootlijnen worden niet samen in één dakvlak toegepast. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak. Per woning is maximaal aan één zijde een dakkapel of verspringende gootlijn toegestaan mits de cumulatieve lengte niet meer bedraagt dan 30% van de noklengte. De afstand tot de dakvoet bedraagt tenminste 0,8 meter en de afstand tot de kopgevel 1,5 meter. De hoogte van het gevelvlak van de dakkapel is ten hoogste 1,5 meter en niet groter dan de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen nok en gootlijn.



Afbeelding 18: referentiebeelden dakramen, zonnecollectoren en dakkapellen
Materialisering daken

Daken zijn uitgerust met dakpannen, leien, riet, metaal of een ander duurzaam materiaal. Kunststoffen zijn uitgesloten. Grasdaken zijn ook toegestaan mits strak gedetailleerd. Het grasvlak wordt opgesloten in het dakvlak. Ook combinaties van twee materialen (bijvoorbeeld riet met pannen, gras met pannen of met hout) zijn mogelijk. Geen geglazuurde dakpannen toepassen.



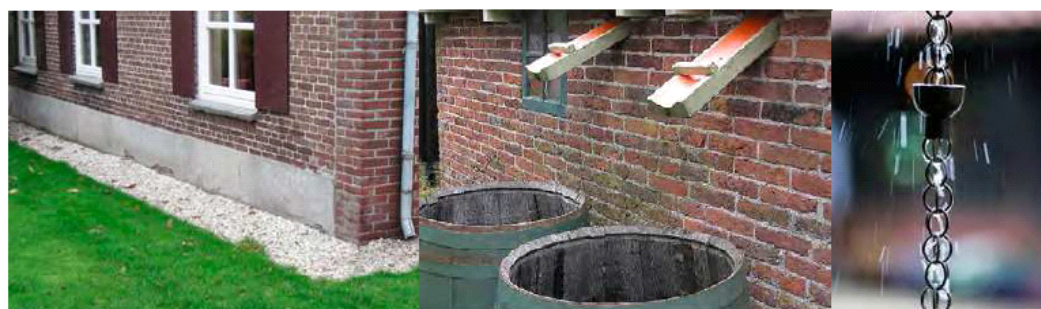
Afbeelding 19: referentiebeelden materialisering

Hemelwateropvang, afvoer en dakranden

De goot, de ophanging en afvoer van hemelwater wordt gezien als een belangrijk architectuurdetail. Er zijn verschillende mogelijkheden om hemelwater op te vangen en af te voeren. Tot de mogelijkheden behoren:

- gootloze daken met een infiltrerende grindstrook langs de gevel;
- verholten goten, kleeften of ketting;
- aangehangen goten behoren eveneens tot de mogelijkheden, deze goten voorzien van ontworpen beugels;
- hemelwater dat niet ter plaatse kan infiltreren, afvoeren naar de zaksloot.

Daken worden uitgevoerd zonder boeiboorden.



Afbeelding 20: referentiebeelden hemelwateropvang, afvoer en dakranden

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw is rechthoekig, stoer en onderscheidt zich van bijgebouwen. Het onderscheid kan bijvoorbeeld bestaan uit massa, nokhoogte, kapvorm, materiaalgebruik, gevelopeningen, luiken, kleurstelling van gevel en kozijn en detaillering. De erfbebouwing wordt gezien als ensemble. Het onderscheid is relatief en wordt beoordeeld in samenhang met de overige bebouwing. Het hoofdgebouw heeft een goothoogte van maximaal 3 meter maar bij voorkeur lager en een maximale nokhoogte op 11 meter.



Afbeelding 21: referentiebeelden hoofdgebouw

Schuren zoals bergingen en stallen

Alle opstallen maken deel uit van de ordening van de bebouwing aan het erf. Bergingen worden opgenomen in het hoofdvolume van de woning of bestaat uit een langgerekt bouwvolume met een goothoogte van 2 tot 2,5 meter en een nokhoogte van maximaal 6 meter.

Gevelopeningen

Gevels en daken van boerderijen zijn over het algemeen vrij gesloten, ramen zijn klein en er zijn enkele grote deuren voor werktuigen en hooi. Bij voor woning bestemde bebouwing ligt de verhouding doorgaans anders. De compositie en de grootte van de gevelopeningen is een belangrijk architectuurthema. Gezien de grote contrasten tussen beslotenheid aan de erfzijde en het vrije uitzicht over landschap en de relatie van binnenruimten en buitenruimte is er veel aanleiding tot heldere stellingname ten aanzien van de keuze van gevelopeningen. Het ligt voor de hand om aan de besloten zijde van het erf kleinere gevelopeningen te plaatsen en aan de zijde met vrij uitzicht transparante vlakken toe te passen. Grote glasoppervlakken geven ook aanleiding om de spantstructuur van het bouwwerk, met name die van de schuren, tot expressie te brengen. Een bijkomend architectuurthema zijn de luiken en deuren. Met horizontale en verticale luiken kan het glasoppervlak, de warmtelast en het uitzicht gereguleerd worden. Luiken en deuren bieden een goede uitdaging om een oud kenmerk van de boerderij op een eigentijdse manier toe te passen. Kozijnen en puien van het hoofdgebouw zijn in principe wit. Het materiaal is hout. De kozijnen en puien van bijgebouwen hebben een terughoudende kleur. In principe wordt een donkere kleur toegepast. Geen kunststof kozijnen toepassen. Geen zonneschermen (met uitzondering van luiken) aan de gevel toepassen.



Afbeelding 22: referentiebeelden gevelopeningen

Materialisering

Hoofdgebouw

Het basismateriaal voor de gevel is in principe baksteen, eventueel met gecementeerde plintvlakken. Aangezien de hoofdvorm van het bouwvolume in principe eenvoudig en functioneel is, is de materiaalkeuze van groot belang. De baksteen is warm, genuanceerd van kleur en rijk aan textuur. Gedacht kan worden aan het toepassen van de Brabantse baksteen, handgevormde stenen, een strakke strengperssteen met een genuanceerde kleur en textuur en diverse verbanden. De materialen refereren in principe aan de langgevelboerderij. Hout of andere duurzame materialen (uitgezonderd kunststof) behoren ook tot de mogelijkheden mits de materiaalkeuze overtuigend onderscheidend is afgestemd op het materiaalgebruik van de schuren. Er worden maximaal drie materialen in de gevel en twee materialen in het dak toegepast. Er is steeds één dominant materiaal als basis. Materialisering en detaillering zijn een belangrijk middel om het hoofdgebouw te onderscheiden van de overige

bebouwing op het erf.

Kleur

De kleur is vastgelegd in bijgevoegde referentiebeelden. Witte en gele bakstenen zijn uitgesloten.



Afbeelding 23: referentiebeelden kleurgebruik

Schuren

De goothoogte van schuren bij bestaande erven met bestaande bebouwing is maximaal 3 meter maar bij voorkeur 2,4 meter. De nokhoogte is maximaal 6 meter. De dakhelling bij een symmetrisch zadeldak is maximaal 45 graden, maar bij voorkeur minder. Het dakvlak is tenminste aan één zijde in langsaanzicht groter dan de gevel. Afhankelijk van het gebruik kan de gootlijn plaatselijk ten behoeve van een schuurdeur verhoogd worden tot 4 meter. Een schuur heeft geen dakkapel(len). Er worden geen boeiboorden toegepast. Het dak is gootloos of voorzien van een verholten of aangehangen goot. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in het erf of afgevoerd naar de zaksloot. De schuur is soberder vormgegeven dan het hoofdgebouw. Er worden maximaal twee materialen toegepast. De basis is van hout, eventueel gecombineerd met baksteen. Het dak is van pannen, riet of hout. De kleur is antraciet tot aarde bruin. Kozijnen hebben de zelfde kleur. Bij de beoordeling van het ontwerp wordt de relatie met de bestaande bebouwing meegewogen.

Beeldkwaliteit buitenruimte

Het verhardingsoppervlak van het erf bestaat uit één materiaal, zonder rijwegmarkering. Het materiaal kan een halfverharding of een klinker (gebakken geen beton) verharding zijn. Bij een klinkerbestrating wordt één straatpatroon toegepast op het totale oppervlak. Langs de randen van het ervvlak kan een strook van maximaal 1,5 meter worden toegewezen. Deze strook kan een molgoot zijn of een informele strook waar potten, bankjes of een gevelduin is opgenomen. De ruimte langs de gevel daagt uit tot informeel gebruikt en is ingericht als informele zone tussen woning en ervvlak. Aan de randen van het vlak kan tevens een molgoot worden aangebracht. Het straatpatroon sluit aan bij Brabantse landelijke stijl. De kleur van de klinker sluit aan bij de gebruikte baksteenkleur in de bebouwing.

Erfbeplanting

Elk erf heeft erfbeplanting rondom aan de binnenzijde van de greppel. De erfbeplanting bestaat uit inheemse soorten. Per grensrichting van het erf wordt één soort toegepast. Elke grensrichting van het erf heeft een eigen boomsoort. Daarmee ontstaat er variatie in boomsoorten per grensrichting. De beplanting kan variëren tussen een haag, heesters, bomenrij,

boomsingel of houtwal. De beplanting kan variëren in hoogte en mate van transparantie. De variatie ondersteunt het gevarieerde en gefragmenteerde karakter van het huidige landschap.

Erfscheiding

Alle erfscheidingen zijn groen van karakter. De groene erfscheidingen bestaan uit hagen of eenvoudige hekwerken, begroeid met klimplanten. Het hekwerk is bij de begroeide hekwerken niet meer zichtbaar. Het groene karakter van de erfscheiding is vanaf oplevering gewaarborgd. De hoogte van de groene erfscheiding is aan de landschapszijde onbepaald. De erfscheidingen tussen de woningen zijn tevens groen van karakter. De groene erfscheiding van de hoofdwoning aan het lint is maximaal 80 centimeter hoog. Geen grondwallen toepassen.

Hemelwaterafvoer

Al het regenwater dat valt binnen de ontwikkelingsvlek dient binnen de locatie te worden opgevangen en verwerkt. Dit door een combinatie van opvangen, bergen en infiltreren. Hiertoe dient een systeem te worden toegepast van inzameling, transport, berging en infiltratie. Aangetoond dient te worden dat dit systeem voldoende capaciteit heeft voor de locatie. In ieder geval aansluitend bij het omliggende gebied een berginggreppel gemaakt te worden. Dit met uitzondering van die kanten waar al een watergang/greppel aanwezig is. Voor de berging mag alleen uitgegaan worden van de nieuw aan te leggen greppel. Deze greppel dient aangesloten te worden op de dichtstbijzijnde watergang. De greppel dient tevens als afscheiding tussen het omliggend gebied en de ontwikkelingsvlek.

5.9. Referentiebeelden

Onderstaand zijn enkele referentiebeelden opgenomen waarop bij de ontwikkeling van de woning wordt aangesloten.



Afbeelding 24: referentiebeelden Veghels Buiten Oude Ontginning (Leenders Architecten)



Afbeelding 25: referentiebeelden Veghels Buiten Oude Ontginning (Leenders Architecten)



Afbeelding 26: referentiebeeld Geerpark Vlijmen (Leenders architecten)



Afbeelding 27: referentiebeeld - sfeerbeeld

6. Juridische toelichting

6.1. Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor eenieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2008 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2008);
- SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008);
- STRI2008 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2008).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

6.2. Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2008;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2008 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- het bouwvlak;
- de aanduiding.

6.3. Functies algemeen

De gekozen bestemmingen zijn gebaseerd op de gewenste hoofdfuncties van het gebied: wonen en agrarisch gebruik.

6.4. Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde, en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlakken gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

6.5. Toelichting bestemmingen

In deze paragraaf worden de gekozen bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen-2' toegelicht. Voor een goed begrip van de regelingen dient in elk geval de regels samen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden veehouderij en akkerbouw;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van abiotische, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- c. extensief dagrecreatief gebruik;
- d. waterstaatkundige doeleinden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', tevens voor waterberging in de vorm van greppels en sloten en voor groen in de vorm van een houtsingel;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen,
- g. parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in maximaal één woning, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij het wonen behorende parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat ten hoogste 0,4 parkeerplaats per woning onoverdekt is;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, tuinen, voet- en fietspaden, groen en water.

7. Uitvoeringsaspecten

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Veghel een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure en een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en een bijbehorende exploitatie uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden (conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening).

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tevens is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg heeft de Provincie Noord-Brabant op 1 mei 2012 per brief gereageerd waarin zij stelt dat het plan geen stedelijke ontwikkeling betreft. Tevens stelt zij dat een inzichtelijke verantwoording ontbreekt waaruit blijkt op welke wijze de bestemmingswinst van de te realiseren woning zich verhoudt tot de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ongelet het feit dat het plan één woning omvat, is er toch sprake van een stedelijke ontwikkeling omdat het plan wordt omsloten door het gebiedsplan Veghels Buiten. Hieraan is in paragraaf 3.3 reeds aandacht besteed.

Veghels Buiten wordt een uniek woongebied voor circa 2.000 eigentijdse woningen plus de nodige voorzieningen zodat er, met het oog op de samenhang van de woning met Veghels Buiten en het feit dat de woning hiervan onderdeel gaat uitmaken, wel kan worden gesproken over een stedelijke ontwikkeling. Het gehele woongebied, dus ook onderhavig plan, wordt dusdanig ontwikkeld dat het bestaande landschap en haar cultuurhistorische kenmerken nadrukkelijk een bepalende rol en inspirerende functie hebben. In Veghels Buiten zet het landschap de toon. Alles wat er gebouwd wordt, moet het landschap sieren en versterken. Bij alles in Veghels Buiten, van landschappelijke inrichting tot aan de architectuur van de bebouwing, vormen de Brabantse karakteristieken en de historie van het gebied de inspiratiebron. De landelijke sfeer met bijpassende wegen en paden, en de bebouwing die refereert aan boerenerven, boerenhoven en Brabantse kloosters.

Om de Brabantse sfeer te realiseren, worden aan de ruimtelijke kwaliteit strikte eisen gesteld. Deze eisen zijn omschreven in zogenaamde kwaliteitshandboeken. Elk deelgebied én de hoofdstructuur heeft een eigen kwaliteitshandboek. Op basis van de kwaliteitshandboeken is voor Veghels Buiten een apart welstandsbeleid ontwikkeld. Een speciaal samengesteld supervisieteam beoordeelt de kwaliteit van ingediende plannen en doet tegelijkertijd de welstandstoets.

Gezien het feit dat onderhavig plan zowel qua ligging, functie en als bestemming naadloos aansluit bij Veghels buiten, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en is voldoende aangetoond en verantwoord dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

8. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich houdt, 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.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunningen te kunnen verlenen en daarmee de plannen te kunnen realiseren.

Na (vooroverleg) kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.