



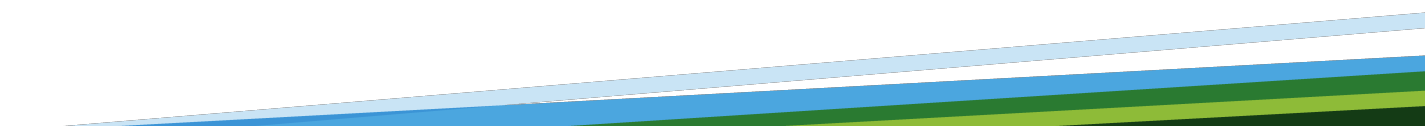
## Bestemmingsplan

Buitengebied Veghel, herziening Middegaal 18-18A



Bijlagen bij toelichting

|               |                                                  |
|---------------|--------------------------------------------------|
| Betreffende   | Buitengebied Veghel, herziening Middegaal 18-18A |
| Planstatus    | vastgesteld                                      |
| Projectnummer | NL.IMRO.1948.BGV000BP0092017P-VG01               |
| Datum         |                                                  |



# Bestemmingsplan Buitengebied Veghel, herziening Middegaal 18-18A

**Gemeente Meierijstad**

**Vastgesteld**

|                           |                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| Rapportnummer:            | 211x09676_1                                      |
| IMRO-identificatienummer: | NL.IMRO.1948.BGV000BP0092017P-VG01               |
| Datum:                    | 16 november 2018                                 |
| Projectteam BRO:          | Jochem Rietbergen, Tim Schalkx                   |
| Concept:                  | 28 februari 2018                                 |
| Ontwerp:                  | 31 augustus 2018                                 |
| Vaststelling:             | 20 december 2018                                 |
| Bron foto kaft:           | BRO, abstract                                    |
| Beknopte inhoud:          | Herbestemming locatie Middegaal 18-18a te Veghel |

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## Toelichting

## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.INLEIDING</b>                                                 | <b>4</b>  |
| 1.1Aanleiding                                                      | 4         |
| 1.2Ligging en begrenzing plangebied                                | 4         |
| 1.3Vigerend bestemmingsplan                                        | 6         |
| 1.4Leeswijzer                                                      | 7         |
| <br>                                                               |           |
| <b>2.PLANBESCHRIJVING</b>                                          | <b>8</b>  |
| 2.1Inleiding                                                       | 8         |
| 2.2Huidige situatie                                                | 8         |
| 2.3De inrichting                                                   | 10        |
| <br>                                                               |           |
| <b>3.BELEIDSKADER</b>                                              | <b>12</b> |
| 3.1Rijksbeleid                                                     | 12        |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)               | 12        |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)         | 12        |
| 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking                         | 13        |
| 3.2Provinciaal beleid                                              | 13        |
| 3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 – partiële herziening 2014 | 13        |
| 3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2017                        | 15        |
| 3.3Gemeentelijk beleid                                             | 16        |
| 3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030                                   | 16        |
| <br>                                                               |           |
| <b>4.OMGEVINGSASPECTEN</b>                                         | <b>18</b> |
| 4.1Verkeer en parkeren                                             | 18        |
| 4.1.1 Conclusie                                                    | 19        |
| 4.2Geluid                                                          | 19        |
| 4.2.1 Toetsingskader                                               | 19        |
| 4.2.2 Onderzoek                                                    | 20        |
| 4.2.3 Conclusie                                                    | 20        |
| 4.3Luchtkwaliteit                                                  | 21        |
| 4.3.1 Toetsingskader                                               | 21        |
| 4.3.2 Onderzoek                                                    | 21        |
| 4.3.3 Conclusie                                                    | 22        |
| 4.4Bedrijven en milieuzonering                                     | 22        |
| 4.4.1 Toetsingskader                                               | 22        |
| 4.4.2 Onderzoek                                                    | 23        |
| 4.4.3 Conclusie                                                    | 24        |

|           |                                      |           |
|-----------|--------------------------------------|-----------|
| 4.5       | Geur agrarisch                       | 25        |
| 4.5.1     | Toetsingskader                       | 25        |
| 4.5.2     | Conclusie                            | 25        |
| 4.6       | Externe veiligheid                   | 25        |
| 4.6.1     | Toetsingskader                       | 25        |
| 4.6.2     | Onderzoek                            | 26        |
| 4.6.3     | Conclusie                            | 27        |
| 4.7       | Ecologie                             | 28        |
| 4.7.1     | Toetsingskader                       | 28        |
| 4.7.2     | Onderzoek                            | 29        |
| 4.7.3     | Conclusie                            | 30        |
| 4.8       | Bodem                                | 31        |
| 4.8.1     | Toetsingskader                       | 31        |
| 4.8.2     | Onderzoek                            | 31        |
| 4.8.3     | Conclusie                            | 32        |
| 4.9       | Water                                | 32        |
| 4.9.1     | Toetsingskader                       | 32        |
| 4.9.2     | Onderzoek                            | 33        |
| 4.9.3     | Conclusie                            | 34        |
| 4.10      | Archeologie                          | 34        |
| 4.10.1    | Toetsingskader                       | 34        |
| 4.10.2    | Onderzoek                            | 35        |
| 4.10.3    | Conclusie                            | 36        |
| 4.11      | Cultuurhistorie                      | 37        |
| 4.11.1    | Toetsingskader                       | 37        |
| 4.11.2    | Onderzoek                            | 37        |
| 4.11.3    | Conclusie                            | 38        |
| 4.12      | M.e.r.-plicht                        | 38        |
| 4.13      | Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen | 38        |
| 4.14      | Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen | 38        |
| <b>5.</b> | <b>JURIDISCHE PLANOPZET</b>          | <b>39</b> |
| 5.1       | Inleiding                            | 39        |
| 5.2       | Plansystematiek                      | 39        |
| 5.3       | Bestemmingen                         | 41        |
| <b>6.</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>               | <b>42</b> |
| 6.1       | Economische uitvoerbaarheid          | 42        |
| 6.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid     | 42        |
| 6.2.1     | Vooroverleg                          | 42        |
| 6.2.2     | Inspraak                             | 42        |

**BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Archeologische onderbouwing
- Bijlage 3: Berekening Kwaliteitsverbetering
- Bijlage 4: Bodemonderzoek
- Bijlage 5: Quickscan Flora en Fauna

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Er zijn voornemens om de twee percelen aan de Middegaal 18 en 18a te herontwikkelen. De herontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande (twee-onder-één-kap) woningen en (bedrijfs)bebouwing en de realisatie van één vrijstaande woning met bijgebouw. Daarnaast zal de het achtererfgebied natuurlijk worden ingericht.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” (d.d. 22-10-2015). Om deze reden moet het bestemmingsplan worden herzien. Op deze manier zal de ontwikkeling juridisch-planologisch verankerd worden. De huidige twee bestemmingsvlakken (bedrijf en wonen) worden hierbij samengevoegd tot één bestemming ‘Wonen’. Het achtererfgebied zal de bestemming ‘Natuur’ krijgen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van Veghel, aan de Middegaal 18 en 18a. Veghel is een kern in de gemeente Meierijstad (vanaf 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel, Sint-Oedenrode en Schijndel samengevoegd tot de gemeente Meierijstad). Veghel is een kern in Noord-Brabant gelegen aan de A50 tussen de steden 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Helmond, Oss en Nijmegen.

Het plangebied wordt in het noorden en het westen begrensd door het natuurgebied ‘Aa-broeken’. De zuidelijke grens wordt gevormd door het pad gelegen tussen de Middegaal 16 en 18. In het oosten vormt de straat ‘Middegaal’ de plangrens.

Het plangebied valt binnen twee kadastrale percelen. Deze percelen staan bekend als gemeente Veghel, sectie A en perceelnummers 4454 en 4878. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.971 m<sup>2</sup>.

Luchtfoto's met de ligging en de grenzen van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.1.

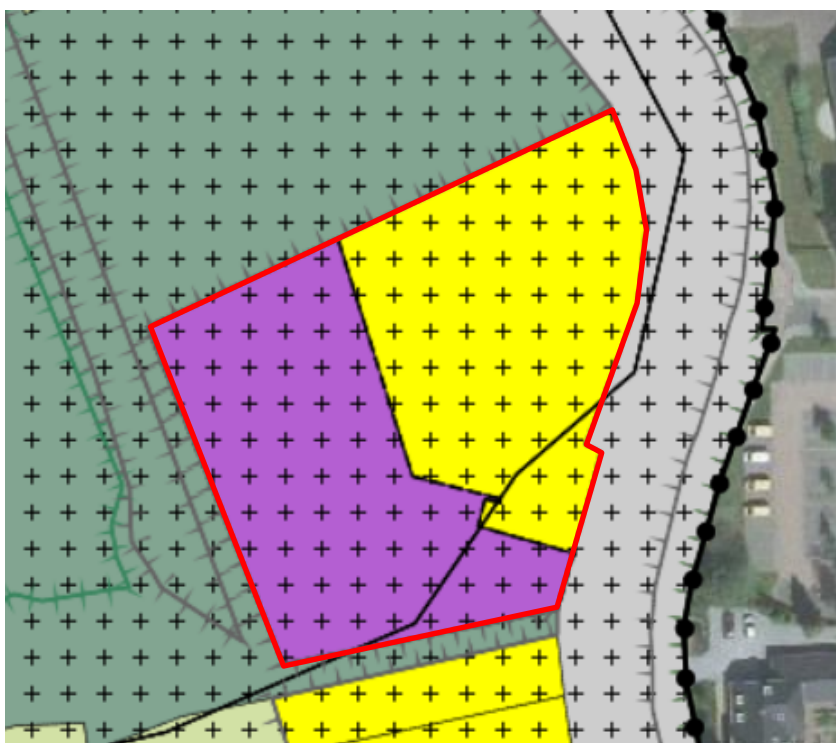


Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (rood omrand) (Bron: Google Maps)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' (d.d. 22-10-2015) vigerend (zie figuur 1.2). Hierin heeft het plangebied de (enkel)bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Beekdalontwikkeling
- Groenblauwe mantel
- Leefgebied amfibieën
- Reconstructiewetzone – verweingsgebied 2
- Vrijwaringszone – radar



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied"

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een royale vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 2.200 m<sup>3</sup> (inclusief aangebouwde bijgebouwen en een aangebouwde overkapping). Dit is in het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan, omdat hierin is aangegeven dat alleen (bedrijfs)woningen tot 600m<sup>3</sup> zijn toegestaan. Ook zal de bedrijfsbestemming worden opgegeven en worden ingezet voor wonen, tuin en natuurontwikkeling. Om deze reden moet het bestemmingsplan worden herzien. Op deze manier zal de ontwikkeling juridisch-planologisch verankerd worden.

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Inleiding

Onderhavige ontwikkeling is strijdig met het bestemmingsplan “Buitengebied” (d.d. 22-10-2015). Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal dit bestemmingsplan voor het plangebied moeten worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin. In dit bestemmingsplan wordt het realiseren van een vrijstaande woning ter plaatse van de bestaande (te slopen) panden aan de Middegaal 18 en 18a juridisch-planologisch geborgd.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt:

- De sloop van de bestaande woningen en (bedrijfs)bebouwing;
- De realisatie van één vrijstaande woning met bijgebouw(en);
- De huidige twee bestemmingsvlakken (bedrijf en wonen) samen te voegen tot één bestemmingsvlak (wonen);
- Het herbestemmen van het achtererfgebied naar ‘Natuur’.

### 2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Veghel. Het perceel is onderdeel van het bebouwingslint richting Heeswijk-Dinther, ten noorden van de voormalige spoorwegtracé (het Duits lijntje). Het gebied ten zuiden van de spoorlijn is door de jaren heen flink verstedelijkt. De Middegaal daarentegen heeft zijn voormalige agrarische karakter grotendeels behouden. Het tracé van de spoorlijn heeft een rol gespeeld in deze scheiding in karakteristiek. De doorgaande functie van het lint heeft ervoor gezorgd dat tussen de oorspronkelijke agrarische functie en woonbebouwing ook andere bedrijvigheid is ontstaan. Daarnaast zijn aan de noordoostzijde van het lint sportvelden aangelegd (hockey, voetbal en tennis).

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.971 m<sup>2</sup>. Het bedrijfsperceel Middegaal 18 is gedeeltelijk verhard en heeft verschillende bedrijfsgebouwen. De locatie Middegaal 18a betreft een woonperceel, is grotendeels onverhard en bestaat voornamelijk uit bosschages, grasvelden en fruitboomgaarden. Op de percelen is een twee-onder-een-kapwoning aanwezig die enerzijds de bedrijfswoning van de locatie Middegaal 18 en anderzijds de reguliere woning aan de locatie Middegaal 18a herbergt. Foto's van de huidige situatie van het plangebied zijn weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1: Foto's huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps)

## 2.3 De inrichting

### Bebouwing

De omvang van het plan bedraagt circa 5.971 m<sup>2</sup>. Zoals beschreven in paragraaf 2.1 voorziet het plan in de sloop van de bestaande woningen en bijgebouwen en de bouw van één vrijstaande woning. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd naar woonbestemming. De te verwijderen bebouwing (inclusief twee woningen) heeft in totaal een oppervlakte van circa 916 m<sup>2</sup>. De nieuwe vrijstaande woning met aangebouwde bijgebouwen en vrijstaand bijgebouw krijgen een gezamenlijke oppervlakte van circa 395 m<sup>2</sup>. Het hoofdgebouw met de daaraan gebouwde bijgebouwen en een aangebouwde overkapping, zal hierbij een inhoud krijgen van maximaal 2.200 m<sup>3</sup>. Het vrijstaande bijgebouw krijgt een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Een plattegrond van de toekomstige inrichting met hoofd- en bijgebouw is weergegeven in figuur 2.2.

### Ontsluiting en parkeren

Het plangebied blijft in de huidige situatie ontsloten via de Middegaal. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, grenzend aan de erftoegangsweg.

### Kwaliteitsverbetering

Uit de provinciale Verordening Ruimte kan worden opgemaakt dat ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening, mogelijk zijn. Een voorwaarde daarbij is dat gelijktijdig met een dergelijke ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voorts moet aangegeven worden hoe die kwaliteitsverbetering is geborgd.

De basisinspanning voor de bestemmingswijziging wordt bepaald aan de hand van de huidige en toekomstige planologische waarde. Voor dit initiatief komt de basisinspanning uit op een negatief bedrag, namelijk - **€9.685,-**. De oorzaak hiervan is dat er sprake is van een planologische waardedaling van het plangebied. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit twee percelen waarvan één een bedrijfsbestemming en één perceel de bestemming wonen. Hiermee komt de planologische waarde van de huidige situatie op €498.525,-. In de toekomstige situatie worden de twee percelen samengevoegd en wordt de bestemming deels omgezet tot 'wonen'. Hierdoor daalt de planologische waarde tot €450.100,-. De kwaliteitsverbeterende opgave voor de bestemmingswijziging komt daarmee uit op -€9.685,- (=20% \* -€48.425,-). Doordat de basisinspanning op een negatief bedrag uitkomt, is er geen opgave tot kwaliteitsverbetering en hoeven er geen kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen te worden.

Naast de bestemmingswijziging worden ook de bouwmogelijkheden dusdanig uitgebreid dat hiervoor kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Voor het uitbreiden van de woning boven de 750 m<sup>3</sup> is de opgave kwaliteitsverbetering €44 per m<sup>3</sup>. Het hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen krijgt een inhoud van 2.200 m<sup>3</sup>. De opgave kwaliteitsverbetering voor de uitbreiding van de bouwmogelijkheden komt daarmee op **€63.800,-**.

Om invulling te geven aan de opgave kwaliteitsverbetering worden verschillende maatregelen genomen. De belangrijkste maatregelen zijn:

- Aanplant solitaire bomen
- Aanplant bosjes
- Aanleg poel
- Aanleg bloemrijk grasland

Een tekening van de landschappelijke inrichting van het achterterrein om aan de kwaliteitsverbetering te voldoen is weergegeven in figuur 2.2. De invulling van de kwaliteitsverbetering begroot op € 158.860,83. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde basisinspanning van € 63.800,-. In bijlage 3 is de kwaliteitsverbetering berekend en uitgebreider behandeld.



Figuur 2.2: Toekomstige inrichting plangebied (Bron: Van Houtum Architecten B.V.)

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

##### *Conclusie*

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

##### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op deze ruimtelijke onderbouwing.

### Conclusie

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

### Conclusie

Onderhavig plan voorziet in de transformatie van twee woningen tot één vrijstaande woning. Hierdoor zal het aantal woningen niet toenemen, maar juist afnemen. Deze ontwikkeling kan niet gedefinieerd worden als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 – partiële herziening 2014

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorblik naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Op de structurenkaart van de structuurvisie van Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als 'groenblauwe mantel', zoals te zien is in figuur 3.1.

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).



Figuur 3.1: Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *Groenblauwe mantel*

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (deel A paragraaf 4.4). Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Voor de bouw van woningen wordt in artikel 6.7 van de regels van de Verordening het volgende gezegd:

Een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel kan voorzien in:

- de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
  - de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
  - overtollige bebouwing wordt gesloopt.

### Conclusie

Onderhavig plan doet geen afbreuk aan de waarde van de groenblauwe mantel. De bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties worden gerespecteerd en verbeterd. De toekomstige situatie zal minder verhard en minder bebouwd zijn. Daarnaast wordt het aantal wooneenheden verlaagd van twee woningen naar één. Op het achtererfgebied van de toekomstige woning worden natuurelementen en een vijver aangelegd, omdat de kwaliteit van het gebied te waarborgen (zie figuur 2.2 in paragraaf 2.3). Er wordt voldaan aan de regels van artikel 6.7 van de Verordening, omdat de toekomstige woning binnen het huidige bouwperceel gerealiseerd wordt, de bestaande woningen worden opgeheven en de overblijvende bijgebouwen worden gesloopt.

### 3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2017

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2017, hierna te noemen Verordening, zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte 2014 (zoals vastgesteld in maart 2014).

In de themakaart 'natuur en landschap' van de Verordening is het plangebied, net zoals in de structuurvisie van Noord-Brabant, aangeduid als groenblauwe mantel (zie figuur 3.2). Daarnaast ligt in het westen van het plangebied een deel van het Natuurnetwerk Brabant. De doelstellingen van de groenblauwe mantel zijn beschreven in paragraaf 3.2.1. In de conclusie hiervan is te lezen dat hier geen afbreuk aan wordt gedaan. Het Natuurnetwerk Brabant valt niet binnen de grenzen van het plangebied. In paragraaf 4.8 'ecologie' wordt verder ingegaan op de natuurwaarden rondom en binnen het plangebied.



Figuur 3.2: Uitsnede Verordening Ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *Conclusie*

Op de themakaart 'natuur en landschap' is het plangebied aangeduid als groenblauwe mantel. De ontwikkelingen uit onderhavig plan doen geen afbreuk aan de natuur-, bodem- en waterkwaliteiten van het plangebied en omgeving. De andere themakaarten van de Verordening hebben geen betrekking op onderhavig plangebied of zijn niet van belang voor de voorgestane ontwikkeling.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030**

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Veghel 2030, Menu voor de toekomst' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn voor de gemeente op hoofdlijnen beschreven. Het projectgebied behoort op basis van de structuurvisie niet tot een specifiek programma, maar sluit qua thematiek aan bij het thema 'Goed leven in Veghel'. Aan de hand van sectorale visiekaarten wordt in de structuurvisie een beschrijving gegeven van het Veghels 'menu voor de toekomst'. Verder is aangegeven dat het groengebied rond de Aa, aan de noordzijde van Veghel, grote potenties heeft als recreatief uitloopgebied. Het gebied vertoont echter weinig samenhang en is moeilijk bereikbaar en beleefbaar. Een recreatief rondje lopen gaat bijvoorbeeld erg lastig. Er bestaat behoefte aan een samenhangende inrichtingsvisie.

Een uitsnede van de visiekaart van de Structuurvisie Veghel 2030' is weergegeven in figuur 3.3. Hierop is te zien dat het plangebied valt binnen het bestaande 'Woongebied (kernen & linten)' en wordt aan de achterzijde van het perceel begrensd door 'Bos, park en natuur'. Door de ligging op deze overgang is met de gekozen invulling van één vrijstaande woning ingepast in het landschappelijke kader, zowel ingezet op het ontwikkelen van een afwisselend Veghels mozaïek in de vorm van clusters van wonen als op het leveren van een bijdrage in de versterking van het landschap, zodanig dat het evenwicht tussen het landschap, de groenblauwe structuur en de bebouwde clusters wordt bevestigd. De overgang van woongebied naar natuurgebied zal daardoor bij onderhavig plan worden versterkt.

#### *Conclusie*

De gemeente structuurvisie zal niet voor belemmeringen zorgen voor onderhavig plan.



Figuur 3.3: Uitsnede Structuurvisie Veghel 2030

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

### 4.1 Verkeer en parkeren

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van één vrijstaande woning op de plek van twee voormalige twee-onder-een-kapwoningen in het buitengebied van Veghel.

#### *Parkeren*

Om de huidige parkeerbehoefte te vergelijken met die van de toekomstige situatie worden de kengedaten/normen uit het “Eindrapport Parkeernormen” van de voormalige gemeente Uden en Veghel gehanteerd. Bij het bepalen van de parkeernormen is in de nota onderscheid gemaakt tussen drie gebieden (centrum, gebied 2 en gebied 3). Het plangebied is gelegen in gebied 3. Hieronder zijn de parkeernormen weergegeven.

|                                                                      | Norm   | Minimaal aantal parkeerplaatsen |
|----------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------|
| <b>Bestaande situatie</b>                                            |        |                                 |
| 2 twee-onder-een-kapwoningen                                         | 3,6 pp | <b>10 pp</b>                    |
| Arbeids-/bezoekersextensief bedrijf (ca. 650-700 m <sup>2</sup> bvo) | 6,3 pp |                                 |
| <b>Toekomstige situatie</b>                                          | 2,0 pp | <b>2 pp</b>                     |
| 1 vrijstaande woning                                                 |        |                                 |
| <b>Afname</b>                                                        |        | <b>8 pp</b>                     |

Het aantal benodigde parkeerplaatsen neemt af. De twee benodigde parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd (wat te zien is in figuur 2.2 in paragraaf 2.3). Hiervoor is genoeg ruimte aanwezig. Voor fietsparkeren is op eigen terrein ook voldoende ruimte.

#### *Verkeer*

Om de huidige verkeersgeneratie te vergelijken met die van de toekomstige situatie wordt gebruikt gemaakt van de CROW-tool. Hieronder zijn de resultaten weergegeven.

|                                                                      | Verkeersgeneratie (gemiddelde weekdag) |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Bestaande situatie</b>                                            |                                        |
| 2 twee-onder-een-kapwoningen                                         | <b>15 mvt/etmaal</b>                   |
| Arbeids-/bezoekersextensief bedrijf (ca. 650-700 m <sup>2</sup> bvo) | <b>33 mvt/etmaal</b>                   |
| <b>Toekomstige situatie</b>                                          | <b>8 mvt/etmaal</b>                    |
| 1 vrijstaande woning                                                 |                                        |
| <b>Afname</b>                                                        | <b>40 mvt/etmaal</b>                   |

In totaal zal het aantal motorvoertuigen (mvt) per etmaal (op een gemiddelde weekdag) afnemen in de toekomstige situatie. Door de afname van het aantal motorvoertuigen zullen geen negatieve effecten ontstaan op de verkeersdrukke of verkeersveiligheid op de Middegaal en de wegen in de omgeving. De ontsluiting van het plangebied zal daarnaast in de toekomstige situatie nog steeds via de Middegaal zijn.

#### 4.1.1 Conclusie

Onderhavig plan zal een positief effect hebben op de verkeersdrukke en verkeersveiligheid van de Middegaal en de wegen in de omgeving, omdat het aantal motorvoertuigen per etmaal afneemt. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, waar voldoende ruimte voor aanwezig is.

## 4.2 Geluid

### 4.2.1 Toetsingskader

#### Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

**Tabel: Breedte geluidszones langs wegen**

|                         | Aantal rijstroken | Zone breedte |
|-------------------------|-------------------|--------------|
| Stedelijk gebied        | 1 of 2            | 200 meter    |
|                         | 3 of meer         | 350 meter    |
| Buiten stedelijk gebied | 1 of 2            | 250 meter    |
|                         | 3 of 4            | 400 meter    |
|                         | 5 of meer         | 600 meter    |

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

**Tabel: Maximale ontheffingswaarden**

| Situatie                                                               | Maximale ontheffings-<br>waarde | Artikel               |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Stedelijk gebied                                                       |                                 |                       |
| • Nieuwe woningen                                                      | 63 dB                           | Artikel 83, lid 2 Wgh |
| • Vervangende nieuwbouw                                                | 68 dB                           | Artikel 83, lid 5 Wgh |
| Buiten stedelijk gebied                                                |                                 |                       |
| • Nieuwe woningen                                                      | 53 dB                           | Artikel 83, lid 1 Wgh |
| • Agrarische bedrijfsbebouwing                                         | 58 dB                           | Artikel 83, lid 4 Wgh |
| • Vervangende nieuwbouw                                                | 58 dB                           | Artikel 83, lid 7 Wgh |
| • Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg | 63 dB                           | Artikel 83, lid 6 Wgh |

\*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

#### 4.2.2 Onderzoek

Er is door K+ Adviesgroep een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen

De berekende geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 52 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Het treffen van geluidswerende maatregelen is daarom niet noodzakelijk.

Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan de gevelgeluidwering bij woningen waar geen hogere waarde voor is verleend. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt het echter aanbevolen om wel maatregelen aan de gevel te treffen. Geadviseerd wordt om hiervoor aan te sluiten bij de geluidseisen uit het Bouwbesluit. Dit betekent, dat een binnenniveau van 33 dB moet worden gegarandeerd. Voor het bepalen van de voorzieningen mag geen gebruik worden gemaakt van de aftrek art. 110g Wgh, zodat de gevelgeluidwering het verschil is tussen de berekende gevelbelasting minus 33 dB. De gevelgeluidwering is in dit geval dus  $52 - 33 = 19$  dB op de voorgevel van de verdieping.

#### 4.2.3 Conclusie

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect 'geluid' niet voor belemmeringen zal zorgen.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof ( $PM_{10}$  en  $PM_{2,5}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie  $NO_2$  en  $PM_{10}$  ( $1,2\mu g/m^3$ ).

### 4.3.2 Onderzoek

#### *Bijdrage initiatief*

Uit paragraaf 4.1 'Verkeer en parkeren' blijkt dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Dit omdat het aantal wooneenheden van twee afneemt naar één en daarbij de bedrijfsbestemming geamoveerd wordt. Het aantal motorvoertuigen per etmaal neemt hierdoor af met 40. Daarnaast neemt het aandeel vrachtverkeer aanzienlijk af. De luchtkwaliteit zal bij onderhavig plan dus niet verslechteren.

#### *Woon- en leefklimaat*

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In navolgend overzicht is de ligging van de dichtstbijzijnde meetpunten en de achtergrondwaarden bij deze meetpunten weergegeven.

Uit de analyse kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden nabij het plangebied ruim onder de norm liggen. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.



| Meetpunt | Id       | NO2 µg/m3 | PM10 µg/m3 | PM10 overschrij-<br>dingsdagen | PM2.5 µg/m3 |
|----------|----------|-----------|------------|--------------------------------|-------------|
| 1        | 15520068 | 22.0      | 19.4       | 7.2                            | 12.2        |
| 2        | 15520110 | 22.1      | 19.4       | 7.2                            | 12.2        |
| Norm     |          | 40        | 40         | 35                             | 25          |

#### 4.3.3 Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

#### Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>2</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd.

<sup>2</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

#### *Omgevingstype*

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoe-gangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

#### **4.4.2 Onderzoek**

In de huidige situatie is sprake van twee twee-onder-een-kapwoningen. Deze worden gesloopt en op de locatie wordt één vrijstaande woning herbouwd. De bestemming 'bedrijf' zal hierbij worden omgevormd tot bestemming 'wonen'. Hierdoor wordt het bestemmingsvlak voor de geluidsgevoelige woningen groter. Om deze reden is naar de omliggende bedrijven en de desbetreffende richtafstanden gekeken. De ligging van de bedrijven in de omgeving is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1: Ligging bedrijven omgeving (Bron: Google Maps)

In totaal zijn er 9 bedrijven in de omgeving die milieucontouren kunnen hebben die binnen het plangebied vallen. Deze bedrijven zijn hieronder in de tabel weergegeven. Hierin is de feitelijke functie van het bedrijf genoemd en de planologisch mogelijke functie. Vervolgens zijn de milieucategorieën benoemd en de daarbij horende milieucontouren (voor zowel een rustige woonwijk als een gemengd gebied). De hoogste milieucontour wordt gevormd door de slagerij aan de Middegaal 3 en de sportvoorzieningen aan de Prins Willem Alexander Sportpark 2, 5, 20 en 21.

Uit onderstaande tabel is af te leiden dat alle milieucontouren onder de werkelijke afstand blijven.

| Inrichting                                                                                                                                                                   | Adres                               | Milieucategorie- en -contour         | Werkelijke afstand     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| <b>1</b> Groentewinkel (= uitsluitend een ambachtelijk bedrijf, zoals opgenomen in het bestemmingsplan). Transportbedrijf is inmiddels uitgeschreven in het handelsregister. | Middegaal 2a                        | Max. planologisch mogelijk 2, 30 m   | 110 meter              |
| <b>2</b> Feitelijk: Slagerij Pennings B.V.<br>Planologisch mogelijk: Vleesverwerkingsbedrijf                                                                                 | Middegaal 3                         | 3.2, 100 m en 3.1, 50 m              | 130 meter              |
| <b>3</b> Feitelijk: Vleesverwerkingsbedrijf<br>Planologisch mogelijk: bedrijf met maximaal categorie 2                                                                       | Geerbosch 1<br>Geerbosch 2          | 3.2, 100 m en 2, 30 m                | 170 meter<br>130 meter |
| <b>4</b> In het verleden zat hier een cateringbedrijf, is nu failliet                                                                                                        | Middegaal 11                        | Max. planologisch mogelijk 2, 30 m   | 60 meter               |
| <b>5</b> Feitelijk: Fitland Veghel<br>Planologisch mogelijk: sportvoorziening met maximaal categorie 3.1                                                                     | Prins Willem Alexander Sportpark 2  | Max. planologisch mogelijk 3.1, 50 m | 105 meter              |
| <b>6</b> Feitelijk: Dans & Zalencentrum Van de Burgt<br>Planologisch mogelijk: sportvoorziening met maximaal categorie 3.1                                                   | Prins Willem Alexander Sportpark 5  | Max. planologisch mogelijk 3.1, 50 m | 190 meter              |
| <b>7</b> Feitelijk: Zwijsen College Veghel<br>Planologisch mogelijk: maatschappelijke voorzieningen met maximaal categorie 2                                                 | Prins Willem Alexander Sportpark 15 | Max. planologisch mogelijk 2, 30 m   | 170 meter              |
| <b>8</b> Feitelijk: Tennisvereniging Frisselstein<br>Planologisch mogelijk: sportvoorziening met maximaal categorie 3.1.                                                     | Prins Willem Alexander Sportpark 20 | Max. planologisch mogelijk 3.1, 50 m | 60 meter               |
| <b>9</b> Feitelijk: Monkey Town Veghel<br>Planologisch mogelijk: sportvoorziening met maximaal categorie 3.1.                                                                | Prins Willem Alexander Sportpark 21 | Max. planologisch mogelijk 3.1, 50 m | 70 meter               |

#### 4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de nieuwe woning aan de Middegaal 18-18a omliggende bedrijven niet belemmert en de bedrijven in de omgeving de woning ook niet belemmeren. Hierdoor is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 4.5 Geur agrarisch

### 4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

### 4.5.2 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden

meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4.6.2 Onderzoek

##### Beschouwing risicobronnen

###### Chloorbleekloogtank

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een zwembad met een opslagtank chloorbleekloog. De chloorbleekloogtank van het Prins Willem Alexander Openluchtwembad ligt op Prins Willem Alexander Sportpark 22 te Veghel. Voor de tank gelden geen risicocontouren (plaatsgebonden risico) en geen invloedsgebied. De opslag chloorbleekloog is niet relevant voor het plan.

###### Snelweg A50

Het plangebied ligt op ruim 700 meter van de snelweg A50 (wegvak B87: afrit 12 (Veghel Noord) – afrit 11 (Veghel)). In de gemeentelijke beleidsvisie is vastgelegd dat de A50 twee zones heeft: 1) tot 200 meter van de snelweg en 2) buiten de 200 meter van de snelweg tot de grens van het invloedsgebied van de stofcategorie LT2 die 880 meter is. Het plangebied ligt buiten de 200 meter zone van de gemeentelijke beleidsvisie. Gelet op de afstand (ca. 700 m.) kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierbij dient enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (conform art. 7 van het Bevt). De Veiligheidsregio is hierbij om advies gevraagd (zie bijlage). De uitwerking van de beperkte verantwoording volgt hieronder.

##### Verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging van het plan in het invloedsgebied van de snelweg A50 dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

###### Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

###### 1. Is het rampscenario te bestrijden?

Gezien de afstand van het plangebied tot de A50 is het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario. Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de wagon/ tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Voor de Veiligheidsregio heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten. Extra maatregelen zijn daarom niet nodig.

2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

Rond het plangebied zijn voldoende aan- en afvoerroutes beschikbaar voor de inzet van hulpdiensten.

#### Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario.

1. Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn redelijk. Het initiatief voorziet in de sloop van de bestaande (twee onder een kap)woning en (bedrijfs)bebouwing, het saneren van de bedrijfsbestemming en de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw. Daarnaast zal het achtererfgebied natuurlijk worden ingericht.

2. Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredzaamheid mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredzaamheid optimaal kan plaatsvinden.

#### Alarmering

In geval van een calamiteit kan NL-alert worden ingezet. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Hiermee kunnen mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht worden geïnformeerd. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen (vluchten of schuilen).

#### Schuilen

Bij een toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. Voor de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw worden de bestaande (twee onder een kap)woning en (bedrijfs)bebouwing gesloopt en de bedrijfsbestemming worden gesaneerd. Het verdient hierbij aanbeveling om goede isolatie en – uitschakelbare – mechanische ventilatie toe te passen. Hierdoor kan het schuilen in het plangebied effectief plaatsvinden.

### **4.6.3 Conclusie**

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de kaders die zijn vastgelegd in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Veghel (inmiddels Meierijstad). De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A50. Het groepsrisico is verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- de rekenkundige hoogte van het groepsrisico neemt niet toe;
- er zijn geen negatieve gevolgen voor de bestrijdbaarheid.

Er wordt door de Veiligheidsregio Brabant-Noord een advies opgesteld. Deze zal vervolgens worden toegevoegd en verwerkt in het bestemmingsplan.

## 4.7 Ecologie

### 4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

#### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

#### **Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

### Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

#### 4.7.2 Onderzoek

Er is door BRO een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

| Soortgroep               |                    | Potentieel aanwezig | Sprake van verstoring | Vervolgtraject / maatregelen                                        | Bijzonderheden / opmerkingen                                            |
|--------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Broedvogels              | Algemeen           | Ja                  | Mogelijk              | Nestgelegenheden buiten broedseizoen verwijderen of controle vooraf | Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus                  |
|                          | Jaarrond beschermd | Nee                 | Nee                   | -                                                                   | -                                                                       |
| Vleermuizen              | Verblijfplaatsen   | Nee                 | Nee                   |                                                                     |                                                                         |
|                          | Foerageerhabitat   | Ja                  | Nee                   | -                                                                   | -                                                                       |
|                          | Vliegroutes        | Ja                  | Nee                   | -                                                                   | Bomenrijen aan noord- en westzijde niet doorbreken en onverlicht houden |
| Grondgebonden zoogdieren |                    | Ja                  | Mogelijk              | Zorgplicht                                                          | Heeft betrekking op een soort als de egel                               |
| Reptielen                |                    | Nee                 | Nee                   | -                                                                   | -                                                                       |

| Soortgroep    | Potentieel aanwezig | Sprake van verstoring | Vervolgtraject / maatregelen | Bijzonderheden / opmerkingen                           |
|---------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Amfibieën     | Ja                  | Mogelijk              | Zorgplicht                   | Heeft vooral betrekking op een soort als de gewone pad |
| Vissen        | Nee                 | Nee                   | -                            | -                                                      |
| Ongewervelden | Nee                 | Nee                   | -                            | -                                                      |
| Vaatplanten   | Nee                 | Nee                   | -                            | -                                                      |

| Gebiedsbescherming      | Afstand tot gebied    | Sprake van aantasting | Vervolgtraject | Bijzonderheden / opmerkingen                              |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|
| Natura 2000             | ca. 16 km             | Nee                   | -              | geen externe versturende factoren                         |
| Natuurnetwerk Nederland | Tegen plan-gebied aan | Nee                   | -              | wezenlijke ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk |
| Houtopstanden           | -                     | Nee                   | -              | Niet van toepassing                                       |

#### 4.7.3 Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden wel het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheden (zowel in beplanting als bebouwing) buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval uitsluiten.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden.
- Ten behoeve van incidenteel aanwezige (algemene) soorten (zoals amfibieën en grondgebonden zoogdieren) dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Op basis van deze quickscan is er geen sprake van een noodzaak tot het indienen van een vergunningaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

## 4.8 Bodem

### 4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

### 4.8.2 Onderzoek

Er zijn door Van Vleuten twee onderzoeken (conform NEN 5740) uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele onderzoeksrapporten wordt verwezen naar de bijlagen.

#### *Perceel 4878*

Uit de resultaten van het bodemonderzoek ter plaatse van de Middegaal 18A te Veghel blijkt dat de grond licht verontreinigd is met diverse metalen en PAK's. Het grondwater is licht verontreinigd met het metaal barium, vermoedelijk betreft dit een lokaal verhoogde achtergrondwaarde.

De hypothese "onverdacht" dient op basis van de verhoogde achtergrond- en streefwaarden verworpen te worden.

In mengmonster MB1 (bovengrond) is een sterk verhoogd gehalte aan koper aangetroffen, waarna dit monster is opgesplitst en de deelmonsters separaat zijn geanalyseerd (op koper). Uit deze analysesresultaten blijkt dat het sterk verhoogde gehalte niet meer wordt aangetroffen.

In de puinhoudende grond ter plaatse van asbestgat G05 is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Analytisch is een (zeer) licht verhoogd gehalte aan asbest (11,1 mg/kg.ds) aangetoond. Het gehalte overschrijdt niet het gehalte voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.).

#### *Perceel 4454*

Ter plaatse van Middegaal 18 zijn tijdens het veldwerk puinbijmengingen in de bodem aangetroffen. Omdat puin verdacht is op de aanwezigheid van asbest zijn hiertoe asbestgaten gemaakt om nader te onderzoeken of er asbest aanwezig is. In de gezette boringen en in de gaten is zintuiglijk geen asbest aangetroffen. Wel is er in 1 gat asbest aangetroffen, gebaseerd op laboratoriumonderzoek. Dit gehalte blijft onder de grens voor nader onderzoek. De aangetroffen PAK-verontreiniging is ingekaderd door middel van 4 extra boringen.

#### *Nader onderzoek beide percelen (gedeeltelijk)*

Er heeft naar aanleiding van het bovenstaande nader onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt het volgende.

Uit het nader asbestbodemonderzoek Middegaal 18 en 18-A (Milon BV, rap.nr. 20181492, d.d. 12-6-2018) kan opgemaakt worden dat er een puinverharding/ophoging op het noordelijke deel van Middegaal 18a aanwezig is. Aangezien puin geen deel uit maakt van de bodem hoeven de asbestverontreinigingen in de puinlaag dan ook niet als zijnde bodem beoordeeld te worden. Geconcludeerd kan worden dat de eerder (in het onderzoek van Van Vleuten) aangetroffen PAK-verontreiniging zich eveneens in de puinverharding ophoudt en eveneens niet als bodemverontreiniging gezien hoeft te worden. De opdrachtgever heeft aangegeven de puinverharding met asbest in zijn geheel te verwijderen en daarvoor ook de kosten voor zijn rekening te nemen.

Om er zeker van te zijn dat geen PAK in de bodem achterblijft dient, op de locatie waar de PAK-verontreiniging is aangetroffen, na verwijdering van de puinlaag de ondergrond bemonsterd te worden voor analyse op PAK.

Op het noordelijke deel van Middegaal 18 bevindt de asbestverontreiniging zich in de bodem (bovengrond), maar de gehalten daarvan blijven ver beneden de grenswaarde van 50 mg/kg ds en hoeven zodoende niet nader onderzocht of gesaneerd te worden.

#### **4.8.3 Conclusie**

De bodemkwaliteit is middels de aanvullende bodemonderzoeken in voldoende mate vastgesteld en gezien het feit dat de eigenaar wil instaan voor de kosten van de puinsanering kan geconcludeerd worden dat er geen (financiële) risico's zijn en bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen plannen.

### **4.9 Water**

#### **4.9.1 Toetsingskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water voor onderhavig plan zijn het Waterbeheersplan 2016-2021 en de Keur van Waterschap Aa & Maas. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

#### *Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021*

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden

verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- **Veilig en bewoonbaar gebied**  
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- **Voldoende water en robuust watersysteem**  
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- **Gezond en schoon water**  
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- **Natuurlijk water**  
De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

#### *Keur Waterschap Aa en Maas*

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

#### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Meierijstad heeft een nieuw water- en rioleringsplan (VGRP+ Meierijstad) vastgesteld per september 2017. Hierin is opgenomen dat ook voor ontwikkelingen onder de 2000 m<sup>2</sup> water-computerende maatregelen noodzakelijk zijn. Hiervoor geldt een bergende eis van 60 mm.

### **4.9.2 Onderzoek**

Het landschappelijke ontwerp sluit aan bij het water-groenbeleid om in het kader van gezondheid/prettig woon- en leefklimaat zoveel mogelijk bomen en groen op te nemen en hittestress tegen te gaan. Bij de inrichting van de terreinverhardingen zal daarnaast zoveel mogelijk gekeken worden naar groene en duurzame oplossingen, zoals grasbetonstenen of grind ten behoeve van de infiltratie.

#### *Hemelwater*

Uit figuur 2.2 blijkt dat het verhard oppervlak van het plangebied in de toekomstige situatie zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater zal daarom niet versneld worden afgevoerd. Daarnaast wordt een poel aangelegd op het terrein om voor extra waterberging te zorgen. Het plangebied is gelegen op een zandgrond (met een relatief grote korrelgrootte), zodat infiltratie van hemelwater in de bodem gemakkelijk plaats kan vinden. Om deze redenen zijn compenserende maatregelen met betrekking tot waterberging niet noodzakelijk geacht. Het hemelwater van de nieuwe bebouwing wordt daarnaast niet aangesloten op het bestaande rioolstelsel, maar wordt afgevoerd richting de sloot of zal ter plekke infiltreren.

#### *Afvalwater*

De bestaande woning is zover bekend aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Afvalwater wordt middels het gemeentelijk rioolstelsel de RWZI getransporteerd. Het is niet bekend of de bestaande bebouwing reeds afgekoppeld is. Bij de nieuwbouw dient en zal een gescheiden stelsel aangelegd worden.

#### *Grondwater*

De kwaliteit van het grondwater is onderzocht in het bodemonderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.8. Dit onderzoek geeft geen directe belemmeringen van de grondwaterkwaliteit. De grondwaterstand is niet hoog genoeg om voor eventuele belemmeringen te zorgen bij de nieuwbouw.

### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect 'water' zal niet voor belemmeringen zorgen voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

## **4.10 Archeologie**

### **4.10.1 Toetsingskader**

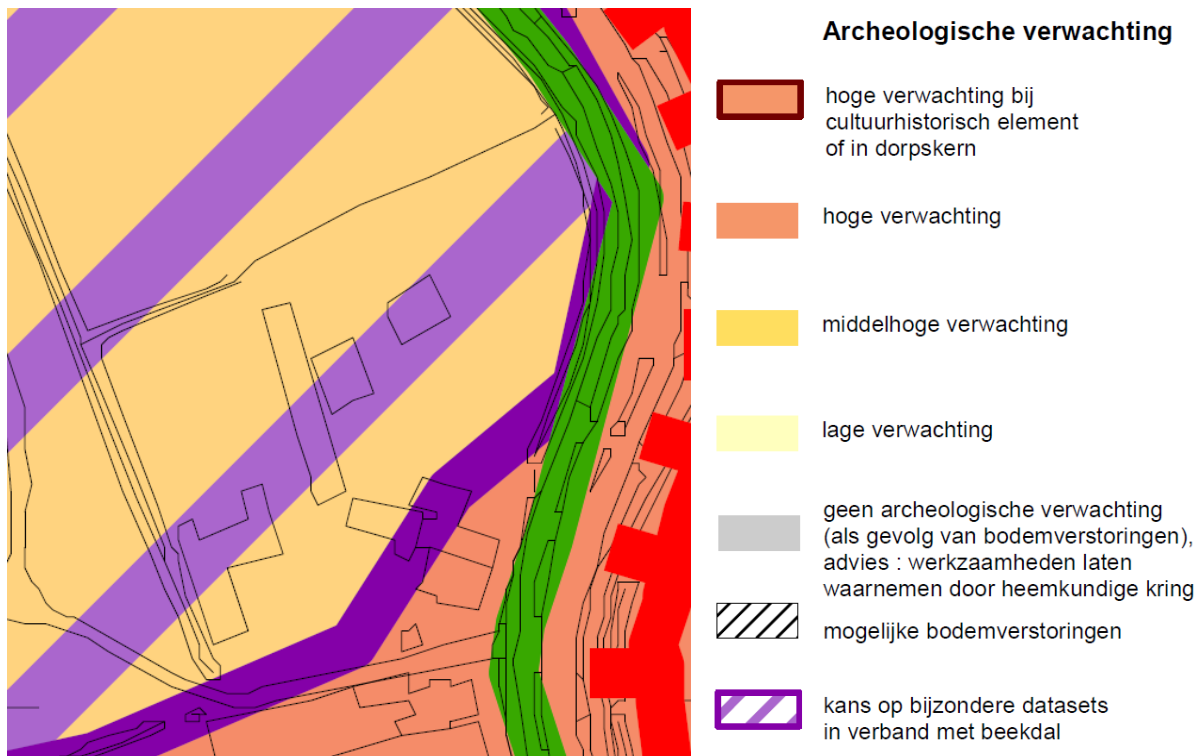
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De (voormalige) gemeente Veghel heeft haar eigen archeologie beleid en een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Deze archeologische verwachting is weergegeven in vlakken met kleuren. Voor elk kleur geldt een andere verwachting en ander beleid waarmee rekening gehouden moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

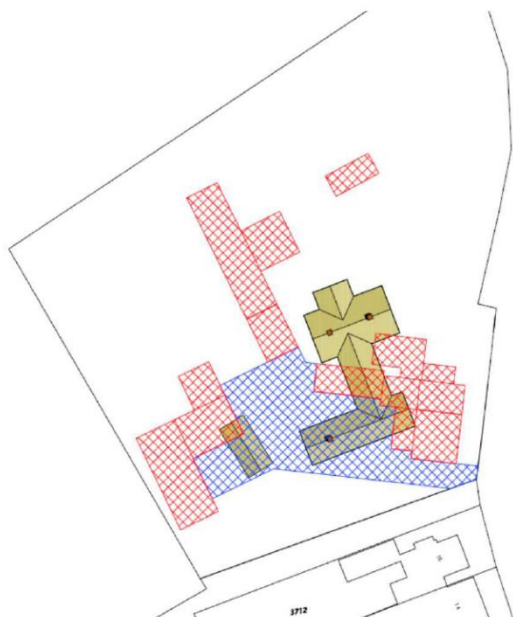
#### 4.10.2 Onderzoek

Volgens de archeologische beleidskaart (juni 2014) van de (voormalige) gemeente Veghel ligt het plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting. Daarnaast ligt het in een gebied met kans op bijzondere datasets in verband met het beekdal van de Aa. Een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied is weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (voormalige) gemeente Veghel (juni 2014)

Op de kaart is te zien dat het plangebied binnen een zone met een middelhoge en een hoge verwachting ligt. In de zone met een hoge verwachting gelden regels (onderzoeksplicht) voor ontwikkelingen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm in de bodem. In het deel van het plangebied met een hoge verwachting zullen geen ontwikkelingen plaatsvinden die deze grenswaarden overschrijden. In de zone met een middelhoge verwachting geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.



Figuur 4.3: Bodemverstoring plangebied in kaart

In figuur 4.3 is een kaartje weergegeven met de te slopen bebouwing en de toekomstige bebouwing. Bij met name de bouw van de bestaande bebouwing (rood gearceerd), de bewerkingen van de tuin en de aanleg van de terreinverharding (blauw gearceerd) in het verleden is de bodem aantoonbaar verstoord geraakt. De verhardingen zijn in verband met de grondslag en draagkracht door de hoge grondwaterstand en toepassing voor zwaar verkeer versterkt uitgevoerd door puinbedding, zand en beton. Er is daarmee sprake van sterk en langdurig geroerde grond, waarnaast de huidige gebruikers en bewoners tijdens deze werkzaamheden en onderhoud gedurende minimaal 50 jaren niets gebleken, aangetroffen of herkend van archeologische sporen of resten. Het deel van het hoofdgebouw dat gerealiseerd wordt buiten de gronden met al een geroerde bodem, zal het maximale oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> zeker niet overstijgen. Daardoor is het niet aannemelijk dat er op de locatie waar gebouwd wordt archeologische resten aanwezig zijn.

Zorgvuldigheidshalve en ter bevestiging van het bovenstaande is een archeologisch onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft. Geadviseerd wordt om géén vervolgonderzoek uit te voeren. De gemeente Meierijstad heeft op basis van het selectieadvies een selectiebesluit genomen conform het advies. Als uitvloeisel hiervan zijn de archeologische dubbelbestemmingen verwijderd.

#### 4.10.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' zorgt niet voor belemmeringen voor dit plan. De dubbelbestemmingen ter plaatse van het plangebied zijn verwijderd.

<sup>3</sup> Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Middegaal 18-18a te Veghel Gemeente Meierijstad, Aeres Milieu, 23 augustus 2018

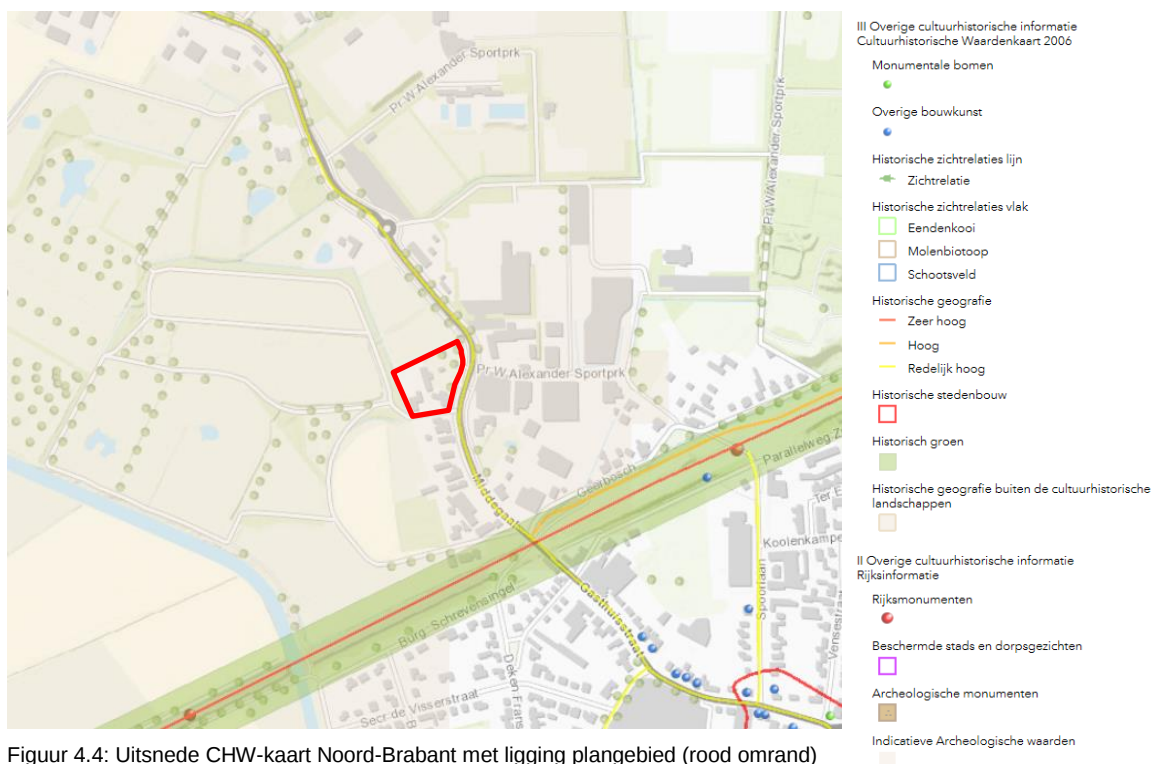
## 4.11 Cultuurhistorie

### 4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.



Figuur 4.4: Uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant met ligging plangebied (rood omrand)  
(bron: Provincie Noord-Brabant)

### 4.11.2 Onderzoek

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast liggen er ook geen monumentale bomen, natuurmonumenten, molenbiotopen, MIP-panden of beeldbepalende panden in het plangebied. Het archeologisch waardevolle gebied waarbinnen het plangebied valt wordt nader beschreven in paragraaf 4.10. Rondom het plangebied lopen enkele historisch geografische lijnen, zoals het Duits lijntje (zeer hoge waarde) en de Middegaal (redelijk hoge

waarde). De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan deze cultuurhistorisch en geografisch waardevolle lijnen, omdat de wegstructuur van de Middegaal niet zal veranderen en de toekomstige woning kwaliteitsverbeterend zal zijn voor de omgeving. Het Duits lijntje ligt daarnaast op een ruime afstand (210-220 meter) van het plangebied. De ontwikkeling van de Middegaal 18-18a zijn niet dusdanig groot dat afbreuk wordt gedaan aan de waarde hiervan. Een uitsnede van de CHW-kaart (cultuurhistorische waardenkaart) van Noord-Brabant is weergegeven in figuur 4.4.

#### **4.11.3 Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie zal niet voor belemmeringen zorgen voor de ontwikkelingen van de Middegaal 18-18a uit onderhavig plan.

#### **4.12 M.e.r.-plicht**

Met dit bestemmingsplan worden twee bestaande woningen gesloopt en één woning gebouwd. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

##### ***Doorwerking plangebied***

Een stedelijke ontwikkeling komt voor in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage, waardoor in principe een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De omvang van de activiteit (het realiseren van één woning) is echter geen stedelijk ontwikkelingsproject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

#### **4.13 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen**

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er liggen geen geitenhouderijen binnen 2 km van het plangebied.

Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

#### **4.14 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen**

In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waarbij mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Dit bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

### 5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. De basis voor het opstellen van de regels en verbeelding is het opgestelde inrichtingsplan. De regels zijn daarnaast afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel' van de gemeente Meierijstad. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

#### *Hoofdstuk 1: inleidende regels*

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

### *Hoofdstuk 2: bestemmingsregels*

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen. Een bestemming kan als volgt zijn opgebouwd volgens de SVBP2012 (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. In de regels wordt per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd en welke gebruiksmogelijkheden er worden toegestaan. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

### *Hoofdstuk 3: algemene regels*

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is een regels opgenomen, die bepaalt dat ondergeschikte bouwdelen zoals erkers, entrees, plinten, overstekende daken, etc. buiten beschouwing worden gelaten bij de regels ten aanzien van het bouwen, voor zover de overschrijding van de bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en zijn van toepassing binnen meerdere bestemmingen (in dit geval het gehele plangebied). Aan de aanduidingen zijn specifieke regels gekoppeld, die gelden naast het bepaalde in de bestemmingsregels.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten, zoals kleine overschrijdingen van bouw- en bestemmingsgrenzen of bouwhoogten. Verder zijn mogelijkheden opgenomen om een bedrijf aan huis of een bed & breakfast bij de woning toe te staan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### *Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

### **5.3 Bestemmingen**

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen: 'Natuur' en 'Wonen'.

#### *Natuur*

Het woonperceel wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor worden de gronden aan de randen van het perceel, met uitzondering van de wegzijde, groen ingericht door middel van beplanting en een poel. Deze gronden hebben daarom de bestemming 'Natuur' gekregen. Deze gronden zijn bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur, landschapselementen, groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik en bijbehorende voorzieningen. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor diverse werkzaamheden. Bebouwing is slechts beperkt toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

#### *Wonen*

Het woonperceel is bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in één woning, al dan niet met een beroep aan huis onder voorwaarden. Verder is hobbymatig houden van vee toegestaan, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en dergelijke.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de hoofdbebouwing (hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen) opgericht moeten worden. Het bouwvlak is afgestemd op het schetsplan, met een beperkte flexibiliteitsmarge voor de technische uitwerking van het ontwerp. De maximale inhoud van het hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen is 2.200 m<sup>3</sup> en de maximale goot- en bouwhoogte van de toegestane bebouwing binnen het bouwvlak bedragen 3,5 respectievelijk 10 meter. Vrijstaande bijgebouwen dienen buiten het bouwvlak worden opgericht. Tevens zijn al dan niet vrijstaande overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan. De vrijstaande bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, moeten op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden opgericht. De maximale gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak bedraagt 100 m<sup>2</sup>.

Aan het oprichten van de woning is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld, dat de landschappelijke inpassing volgens de opgestelde uitgangspunten in het inrichtingsplan binnen één jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden moet zijn gerealiseerd. Na realisatie dient deze inrichting in stand te worden gehouden.

## **6. UITVOERBAARHEID**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

#### **6.2.1 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### **6.2.2 Inspraak**

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

### **6.2.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

