



Wijzigingsplan

'De Hemel 10 te Veghel'

Gemeente Meierijstad

NL. IMRO.IMRO.1948.BGV000WP0022023W-VG01



www.reland.nl

Colofon

Ruimtelijke onderbouwing: Wijzigingsplan De Hemel 10, Veghel

Rapportnummer: 2023.2609

Status: vastgesteld

Datum: 5 maart 2024

Projectlocatie

De Hemel 10

5465 RB Veghel

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© maart 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	11
HOOFDSTUK 3	Beleidsstoets	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.1.4	Ladder voor duurzame ontwikkeling	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Brabantse omgevingsvisie: De Kwaliteit van Brabant	17
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Woonvisie van Meierijstad	20
3.3.2	Handreiking kwaliteitsverbetering	20
3.3.3	Bestemmingsplan	22
3.3.4	Omgevingsdialoog	25
HOOFDSTUK 4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	27
4.1	Mer-beroordeling	27
4.1.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.3	Flora en Fauna	28
4.4	Waterparagraaf	30
4.5	Bodem	31
4.6	(Ondergrondse) infrastructuur	32
4.7	Bedrijven en milieuzonering	32
4.8	Akoestiek	33
4.9	Geurhinder	34
4.10	Luchtkwaliteit	35
4.11	Gezondheid	36
4.12	Externe veiligheid	37

4.13 Verkeer en parkeren	41
HOOFDSTUK 5 Juridische planopzet	42
5.1 Inleiding	42
5.2 Plansystematiek	42
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	44
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
HOOFDSTUK 8 Conclusie.....	46

Bijlagen

Bijlage I – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage II (a t/m c) – AERIUS-berekeningen

Bijlage III – Quickscan Flora & Fauna

Bijlage IV – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage V – Onderzoeksrapport cumulatieve geur De Hemel 10 te Veghel

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaar van het agrarische bedrijf (vleeskalverhouderij) aan De Hemel 10 te Veghel. Hij heeft samen met zijn vrouw de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en heeft zich de afgelopen jaren beraamd op zijn toekomst als agrarisch ondernemer en op de toekomst van de locatie hemel 10 te Zijtaart. Omdat er geen bedrijfsopvolgers zijn, zijn deze mensen op zoek gegaan naar alternatieve mogelijkheden om afscheid te nemen van het agrarisch bedrijf. Een belangrijke voorwaarde is wel dat ze op deze plek kunnen blijven wonen. Er is een mogelijkheid in het bestemmingsplan om de bestemming agrarisch bedrijf te wijzigen naar een bestemming wonen, maar dan dient “alle” overvloedige bebouwing gesloopt te worden. Er staat echter zoveel bebouwing, dat die voorwaarde als een molensteen om hun nek hangt. De financiële investering is te hoog om te dragen, waardoor op zoek moet worden gegaan naar een manier waarop dat wel te realiseren is.

De gemeente Meierijstad heeft beleid vastgesteld in het document ‘Kansen voor kwaliteit’ en zelfs een juridisch kader in het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen (Laaghangend Fruit)’ vastgesteld. Met dat vastgestelde juridisch kader wordt beoogd om hergebruik, maar ook sloop van agrarische bebouwing te faciliteren. Ten aanzien van de facilitering van sloop is in het bestemmingsplan gekozen voor een constructie om bouwmogelijkheden te creëren in ruil voor sloop. Deze constructie helpt de initiatiefnemers aan Hemel 10 om de beëindiging van hun agrarisch bedrijf en de sloop en sanering te realiseren.

De eigenaar van het perceel aan Goordonksedijk 2b te Mariaheide heeft de wens om de aanwezige woning te slopen en vergroot te herbouwen. Ook het bijgebouw willen zij graag slopen en vergroot herbouwen. Het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen (Laaghangend Fruit)’ biedt daarin de mogelijkheid, mits daar sloop van bebouwing tegenover staat. De eigenaren van het perceel aan Goordonksedijk 2b hebben niet de mogelijkheid om ter plaatse te slopen, maar willen wel graag de sloop van bebouwing op de locatie Hemel 10 faciliteren. Op die manier ontstaan er kansen voor hen én kansen voor de eigenaar van hemel 10.

De eigenaar van het perceel aan Vresselseweg 1 te Nijnsel heeft de wens om het bijgebouw dat op de locatie Vresselseweg staat te slopen en vergroot te herbouwen. Daarnaast wil hij in de toekomst de woning vergroten. Het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen (Laaghangend Fruit)’ biedt daarin de mogelijkheid, mits daar sloop van bebouwing tegenover staat. De eigenaren van het perceel aan Vresselseweg 1 hebben niet de mogelijkheid om ter plaatse te slopen, maar willen wel graag de sloop van bebouwing op de locatie Hemel 10 faciliteren. Op die manier ontstaan er kansen voor hen én kansen voor de eigenaar van hemel 10.

Om de ontwikkeling te kunnen realiseren is een planologisch-juridische procedure noodzakelijk. Ten aanzien van de agrarische bedrijfslocatie betekent dit dat er een wijzigingsprocedure dient te worden doorlopen. Conform de voorwaarden uit het bestemmingsplan om bebouwing uit te breiden, dient ter plaatse van de agrarische

bedrijfsbestemming, de agrarische activiteiten beëindigd te zijn en juridisch geborgd te worden. Dit kan alleen door een wijziging van de bestemming, waarmee het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven.

De bestemmingen aan Goordonksedijk 2b en Vresselseweg 1 te hoeven niet gewijzigd of aangepast te worden. De vergroting van woning en bijgebouwen is via een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen, wat betekent dat hiervoor een vergunningsprocedure dient te worden doorlopen. Er kan daardoor geen directe planologische koppeling worden gemaakt tussen de drie locaties. Tussen deze drie partijen is een overeenkomst aangegaan waarmee de afspraken zijn geborgd die betrekking hebben op het “leveren” van de sloopmeters door de locatie hemel 10 en het toepassen van die sloopmeters ten behoeve van de sloop-bonusconstructie op de locaties Goordonksedijk2b en Vresselseweg 1. Een gedeelte van de te slopen bebouwing wordt overigens ingezet op de locatie hemel 10 zelf.

Concreet bestaat de totale ontwikkeling uit:

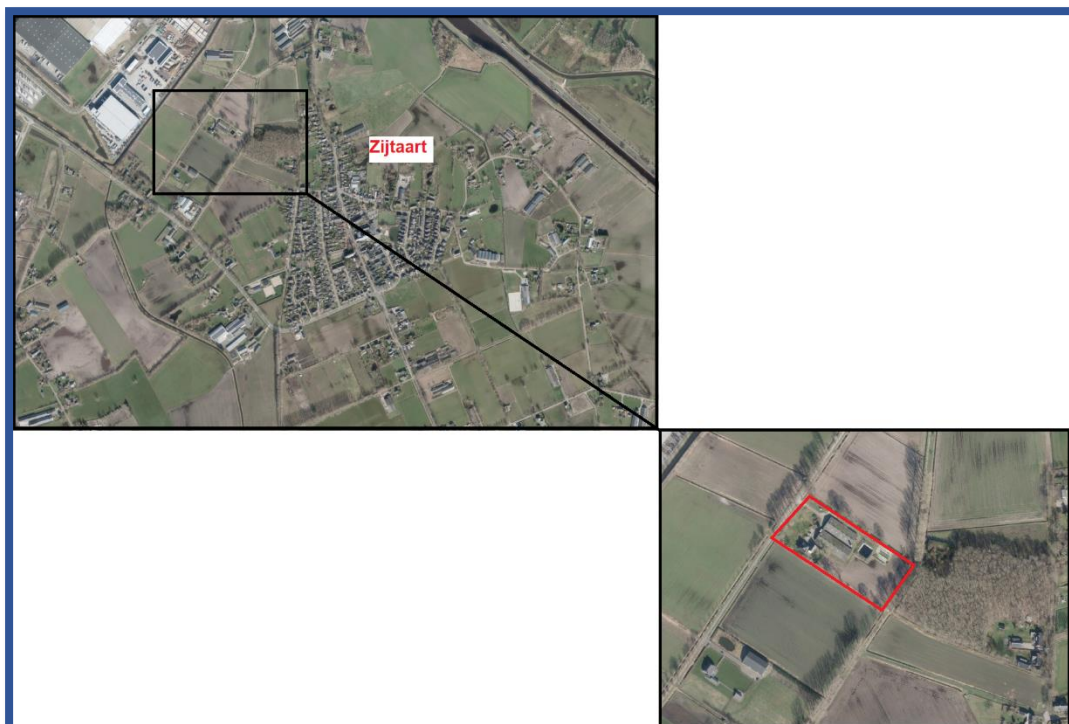
1. Het saneren en slopen van het agrarisch bedrijf aan hemel 10 te Zijtaart;
2. Het behoud van de bedrijfswoning met een mogelijkheid voor een groter bijgebouw van maximaal 300 m²;
3. Het opheffen van het agrarisch bouwvlak en de functieaanduiding “intensieve veehouderij” en het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar de bestemming “wonen”;
4. Het slopen en vergroot herbouwen van een woning aan Goordonksedijk 2b te Mariaheide tot een maximale omvang van 1.000m³;
5. Het slopen en vergroot herbouwen van een bijgebouw tot een maximale omvang van 300m²;
6. Het slopen en vergroot herbouwen van een bijgebouw aan Vresselseweg 1 te Nijnsel tot maximaal 270 m²;
7. De mogelijkheid om in de toekomst de woning te vergroten tot maximaal 1.000m³.

In dit wijzigingsplan worden onderdeel 1 t/m 3 opgenomen. onderdeel 4 t/m 7 gebeurt via een omgevingsvergunningprocedure in combinatie met een overeenkomst en een voorwaardelijke bepaling in de voorschriften ten aanzien van de sloop en herbestemming van de locatie hemel 10 te Zijtaart.

1.2

Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de locatie De Hemel 10 te Veghel (figuur 1) en heeft betrekking op het rood gearceerde vlak wat is gelegen binnen het perceel wat kadastraal bekend is als gemeente Veghel, sectie P, nummer 30.



Figuur 1 Ligging en omgeving plangebied

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie De Hemel 10 te Veghel is het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', (gewijzigd) vastgesteld op 22 oktober 2015, door de voormalige gemeente Veghel. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming



Figuur 2 Bestemmingsplan met locatie De Hemel 10 rood omkaderd

'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (figuur 2). Daarnaast ligt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' op de locatie, gelijk met aangegeven bouwvlak en zijn een aantal nadere gebiedsaanduidingen van toepassing. Ter plaatse van deze locatie is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van een agrarisch bedrijf (opheffen agrarisch bouwvlak en aanduiding 'intensieve veehouderij') naar een woonbestemming (art. 3.7.8). Deze wijzigingsbevoegdheid is de basis voor dit wijzigingsplan. Een toets aan deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in paragraaf 3.3.3.

Naast het bestemmingsplan Buitengebied, is nog een aantal facet-/paraplubestemmingsplannen van toepassing, namelijk het bestemmingsplan 'parapluplan Parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019 en 'Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend Fruit', vastgesteld op 27 januari 2021, beiden vastgesteld door de gemeente Meierijstad.

Het bestemmingsplan 'parapluplan – parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad die daar nog niet in voorzien, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. In bestemmingsplannen dient daartoe een bepaling te worden voorgeschreven waarmee wordt geregeld dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Die bepaling is opgenomen in dit bestemmingsplan.

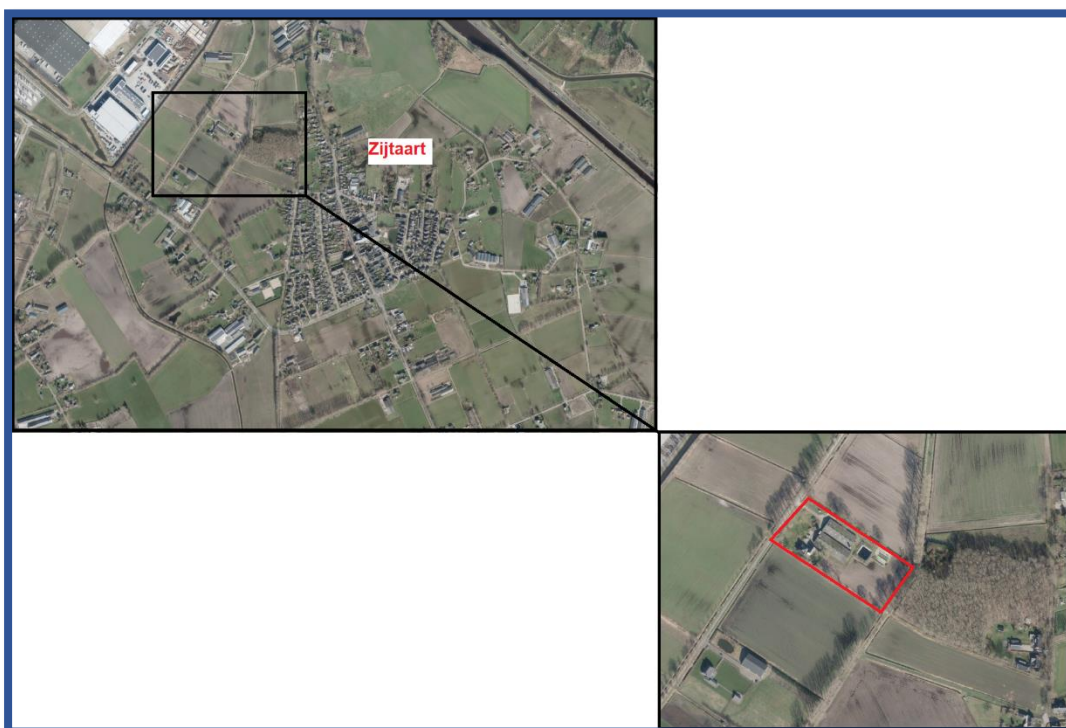
Het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend Fruit' heeft tot doel om een aantal regelingen in de gemeente Meierijstad te harmoniseren. Door de fusering van de voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode, gelden er meerdere bestemmingsplan met afwijkende regels voor bijvoorbeeld bijgebouwen of aan-huis-verbonden-beroepen, of geen beleid zoals bijvoorbeeld als het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten.

Onderdeel van dit plan is de sloop-bonusregeling waarvan gebruik wordt gemaakt met dit plan. In artikel 7.14 van dat bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van een grotere inhoud van een woning via sloop-bonus. In artikel 7.15 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende de bouwwerken. Zie tevens paragraaf 2.2 voor de uitwerking van de toepassing van de sloop-bonusregeling.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De initiatiefnemers wonen aan De Hemel 10 te Veghel en exploiteerde op die locatie tot voor kort een agrarisch bedrijf, zijnde een vleeskalverhouderij. De locatie De Hemel 10 is gelegen aan de westkant van Zijtaart, tussen Zijtaart en het bedrijventerrein Doornhoek in Veghel, zie figuur 3. De Hemel 10 wordt ontsloten door de weg De Hemel die aansluit op Corsica in het zuiden en Sluishoek aan de noordzijde. Corsica is de hoofdontsluiting van Zijtaart en verbind Zijtaart met Veghel en de Rijksweg A50 richting Eindhoven en Oss. Sluishoek is een rustige weg en wordt vooral gebruikt voor en door bestemmingsverkeer. De Hemel is een rustige tussenweg met aan de zuidzijde (kruising met Corsica een aantal woonbestemmingen en ook aan de noordkant, bij de kruising aan Sluishoek een aantal woonbestemmingen. Daartussen zijn vier agrarische bedrijven gelegen, waarvan het veehouderijbedrijf aan De Hemel 10 er één van is. Tussen De Hemel 10 en de kern Zijtaart liggen wat agrarische gronden het sportpark van Zijtaart. De andere kant op, richting Veghel, is een strook landbouwgrond gelegen en daarachter begint direct het bedrijventerrein Doornhoek. Dat bedrijventerrein heeft een oppervlakte van 97 hectare en is in ontwikkeling. Het bedrijventerrein sluit aan op de Corridor en staat niet in directe verbinding met De Hemel of Corsica. De Hemel loopt aan de andere kant van de weg Corsica over in de weg Lage Biezen dat samen met De Hemel onderdeel vormt van de historische wegenstructuur van het buitengebied.



Figuur 3 Ligging en omgeving plangebied

Het bedrijf aan De Hemel 10 richtte zich op het houden van vleeskalveren, welke werden gehuisvest in twee bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn in 1978 gerealiseerd. Op 1 februari 1999 een mestbassin, vaste mestopslag en sleufsilo's aanwezig (figuur 4, nr. 2, 3 en 4). Daarnaast is een bedrijfswoning met bijbehorende

bouwwerken aanwezig, bouwjaar 1984. Zie ook figuur 4,5 en 6. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten op de locatie De Hemel 10 reeds beëindigd en gestaakt. Er is één inrit die zowel ten behoeve van de bedrijfswoning als de bedrijfsvoering wordt ingezet. De gronden aan de noordwestzijde van de aanwezige bebouwing wordt gebruikt als tuin. De gronden aan de zuidzijde wordt ingezet als agrarisch grondgebruik.



Figuur 5 Sfeerimpressie 3 De Hemel 10 te Veghel



Figuur 4 Luchtfoto situatie De Hemel 10 te Veghel



2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De initiatiefnemers willen graag aan De Hemel 10 blijven wonen en de vleeskalverhouderij ter plaatse staken. Omdat nu sprake is van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning, is in principe sprake van overgangsrecht. Het gebruik van de woning als burgerwoning is strijdig met het bestemmingsplan. Om te voorkomen dat straks de kinderen geconfronteerd worden met een sloopverplichting, of een procedureverplichting, willen de initiatiefnemers het graag goed regelen. Naast de woning willen de initiatiefnemers graag 300 m² aan bijgebouwen behouden voor hobby, opslag en wat machines t.b.v. onderhoud en beheer van de gronden die nog in bezit zijn (in de toekomst gedeelte van voormalig bouwvlak). In figuur 7 is de toekomstige situatie, inclusief de landschappelijke inpassing weergegeven. In bijlage I is een groter beeld en de achtergrond ten aanzien van de landschappelijke inpassing opgenomen.



Ontstaan en constructie voorgenomen ontwikkeling

De initiatiefnemers zijn al ongeveer 5 jaar op zoek naar een mogelijkheid om de situatie ter plekke van de locatie De Hemel 10 te Veghel, te kunnen realiseren (financieren). Ten behoeve van de sloop en sanering zijn diverse regelingen vormgegeven, zoals bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimteregeling en de stalderingsregeling. De Ruimte-voor-Ruimteregeling (woningbouw in ruil voor sloop en sanering van een varkens- of pluimveebedrijf i.c.m. intrekken van fosfaatrechten) was alleen toe te passen als sprake is van een varkens of pluimveebedrijf en dus niet toepasbaar voor deze situatie. De stalderingsregeling (in ruil voor sloop van stallen is het mogelijk om een intensieve veehouderij uit te breiden) is sectoraal en regionaal toe te passen, maar aangezien er weinig ontwikkelingen zijn in het kader van de intensieve veehouderij, is er nauwelijks vraag naar zogenaamde “sloopmeters”.

De sloop-bonusregeling van de gemeente Meierijstad is een regeling die perspectief biedt voor deze situatie, echter is er een aantal belangrijke punten die ervoor zorgen dat de regeling wat lastig toe te passen is, zoals:

- Op de sloopplek, dient een planologische procedure doorlopen te worden (de agrarische bestemming/bouwwlak dient opgeheven te worden), terwijl op de bouwplek een vergunningsprocedure doorlopen dient te worden;
- Op de slooplocatie wordt niet gesloopt als er geen zekerheid is over het gebruik door een bouwlocatie;
- Een bouwlocatie investeert niet snel in een slooplocatie als er geen zekerheid is over de sloop (inclusief procedure);
- Een slooplocatie gaat niet een klein deel slopen en vervolgens wachten tot een nieuwe bouwlocatie zich aanmeldt om weer een stukje te slopen.

Door bouwlocaties te koppelen aan de slooplocatie, dusdanig dat het voor de slooplocatie interessant is om te gaan slopen en de bouwlocaties voldoende perspectief hebben om hun wensen te realiseren, kunnen afspraken worden gemaakt. Tussen de eigenaren van de locatie De Hemel 10 (slooplocatie) en de locaties Goordonksedijk 2b en Vresselseweg 1 (bouwlocaties) is een overeenkomst gesloten waarin is aangegeven dat de locatie De Hemel 10 de sloopmeters levert om de bouwvoorwaarden voor de andere twee locaties te kunnen realiseren. Onderdeel daarvan is de factor tijd, de factor geld, de factor procedure en de bewijslast die noodzakelijk is voor de vergunningverlening. Met de gemeente Meierijstad is deze overeenkomst besproken en is aangegeven dat er nog een extra element ingevoegd diende te worden en dat is een voorwaardelijke verplichting in de voorschriften bij de vergunning. De nieuwe bebouwing op de bouwlocaties mag pas gebruikt worden als op de locatie De Hemel 10 aan alle voorwaarden is voldaan. Zo wordt er een goede constructie op zowel privaat- als publiekrechtelijk vlak gecreëerd.

Inzet en behoefte sloop-bonusregeling

De beoogde ontwikkeling is mogelijk via artikel 3.7.8 van het bestemmingsplan Buitengebied. Onderdeel daarvan is dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt dient te worden. Deze voorwaarde is voor veel situaties een bottleneck. Voor agrarische bedrijven waarbij relatief weinig gebouwen/bebouwing aanwezig zijn, is dit een prima regeling, maar zodra er veel gebouwen/ bebouwing aanwezig is, zoals aan De Hemel 10 te Veghel, wegen de kosten niet op tegen de baten. De woning wordt weliswaar meer waard (burgerwoning), maar die waarde wordt pas concreet bij verkoop en dat is niet aan de hand. De provincie Noord-Brabant heeft die signalen ook

ontvangen en heeft in een uitwerking op de Interim omgevingsverordening de beleidsregel maatwerkbepaling vastgesteld. Deze maatwerkbepaling geeft wat concrete invulling aan voorwaarden, waaronder de voorwaarde voor de “tegenprestatie” om een bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

In artikel 3 van die beleidsregel (maatwerk omgevingskwaliteit toevoegen van een woning) is onder lid 2, sub a, onder 1 aangegeven dat de basisinspanning voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning een sloopopgave geldt van tenminste 250 m² aan bedrijfsgebouwen. Deze omvang is redelijk voor grotere agrarische bedrijven in relatie tot de gevraagde inspanning bij kleinere agrarische bedrijven. De overige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing kan ingezet worden voor andere sloopregelingen, waaronder de regeling van de gemeente Meierijstad, zoals aangegeven in het bestemmingsplan “Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit’)

De initiatiefnemers wensen de te saneren bedrijfsgebouwen in te zetten voor:

- a. Omschakeling bedrijfswoning naar burgerwoning en uitbreiden bijbehorende bouwwerken tot 300 m² aan De Hemel 10 te Veghel; Herontwikkeling plangebied De Hemel 10 te Veghel;
- b. Vergroting woning tot 1.000 m³ en uitbreiden bijbehorende bouwwerken tot 300 m² aan de Goordonksedijk 2b te Mariaheide;
- c. Uitbreiden bijbehorende bouwwerken tot 270 m² en in een later stadium het vergroten van de woning tot 1.000 m³ aan de Vresselseweg 1 te Nijnsel.

De behoefte voor de benodigde aantal vierkante meters te saneren bebouwing is in onderstaande tabel weergegeven.

Nummer	Bebouwing	Oppervlakte bebouwing
a1	Omschakeling bedrijfswoning naar burgerwoning De Hemel 10 te Veghel	250 m ² (gebouwen)
a2	Uitbreiding bijbehorende bouwwerken tot 300 m ² De Hemel 10 te Veghel	300 m ² (bebouwing)
b1	Vergroting woning tot 1.000 m ³ aan Goordonksedijk 2b te Mariaheide	500 m ² (bebouwing)
b2	Uitbreiding bijbehorende bouwwerken tot 300 m ² Goordonksedijk 2b te Mariaheide	300 m ² (bebouwing)
c1	Uitbreiding bijbehorende bouwwerken tot 270 m ² Vresselseweg 1 te Nijnsel	230 m ² (bebouwing)
c2	Vergroting woning tot 1.000 m ³ aan Vresselseweg 1 te Nijnsel	500 m ² (bebouwing)
Totale oppervlakte aan benodigde te saneren bebouwing		2.088 m²
Totale oppervlakte beschikbare te saneren bebouwing		2.066 m²

In de hierna volgende tabel is de oppervlakte aan aanwezige bebouwing ter plaatse van De Hemel 10 te Zijtaart opgenomen. De nummers in tabel 2 corresponderen met de nummers in de luchtfoto in figuur 7.

Nummer	Gebouwen/ Bebouwing	Oppervlakte
1	Stallen + mestput (tussen de stallen in)	1.755 m ²
2	Mestbassin (put)	289 m ²
3	Vaste mestopslag (wanden)	5 m ²
4	Sleufsilo's (wanden)	17 m ²
Totale oppervlakte aan bebouwing		2.066 m²

Voorliggend plan ziet enkel toe op de ontwikkeling van onderdeel a zoals hierboven is geformuleerd. Onderdeel b en c wordt via een separate aanvraag omgevingsvergunning geregeld. Belangrijk om te vermelden is dat de vergroting van de woning aan Vresselseweg 1 in een later stadium gaat plaatsvinden. De sloopmeters die daarvoor worden ingezet, zullen nog even bewaard worden. Het tekort aan sloopmeters voor die ontwikkeling, wordt via een constructie met een andere slooplocatie aangevuld.

Uiteraard is de motivatie ten aanzien van de voorwaarden uit artikel 3.7.8 van belang ten aanzien van dit wijzigingsplan, maar daarnaast is het ook van belang om aan te tonen dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 7.14 en 7.15 van het bestemmingsplan Harmonisatie diverse regelingen -laaghangend fruit. De verschillende artikelen hangen nauw samen met elkaar. De toets aan deze verschillende artikelen is weergegeven in paragraaf 3.3.



Figuur 8 Bebouwde situatie aan De Hemel 10 te Veghel

HOOFDSTUK 3

Beleidsstoets

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuhygiënische en planologische aspecten geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast draagt de definitieve beëindiging van de agrarisch bedrijvigheid en de landschappelijke inpassing bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de

samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

Bij de herbouw van de woning dienen de regels met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik en milieu in acht genomen te worden. De provincie en gemeente hebben in die lijn beleidsregels vastgesteld waarbinnen er mogelijkheden zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen 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 ruimtelijke plannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, maar 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.

De ontwikkeling welke mogelijk wordt gemaakt met onderhavig bestemmingsplan is niet in strijd met een van de nationale belangen. Daarnaast is de ontwikkeling kleinschalig van aard waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is.

3.1.4 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is ervoor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.



In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is.

Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling wordt formeel geen extra woning toegevoegd doordat de bedrijfswoning enkel wordt omgeschakeld naar burgerwoning. Het betreft hier dan ook geen stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie: De Kwaliteit van Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende en duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal de komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Daarnaast is de Omgevingsvisie reeds vertaald in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De omgevingsvisie heeft geen consequenties voor de beoogde ontwikkelingen.

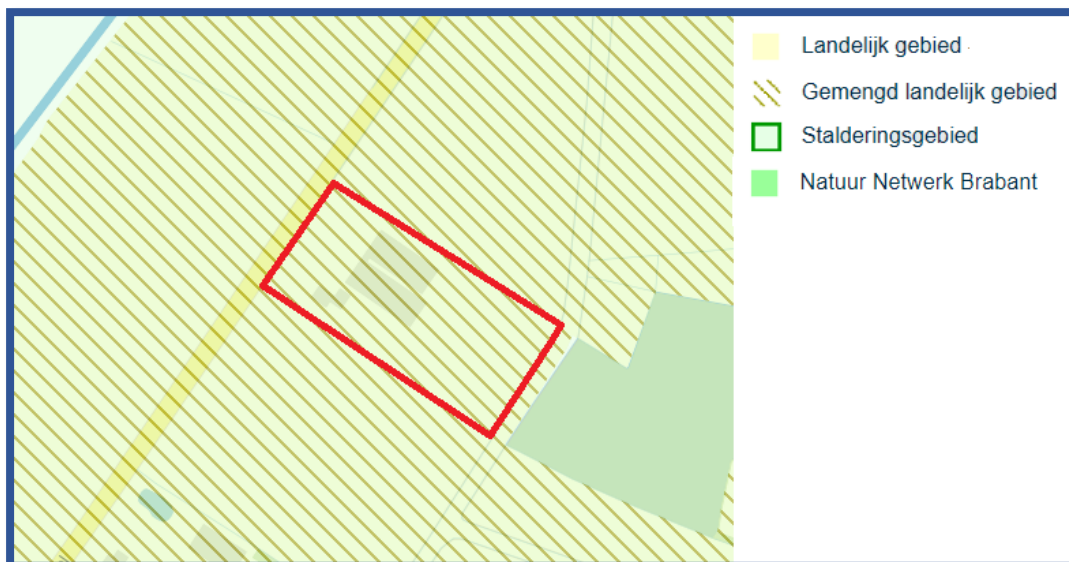
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening zijn verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.

Landelijk gebied

Het gehele plangebied ligt in het Landelijk gebied, specifiek in het gemengd landelijk gebied (figuur 9). De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de mogelijkheden die worden geboden binnen deze aanduidingen. Een woonbestemming is mogelijk wanneer wordt voldaan aan artikel 3.68 (en 3.69).



Figuur 9 Plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met plangebied rood omkaderd

3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. Alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
De beoogde ontwikkeling betreft de omschakeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, waarbij geen extra wooneenheden worden toegevoegd.
- b. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
De beoogde ontwikkeling omvat de omschakeling naar een woonbestemming waarbij enkel de huidige bedrijfswoning wordt aangemerkt om te wonen. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is daarmee uitgesloten.

3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. De bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*Niet van toepassing, er wordt geen nieuwe woning gebouwd.*

- b. Een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
1. Een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte; en
 2. De beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- Niet van toepassing, er vindt geen splitsing plaats en het betreft geen beeldbepalende woonboerderij.*
- c. De vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- Niet van toepassing, er is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig binnen het plangebied.*
- d. In het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
1. Er geen splitsing in meerdere functies plaatsvindt;
 2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- De beoogde ontwikkeling betreft de omschakeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt enkel de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, waarbij geen extra wooneenheden worden toegevoegd. Er wordt geen splitsing in meerdere functies voorzien en overtollige bebouwing wordt gesloopt en ingezet in het kader van de sloop-bonusopties, zie paragraaf en 2.2 en 3.3.3.*

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

De sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing aan De Hemel 10 zorgt voor een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met de kenmerken en eigenschappen van de omgeving en de reeds aanwezige landschappelijke kwaliteit. Er wordt dan ook voldaan aan de voorwaarde.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat: dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Het realiseren van de landschappelijke inpassing is geborgd in de planregels behorende bij het bestemmingsplan. In bijlage I van de toelichting en de planregels van het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing bijgevoegd. De landschappelijke inpassing sluit aan bij de omgeving en is gebaseerd op gebiedseigen soorten. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In dit geval vindt een verbetering van de landschappelijke kwaliteit plaats in de vorm van het landschappelijk inpassen van de locatie, het verwijderen van verharding en het slopen van bebouwing. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Gelet op het bovenstaande is de omschakeling van een bedrijfswoning (agrarische bestemming) naar een burgerwoning (woonbestemming) aanvaardbare ontwikkeling. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie van Meierijstad

Op 5 juli 2018 is de Woonvisie van Meierijstad vastgesteld. Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Om dit te realiseren is de 'Woonvisie van Meierijstad' opgesteld waarin richting wordt gegeven wat er op het gebied van wonen in de toekomst gaat gebeuren waarbij er voldoende flexibiliteit wordt gehouden om in te kunnen spelen op de veranderingen die komen. In de woonvisie zijn vier thema's opgesteld:

- De dynamiek van de woningmarkt;
- Wonen, welzijn en zorg;
- Duurzaamheid;
- Leefbaarheid.

Onderhavig plan valt binnen de opgestelde 'Woonvisie van Meierijstad'. Echter ziet de ontwikkeling toe op het omschakelen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De woningbouwvoorraad wordt niet verruimd. De ontwikkeling vormt geen belemmering met betrekking tot de woonvisie.

3.3.2 Handreiking kwaliteitsverbetering

Gemeente Meierijstad is in een vergevorderd stadium met het opstellen van een nieuw document in het kader van kwaliteitsverbetering. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de 'Handreiking kwaliteitsverbetering – Samen voor een vitaal buitengebied'. Het plangebied lag eerst binnen de voormalige gemeente Veghel. Voor dit gebied was geen kwaliteitskader opgesteld. In afstemming met de gemeente wordt daarom voor casussen binnen de voormalige gemeente Veghel (en dus ook Zijtaart) het concept document als beleidsstuk gebruikt.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het verkleinen van de woonbestemming tot max. 5.000 m². Daarnaast wordt maximaal 300 m² aan bijbehorende bouwwerken voorzien, waardoor wordt voldaan aan het maximaal aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing. In ruil voor de verruimde oppervlakte aan bijgebouwen wordt 300 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt en in ruil voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt 250 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. De overige bebouwing wordt ingezet voor de sloop-bonusregeling en eveneens gesloopt. Derhalve vindt een flinke kwaliteitsverbetering plaats op de locatie De Hemel 10.



3.3.3

Bestemmingsplan

In deze paragraaf worden de verschillende mogelijkheden, die de verschillende bestemmingsplannen die van toepassing zijn bieden, getoetst. Het gaat hier om de relevante mogelijkheden uit bestemmingsplan 'Buitengebied' (art. 3.7.8) en bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')' (art. 7.14 en 7.15).

Buitengebied

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Veghel is in artikel 3.7.8 een mogelijkheid opgenomen dat onder voorwaarden de agrarische bestemming omgezet kan worden naar de bestemming 'wonen'. Hieronder wordt de toets aan artikel 3.7.8 van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

3.7.8 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', teneinde de omzetting van bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat voortzetting van het agrarisch bedrijf, dan wel hervestiging of omschakeling, binnen het betreffende bouwvlak niet reëel is;
Het agrarisch bedrijf beschikt niet meer over een milieuvergunning en het bedrijf beschikt ook niet meer over een NB-wetvergunning. Het is derhalve niet mogelijk om direct te starten met een vleeskalverhouderij. Om andere vormen van agrarische activiteiten uit te oefenen, dient een flinke investering te worden gedaan in huisvestingssystemen en milieumaatregelen. Een akker- of tuinbouwbedrijf zou in theorie tot de mogelijkheden behoren, maar aangezien er nauwelijks grond bij de locatie hoort, is geen sprake van een reële agrarische bedrijfsvoering. De uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse is derhalve niet reëel.
- b. het aantal woningen bedraagt na wijziging niet meer dan het (bestaande) aantal agrarische bedrijfswoningen dat in het betreffende bouwvlak voor de wijziging aanwezig was;
Het aantal wooneenheden binnen het plangebied blijft ongewijzigd. Er is sprake van één woning.
- c. de omvang van het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende tuin en erf, waarbij de overige gronden worden gewijzigd in de (aangrenzende) bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden';
De beoogde ontwikkeling ziet toe op het verkleinen van het bestemmingsvlak wonen, passend bij de woonfunctie. De overige gronden worden gewijzigd naar de aangrenzende agrarische bestemming). De basis hiervan ligt bij de landschappelijke inpassing (Zie figuur 6). Aan deze voorwaarde is voldaan.
- d. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de woning bedraagt na wijziging niet meer dan 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid d;
Met behulp van artikel 7.15 van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')' is het mogelijk om de oppervlakte aan bijgebouwen

te vergroten tot maximaal 300 m². Deze afwijkingsbevoegdheid wordt gecombineerd met de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 7.8 van het bestemmingsplan Buitengebied. Het initiatief voldoet derhalve niet aan deze voorwaarde, maar kan door toepassing van artikel 7.15 van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen (laaghangend fruit)' hier een uitzondering op maken.

- e. voor zover de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen c.q. voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de onder c voorgeschreven oppervlakte te boven gaat, wordt maximaal 25% van de te slopen overmaat eenmalig vervangen door een vergroting (uitgedrukt in m² per woonlaag) van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en/of een vergroting (uitgedrukt in m²) van de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen na vergroting niet meer bedraagt dan 900 m³;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De huidige bedrijfswoning behoudt haar huidige inhoudsmaat, welke voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan.
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen na vergroting niet meer bedraagt dan 200 m², waarbij de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw of overkapping niet meer mag bedragen dan 100 m²;
Zoals ook vermeld onder voorwaarde 'd', wordt hiervan met behulp van en in combinatie met artikel 7.15 van het bestemmingsplan 'Harmonisatie diverse regelingen (laaghangend fruit)' van afgeweken.
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en e dient cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te allen tijde gehandhaafd te blijven;
Ter plaatse van de locatie De Hemel 10 is geen cultuurhistorische bebouwing aanwezig. Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.
- g. de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
Met het opheffen, saneren en slopen van het agrarisch bedrijf verdwijnt er een bron die uitstoot van ammoniak, geluid, fijnstof en endotoxinen tot gevolg heeft. De ontwikkeling draagt daardoor bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat. Door het opheffen daarvan ontstaat ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat, waardoor de omstandigheden voor de woonbestemming goed zijn. In hoofdstuk 4 (specifieke 4.2, 4.3, 4.7, 4.9 en 4.11) wordt hier verder op ingegaan. In bijlage 1 is de landschappelijke inpassing opgenomen waarin de verantwoording m.b.t. landschap en cultuurhistorie is opgenomen. De landschappelijke inpassing wordt bovendien geborgd via een voorwaardelijke verplichting.
- h. de wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
Uit paragraaf 4.7 en 4.9 blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een belemmering van omliggende bedrijven. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- i. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
In bijlage 1 is de landschappelijke inpassing opgenomen. de landschappelijke inpassing is gebaseerd op ruimtelijke, landschappelijke, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische waarden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- j. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft.
Algemeen gesteld, wordt het opheffen, saneren en slopen vaneen agrarisch bedrijf gezien als kwaliteitsverbetering op het gebied van milieu, woon- en leefklimaat, landschap en cultuurhistorie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')

Binnen dit bestemmingsplan wordt in artikel 7.14 en 7.15 de mogelijkheid geboden om door middel van het saneren van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen de inhoud van een woning te vergroten of een groter oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toe te staan.

Aangezien op de locatie 2.066 m² aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen wordt gesaneerd is het mogelijk om dit in te zetten om (elders) een woning te vergroten of een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan.

De initiatiefnemers wensen de te saneren bedrijfsgebouwen in te zetten voor:

- a. Omschakeling bedrijfswoning naar burgerwoning en uitbreiden bijbehorende bouwwerken tot 300 m² aan De Hemel 10 te Veghel; Herontwikkeling plangebied De Hemel 10 te Veghel;
- b. Vergroting woning tot 1.000 m³ en uitbreiden bijbehorende bouwwerken tot 300 m² aan de Goordonksedijk 2b te Mariaheide;
- c. Uitbreiden bijbehorende bouwwerken tot 270 m² en in een later stadium het vergroten van de woning tot 1.000 m³ aan de Vresselseweg 1 te Nijnsel.

Hieronder wordt voor de uitbreiding van bijbehorende bouwwerken tot 300 m² aan De Hemel 10 te Veghel getoetst uit de voorwaarden uit artikel 7.15. De toets aan artikel 7.14 en 7.15 voor de locaties Goordonksedijk 2b en Vresselseweg 1 worden uitgevoerd in het kader van de vergunningsprocedure.

Artikel 7.15 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4 onder b, en een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
De initiatiefnemers/eigenaren van de locatie De Hemel 10 zijn voornemens om alle bedrijfsgebouwen in te zetten voor de sloop-bonusregeling en te slopen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- b. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
Er is, ter plaatse van de locatie De Hemel 10, geen sprake van cultuurhistorische bebouwing, alle bebouwing kan derhalve ingezet worden voor de sloop-bonusregeling.
- c. Voor iedere m² aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m² sloop er een vergroting van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken plaats kan vinden van 0,5 m²;
De initiatiefnemers hebben de wens om het bijgebouw te vergroten tot de maximaal toegestane maat van 300 m². Dit betekent dat hij 300 m² van de te slopen bebouwing inzet voor het vergroot bouwen van een bijgebouw ter plaatse. De overige oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden ingezet voor locaties elders, in dit geval op de locatie Goordonksedijk 2b (sloopbehoefte 300 m²) en Vresselseweg 1 (sloopbehoefte 270 m²).
- d. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning na toepassing van deze regeling bedraagt 300 m²;
De maximale omvang van de bijbehorende bouwwerken wordt 300 m².
- e. De overige bepalingen uit artikel 7.4 blijven onverminderd van toepassing.
Aan deze voorwaarden wordt voldaan, zie onderstaand kader.

7.4 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- b. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bestaande bouwvlak óf, indien er geen bouwvlak aanwezig is, binnen het bestaande bouwperceel opgericht te worden;
- c. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 150 m², met dien verstande dat:
 - 1. indien de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' opgenomen is, geldt de ter plaatse aangegeven oppervlakte als maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
 - 2. voor een geldend bestemmingsvlak waar volgens de regels van het bestemmingsplan een nevenactiviteit is toegestaan, geldt de in dat bestemmingsplan opgenomen oppervlakte voor bebouwing voor nevenactiviteiten tevens als maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken.
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
- f. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- g. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 15 m.

3.3.4

Omgevingsdialoog

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de visie van de gemeente Meierijstad. Hierin speelt het maatschappelijk draagvlak een belangrijke rol. De omwonenden en directe omgeving moeten worden betrokken bij het genereren van draagvlak. De directe omgeving heeft betrekking op iedereen waarop het initiatief effect heeft.

De initiatiefnemers hebben de omwonenden op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling. Zo zijn ze fysiek op bezoek geweest bij de omwonenden en hebben ze

hun plannen uitgelegd. Omwonenden hebben aangegeven akkoord te zijn met de beoogde ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Mer-beroordeling

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Binnen het plangebied wordt de vleeskalverhouderij gesaneerd en de bedrijfswoning omgeschakeld naar een burgerwoning. Dit komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan".

Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat (geen toename aan woningen), is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.1.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. In dit geval zou de herziening van de gronden kunnen vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de sanering van een vleeskalverhouderij en omschakeling naar een woonbestemming. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige

cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan ligt op een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en op een gedeelte 'Waarde – Archeologie 3'. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling vindt sloop plaats. De gronden binnen het plangebied zijn in het verleden bij de bouw van de bedrijfsbebouwing geroerd, hierdoor kan het voorkomen van archeologische waarden worden uitgesloten. Ook wordt geen bouw voorzien waarbij werkzaamheden worden uitgevoerd beneden 0,3 meter maaiveld of dieper dan de bestaande funderingen. Mocht dit wel zo zijn dan wordt voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch onderzoek overlegd met de gemeente.

Het kan voorkomen dat bij graafwerkzaamheden toch nog een archeologische vondst wordt ontdekt. Zo'n vondst heet een toevalsvondst. Een toevalsvondst moet formeel gezien altijd bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap gemeld worden, dit is een wettelijke verplichting volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het 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.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven op of nabij het plangebied. Daarnaast zijn de locaties niet binnen een aardkundig of cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Flora en Fauna

Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe)

ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche roek' welke op een afstand van ca. 17 kilometer en 17,5 kilometer van het plangebied zijn gelegen (zie figuur 11). Ook blijkt dat het plangebied niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is gelegen. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende bij Natuurnetwerk Nederland is op een afstand van circa 20 meter gelegen ten zuidoosten van het plangebied.



Figuur 11 Afstand plangebied tot dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden

Om uit te sluiten dat voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op omliggende Natura-2000 gebieden, is er een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als gebruiksfase.

Uit de stikstofdepositieberekeningen blijkt dat zowel de gebruiksfase als de aanlegfase van voorgenomen ontwikkeling geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr. tot gevolg heeft. De AERIUS-berekeningen zijn als bijlage II aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Op de locatie aan De Hemel 10 worden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt. Aangezien deze bebouwing kan dienen als verblijfsplaats voor dieren, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te bepalen of onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op diersoorten. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage III.

Op 6 juni 2023 is binnen het plangebied een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfsplaatsen van) strik beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde diersoorten en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen bij voorkeur gesloopt te worden buiten het broedseizoen.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfsplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

4.4 Waterparagraaf

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Werden in het verleden het water en de waterlopen voornamelijk gevormd en veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers, blijkt de laatste jaren steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek zoals verdrogingsverschijnselen en hogere afvoeren van rivieren. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP+) 2017-2022, het Provinciaal Milieu- en Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan 2016-2021, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn

Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Tenslotte is de Keur Waterschap Aa en Maas van belang.

Ontwikkeling

De bedrijfswoning blijft ongewijzigd en behouden. De bedrijfswoning kan aangesloten blijven op de riolering zoals ook in de huidige situatie het geval is. Het afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande riool. Daarnaast wordt 2.066 m² bebouwing gesaneerd binnen het plangebied. Doordat het oppervlakte bebouwing en verharding dusdanig afneemt heeft het hemelwater nu meer ruimte om direct in de grond te infiltreren. Dit is dan ook een positieve verandering met betrekking tot het aspect water.

4.5

Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het bodemaspect kan in een aantal situaties achterwege blijven. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritische gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

De bedrijfswoning zijn in de huidige situatie reeds in gebruik ten behoeve van woondoeleinden. Het gebruik wijzigt in principe niet, maar gezien de beoogde woonbestemming een gevoeliger bestemming betreft dan een agrarische bestemming, is ten behoeve van de ontwikkeling een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het onderzoek. De volledige rapportage is toegevoegd in bijlage IV.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In een enkel boorpunt zijn bijmengingen met baksteen en keramiek waargenomen. In een groot gedeelte van de boringen is als verhardingslaag ca. 30 cm menggranulaat aangetroffen. Dit laatste is niet meegenomen in het milieu hygiënisch onderzoek.

Asbest

Bij het uitkomende bodemmateriaal zijn in de grove fractie geen asbestverdachte materialen waargenomen. Van de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie is in mengmonster ABM4 een marginaal verhoogd gehalte aan asbest in de bodem aangetroffen. In de overige onderzochte mengmonsters zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. Het gehalte ligt ruimschoots onder de helft van

de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s., waardoor een nader onderzoek asbest niet noodzakelijk wordt geacht.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met som PCB en PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium of koper.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat asbestverontreinigingen vaak door menselijk handelen veroorzaakt worden en daardoor heterogeen verspreid kunnen zijn in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan - of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Het bereiken van resultaat in dit onderzoek is derhalve niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning en ervaring van het onderzoeksbureau, maar ook van factoren die buiten onze invloedssfeer vallen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is mogelijk niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater zonder meer te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

4.6 (Ondergrondse) infrastructuur

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling. Voor de ligging van buisleidingen wordt verwezen naar paragraaf 4.12.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandstabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is

gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de planlocatie gelegen in een agrarische omgeving met een enkele woonbestemming, er is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal bedrijven gelegen. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de woning aan De Hemel 10 te Veghel en de grens van het bouwvlak waarbinnen het bedrijf is gelegen.

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Minimum-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan
De Hemel 8	Agrarisch bedrijf - Varkens	4.1	200 meter	250 meter	Ja
De Hemel 12	Agrarisch bedrijf	3.1	50 meter	148 meter	Ja
Corsica 8	Agrarisch bedrijf – Paarden	3.1	50 meter	250 meter	Ja
Doornhoek 5	Agrarisch bedrijf – Varkens	4.1	200 meter	370 meter	Ja
Doornhoek 4205	Bedrijf van categorie 2 – 3.2	3.2	100 meter	210 meter	Ja
Doornhoek 4255	Bedrijf van categorie 2 – 3.2	3.2	100 meter	210 meter	Ja
Doornhoek 4265 t/m 4275	Bedrijf van categorie 2 – 3.2	3.2	100 meter	210 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat alle bedrijven die in de omgeving aanwezig zijn kan worden voldaan aan de minimum richtafstanden. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

4.8

Akoestiek

Bij de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer

bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengebied en de gebruiksfunctie.

Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied worden geen geluidgevoelige objecten opgericht, blijft het bestaande gevoelige object, de bedrijfswoning, intact en worden de afstanden ten opzichte van geluidproducerende bronnen, zoals wegen, niet verkleind. Hierdoor is een nader akoestisch onderzoek naar de gevolgen van wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Industrielawaaï

De afstanden tussen het huidige gevoelige object en de omliggende bedrijven blijft gelijk, daarnaast worden geen extra gevoelige objecten opgericht. Verder is er geen geluidzone Industrielawaaï aanwezig in of nabij het plangebied. Nader onderzoek naar de gevolgen van Industrielawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

4.9

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat van een woning in het buitengebied, is het aspect geur van belang. In het buitengebied is geuruitstoot veelal afkomstig van veehouderijen.

Achtergrondbelasting

Om te bepalen of er ter plaatse van de beoogde burgerwoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur, is een berekening gemaakt van de cumulatieve achtergrondbelasting ter plaatse van de woning aan De Hemel 10, zie bijlage V.

Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan De Hemel 10. Zo is er sprake van een goed woon- en leefklimaat wanneer de achtergrondbelasting tussen de 3-7 Oue/m³ ligt. Op basis van de berekening is de achtergrondbelasting afgerond 5 Oue/m³.

Overige omliggende veehouderijen

Voor dieren zonder geuremissiefactoren (zoals melkkoeien, paarden en pelsdieren) gelden op grond van artikel 4, lid 1 en 2 van de Wgv en artikel 3.117, lid 1 van het Activiteitenbesluit minimaal aan te houden afstanden. Deze minimaal aan te houden afstanden zijn opgenomen in navolgende tabel.

Vaste afstanden (meters)	Melkvee, paarden, e.a.*	Pelsdieren**				
		1-1.000 dieren	1.001-1.500 dieren	1.501-3.000 dieren	3.001-6.000 dieren	6.001-9.000 dieren
Binnen bebouwde kom	100	175	200	225	250	275
Buiten bebouwde kom	50	100	125	150	175	200

De dichtstbij gelegen veehouderijen met vaste afstanden is gesitueerd op 250 meter afstand. Hierdoor wordt voldaan aan de vaste afstanden zoals hierboven vermeldt.

4.10

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de Regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (het 3% criterium: de realisatie van < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg). Daarom kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate van invloed is op de kwaliteit van de lucht.

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijnstof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). In tabel 1 zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) NO_2	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM_{10}	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) $\text{PM}_{2,5}$
2022	12.56	17.83	9.941
2025 (gegevens 2023)	12.45	15.49	8.73
Norm	40	40	25

Uit de tabel hierboven blijkt dat nu en in de toekomst de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) ruim beneden de norm liggen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied nu en in de nabije toekomst aanvaardbaar is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de in de Regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de kwaliteit van de lucht. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland tonen daarnaast aan dat de achtergrondwaarden nu en in de toekomst ruim beneden de norm blijven. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied aanvaardbaar is.

4.11

Gezondheid

De beoogde ontwikkeling betreft de gevoelige functie 'wonen'. Hierbij dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 2.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de hiernavolgende tabel zijn de dichtstbij gelegen veehouderijen waarvoor endotoxine normen gelden weergegeven.

Adres	Diersoort	PM10 uitstoot (kg/jaar)	Minimum-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan
De Hemel 8	Varkens	89,4	38 meter	250 meter	Ja
Doornhoek 5	Varkens	189,4	83 meter	370 meter	Ja
Past. Clercx-straat 20	Leghennen	975	124 meter	430 meter	Ja

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voldaan aan de minimumafstanden. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering.

Geitenhouderijen

Uit VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een straal van 2 km van het plangebied. Dit aspect vormt geen belemmering.

Spruitzones gewasbeschermingsmiddelen

In de omgeving van het plangebied zijn geen (boom)kwekerijen of boomgaarden aanwezig. De beoogde ontwikkeling voorziet in de omzetting van een reeds bestaande bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing naar een burgerwoning met bijbehorende bouwwerken. In beide gevallen is er sprake van een gevoelig object met betrekking tot het aspect gewasbeschermingsmiddelen. In die zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens het aantal blootgestelden in de toekomst niet toe. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. Dit aspect vormt geen belemmering.

Hoogspanningslijnen

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op ca. 1,5 kilometer van het plangebied. Gelet op de grote afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Doorgaans dienen de zeven stappen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de omzetting van een reeds bestaande bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing naar een burgerwoning met bijbehorende bouwwerken en is er in beide gevallen sprake van een gevoelig object met betrekking tot het aspect volksgezondheid. In die zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens het aantal blootgestelden in de toekomst niet toe.

Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. Het voornoemde stappenplan hoeft daarom voor dit voornemen niet te worden doorlopen en een advies van de GGD is niet nodig.

Conclusie

Met betrekking tot volksgezondheid dient de gemeente de uiteindelijke afweging te maken of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Gezien hetgeen in het voorgaande is geconcludeerd, is het niet de verwachting dat hier knelpunten op gezondheidsgebied gesignaleerd worden.

4.12

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat

voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn met behulp van de risicokaart in beeld gebracht (figuur 12). Uit deze risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op 480 meter van het plangebied en betreft een stationaire bron. De dichtstbijzijnde tank is gelegen op ca. 860 meter. Verder zijn buisleidingen (noordoosten

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

plangebied) op geruime afstand gelegen (ca. 610 meter). Over de A50 kan risicovol transport plaatsvinden. De A50 is gelegen op een afstand van ca. 1,6 km.

Ten westen van het plangebied ligt de lokale weg Corsica. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen uit de stofcategorie GF3 vervoerd². GF3 heeft een invloedsgebied van 355 meter³. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportroute ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording voor het scenario BLEVE. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een calamiteit en de mogelijkheden tot het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied. In samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant-Noord is een standaard verantwoording groepsrisico (beperkt) BLEVE opgesteld. Deze is overgenomen in deze paragraaf.

Het plangebied is niet gelegen binnen risicocontouren, zo ook niet van de bovengenoemde punten. Hierdoor vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een BLEVE ("boiling liquid expanding vapour explosion" (kokendevloeistof-gasexpansie-explosie)) het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. Propaan komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Het plangebied ligt op circa 340 meter.

Het invloedsgebied strekt zich uit tot 355 meter voor GF3. De ernst van de effecten van een BLEVE nemen bij een afstand van >200 meter sterk af en blijven beperkt tot herstelbare schade en niet levensbedreigende verwondingen. Vanwege deze reden kan volstaan worden met deze standaard verantwoording van het groepsrisico.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

De bestrijdbaarheid van een BLEVE is matig. Propaan wordt vervoerd in niet-geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca.12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als slecht beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

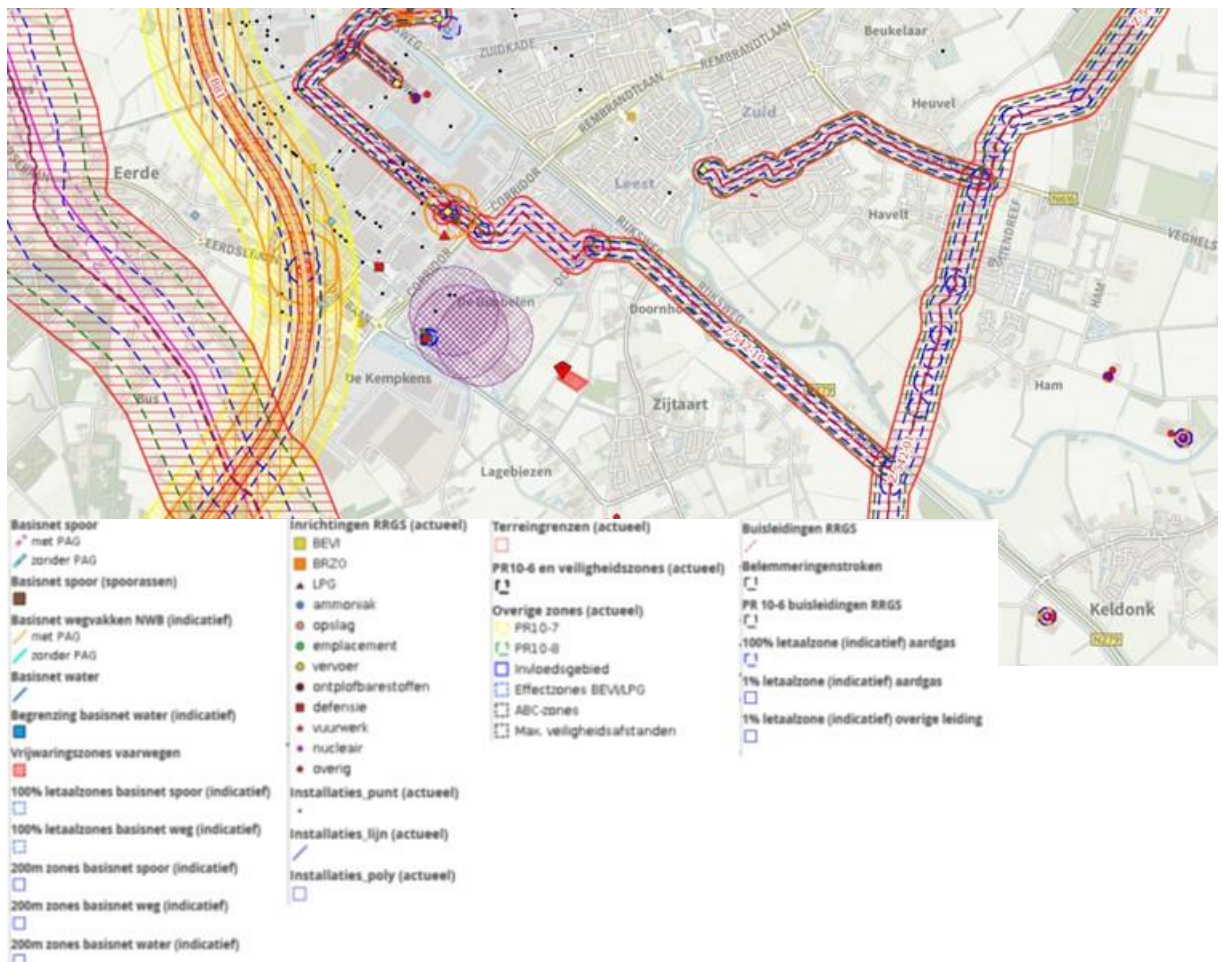
Mogelijkheden zelfredzaamheid

Voor de scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende

² Gemeente Meierijstad (2019), Onderzoek gemeentelijk transport gevaarlijke stoffen, bijlage 3.

³ RIVM (2017), Handreiking risicoanalyse transport. p. 19 tabel 4-2.

vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Nabij het plangebied kan van de risicobron af gevlucht worden.



Figuur 12 Uitsnede Signaleringskaart- Externe veiligheid met het plangebied de Hemel 10 Veghel geprojecteerd (rode vlak)

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Conclusie

De Veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

4.13

Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Mobiliteit

Ter plaatse van De Hemel 10 wordt een bedrijfswoning omgeschakeld naar burgerwoning. De verkeersaantrekkende werking voor een burgerwoning is 7 motorvoertuigen per etmaal. Aangezien er reeds gewoond wordt op de locatie zal per saldo de verkeersaantrekkende werking niet stijgen. Het aspect verkeer levert dan ook geen belemmeringen op de beoogde ontwikkeling.

Parkeren

Conform de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018' dienen er bij woningen in het buitengebied 2,4 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Parkeren dient hierbij te geschieden op eigen terrein. Voor de beoogde ontwikkeling betekent dit dat ter plaatse van De Hemel 10 drie parkeerplaatsen benodigd zijn. De kavel behorende bij de ontwikkeling is voldoende groot om te voorzien in deze parkeerbehoefte. Het aspect 'parkeren' levert geen problemen op voor de beoogde ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het wijzigingsplan 'De Wind 19, Gemert' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan, 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.

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 regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en een algemene van toepassing verklaringsbepaling
- Hoofdstuk 2: Algemene regels, met hierin de anti-dubbeltelregel die in elk wijzigings- of bestemmingsplan behoort te worden opgenomen
- Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels, waarin het voor alle ruimtelijke plannen verplichte overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Met het wijzigingsplan worden de regels uit het moederplan "Buitengebied", vastgesteld door de voormalige gemeente Veghel op 22 oktober 2015, in beginsel van toepassing verklaard. Concreet betekent dit dat de bouw- en gebruiksregels zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen', alsmede de van toepassing zijnde begrippen, de wijze van meten en de algemene regels van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 2 is dit aangegeven. Daarbij is in artikel 3 aangegeven welke aanvullende of gewijzigde bepalingen van toepassing zijn. De betreffende regels zijn aanvullend op, danwel ter vervanging van de betreffende regels in het moederplan. Het gaat om een voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de bebouwing ter plaatse en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Verder is er als algemene regels de Anti-dubbeltelregel opgenomen. Hierin wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. Tot slot gelden er overgangs- en slotregels. In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel is

aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan moeten worden aangehaald.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is geen sprake van een bouwplan, waardoor voor deze ontwikkeling alleen de legeskosten van toepassing zijn. Ten aanzien van planschade zal door de gemeente een overeenkomst worden aangegeven met de initiatiefnemers. Mocht planschade ontstaan, dan wordt deze verhaald op de initiatiefnemers van het plan.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan 'De Hemel 10 te Veghel' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

HOOFDSTUK 8 Conclusie

In deze toelichting is nadrukkelijk gemotiveerd hoe het onderliggende plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologisch beleid zijn alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten onderzocht. Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Het motiverend wijzigen van de geldende bestemmingen middels het opstellen van onderliggende ruimtelijke onderbouwing;
- Het met een toelichting aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid.