



Bestemmingsplan

Veghel-Noord, herziening Geerbosch 6a en
Spoorlaan ong.



	Toelichting
Betreffende	Veghel-Noord, herziening Geerbosch 6a en Spoorlaan ong.
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.VHL006BP0012017P-VG01
Datum	27 februari 2019



Bestemmingsplan 'Veghel-Noord, herziening Geerbosch 6a en Spoorlaan ong.'

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X08018_4
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1948.VHL006BP0012017P-VG01
Datum:	1 maart 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Familie Savelsbergh
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Marloes Timmers, Ruud Tak, Joost van der Aa, Dionne van Gendt
Concept:	oktober 2016, juni 2016
Ontwerp:	21 november 2018
Vaststelling:	27 februari 2019
Bron foto kaft:	Abstract 1
Beknopte inhoud:	Realisatie woning ter plaatse van Geerbosch 6a te Veghel.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Ruimtelijke structuur	6
2.2 Stedenbouwkundige structuur	7
2.3 Gewenste situatie	8
2.4 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing	8
3.BELEIDSTOETS	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)	14
3.2.2 Verordening ruimte	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Visie Meierijstad	18
3.3.2 Woonvisie Meierijstad	18
3.3.3 Structuurvisie Veghel 2030	20
4.MILIEUHYGIËNISCHE VERANTWOORDING	21
4.1 M.e.r.-beoordeling	21
4.2 Natuurbescherming	22
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.4 Waterparagraaf	25
4.4.1 Beleid	25
4.4.2 Waterhuishoudkundige situatie	28
4.5 Bodem	29
4.6 Bedrijven en milieuzonering	29
4.7 Geurhinder	31
4.8 Akoestiek	32
4.9 Luchtkwaliteit	32
4.10 Externe veiligheid	33

4.11 Verkeer en parkeren	36
5.JURIDISCHE PLANOPZET	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Systematiek van de regels	37
5.3 Toelichting op de bestemmingen	39
6.UITVOERBAARHEID	41
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	41
6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	41
6.1.3 Omgevingsdialoog	42
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	42
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ruimtelijk-landschappelijke inpassing	
Bijlage 2: Flora en faunatitatie	
Bijlage 3: Historische toets bodemonderzoek	
Bijlage 4: Advies veiligheidsregio	
Bijlage 5: Dialoog omwonenden Geerbosch 5	
Bijlage 6: Memo beoordeling ruimtelijke onderbouwing Geerbosch en Spoorlaan Veghel	

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

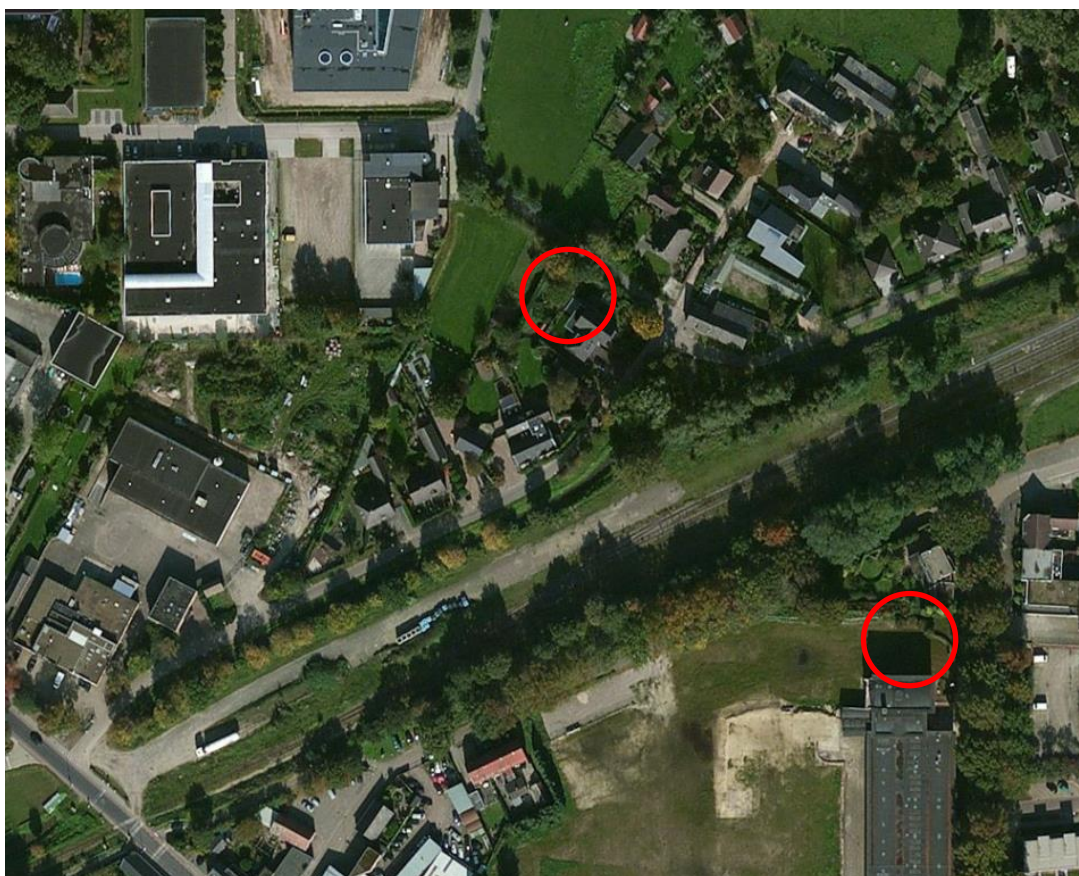
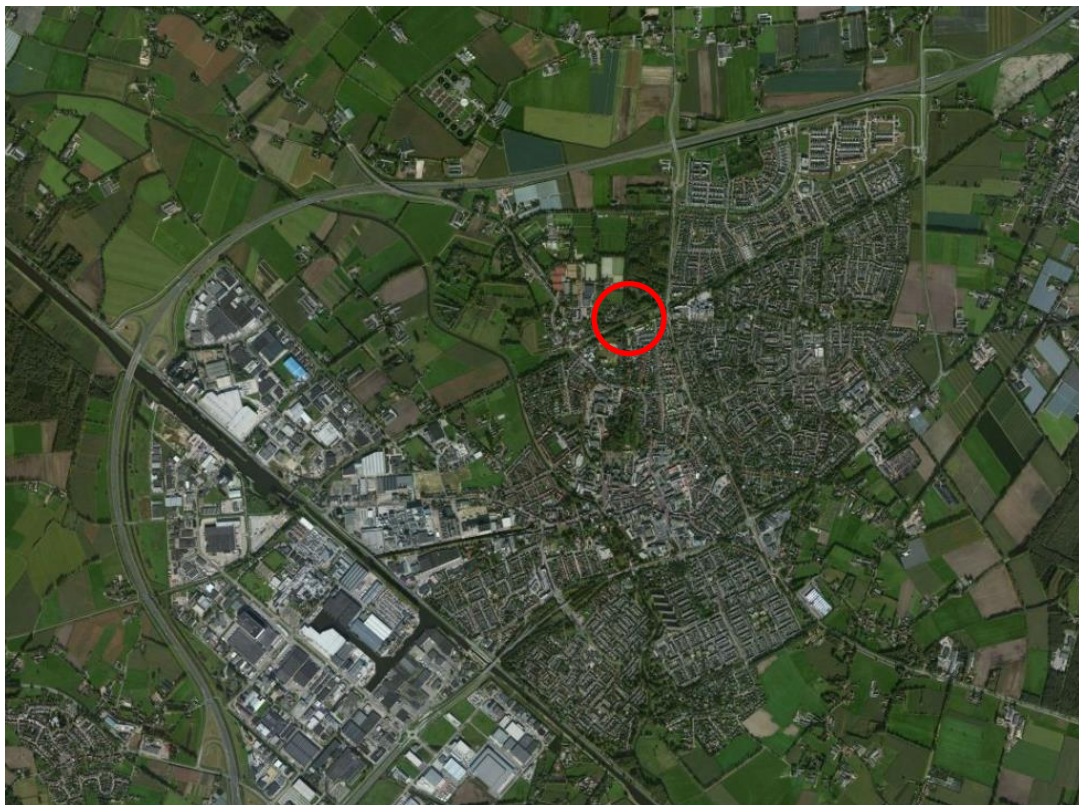
Familie Savelsbergh, hierna: initiatiefnemers, willen in hun achtertuin een vrijstaande woning bouwen. De achtertuin behorende bij de woning Geerbosch 5 te Veghel grenst aan een langzaamverkeersverbinding dat de verbinding vormt tussen het Prins Willem-Alexandersportpark, het Geerbosch. De tuin is recentelijk vergroot door aankoop van een gedeelte van de achtertuin behorende bij de woning Geerbosch 4. De locatie waarop de woning geprojecteerd is, is bestemd als 'Wonen', maar is nader aangeduid voor een gebruik als 'erf' bij een woning en er ontbreekt een bouwvlak voor het oprichten van een zelfstandige nieuwe woning. Aan hetzelfde weggetje is, aangrenzend aan de tuin van initiatiefnemers recentelijk (2015/2016) een woning gebouwd. De stedenbouwkundige aanzet tot een nieuw bebouwingslint die hiermee gegeven is, vormt mede een aanleiding om de met onderhavig plan mogelijk gemaakte woning te ontwikkelen.

Omwille van de programmatische aanvaardbaarheid van het initiatief en om de 'harde plancapaciteit' voor woningen niet verder te belasten, is gekeken naar de mogelijkheden om elders in de voormalige gemeente Veghel, op minder courante plekken, een bouwtitel te amoveren. Ter plaatse van de voormalige LTS aan de Spoorlaan ong. (nabij 20) te Veghel is een dergelijke bouwtitel aanwezig welke – vanwege de feitelijke inrichting van de locatie als tuin en locatie voor garage/berging – niet meer gebruikt zal worden voor de bouw van een woning.

Onderhavig plan voorziet daarmee zowel in het juridisch-planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning op de locatie Geerbosch 6a (de achtertuin behorende bij de woning Geerbosch 5) als het amoveren van de bouwmogelijkheid locatie Spoorlaan ong. (nabij nr. 20). Op deze wijze is er in programmatische zin dan ook geen sprake meer van de toevoeging van een woning, maar over het verschuiven van bouwmogelijkheden. Het gaat in beide gevallen om een vrijstaande woning in een rustige woonomgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Geerbosch 6a en Spoorlaan ong. zijn gelegen in het noorden van de kern Veghel. Ten noorden van het Geerbosch ligt op circa 1 kilometer de A50. In de directe omgeving is het sportpark Prins Willem-Alexander en het Zwijzen College gelegen, zie ook figuur 1.1. Het plangebied 'Geerbosch 6a' staat kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie A, nummers 4857 en 5285 en het plangebied 'Spoorlaan ong.' als gemeente Veghel, sectie K, nummer 3489.

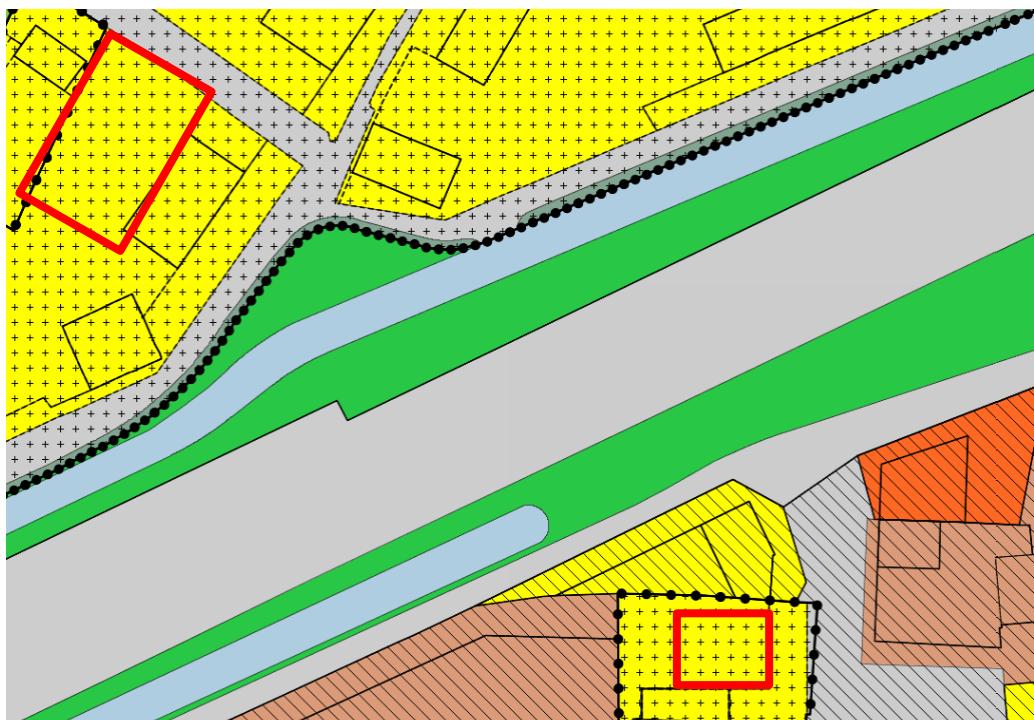


Figuur 1.1: (Globale) ligging Geerbosch 6a en Spoorlaan ong. (Bron: Bing Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor de locatie Geerbosch 6a is het bestemmingsplan 'Veghel-Noord' van de gemeente Veghel. Dit plan is vastgesteld op 23 mei 2013 en onherroepelijk geworden op 25 juli 2013. Ingevolge dit bestemmingsplan rust er op de locatie de bestemming 'Wonen' met nadere aanduiding 'erf'. Dit houdt in dat de locatie wel bestemd is voor een gebruik als woning, maar dat de bouw mogelijkheden beperkt zijn tot bijbehorende bouwwerken. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak op de beoogde locatie, is de bouw van zelfstandige woningen niet toegestaan.

De woningbouwlocatie aan de Spoorlaan ong. (nabij 20) is ten zuiden van de locatie Geerbosch 6 gelegen. Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is 'Koolenkampen-Iepenlaan, herziening LTS-locatie', vastgesteld op 12 december 2013. Op deze locatie is de bestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelegen. Daarnaast beschikt de locatie ook over een bouwvlak met bouwaanduiding 'vrijstaand' en een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 4 meter.



Figuur 1.2: Ligging Geerbosch 6a en Spoorlaan ong. in vigerend bestemmingsplan 'Veghel-Noord'

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van het plan, 3) een beleids-toets, 4) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden, 5) een juridische planopzet en 6) financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ruimtelijke structuur

Het Geerbosch en omgeving is een bijzonder stukje Veghel. Het gebiedje is een enclave met een groen karakter en verspreid liggende woningen tussen de woonwijk Koolenkampen en het gemengde gebied rondom het Prins Willem-Alexander Sportpark. Geerbosch is van oudsher ontstaan door de clustering van bebouwing aan een kruising van wegen. Door de komst van het Duits lijntje zijn de zuidelijke verbindingen verlegd parallel aan de spoorbaan. De noordelijke verbindingen zijn behouden gebleven. De noordoostelijke aansluiting is van oudsher bebouwd (Geerbosch 7-11, zie historische kaarten rond 1900). De noordwestelijke aansluiting is nooit bebouwd geweest.

De weg Geerbosch ligt grotendeels ten noorden, parallel aan, het gedeeltelijk opgebroken Spoorlaan-tracé van het Duits lijntje. Deze weg verbindt de Middegaal met de Vorstenboschseweg. Aan deze weg zijn enkele woningen gelegen en recentelijk is dit aantal uitgebreid.

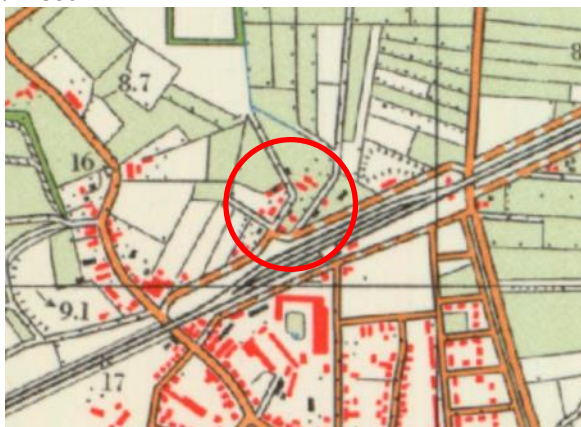
Tabel 2.1: Ruimtelijke ontwikkeling omgeving Geerbosch (Bron: www.topotijdreis.nl)



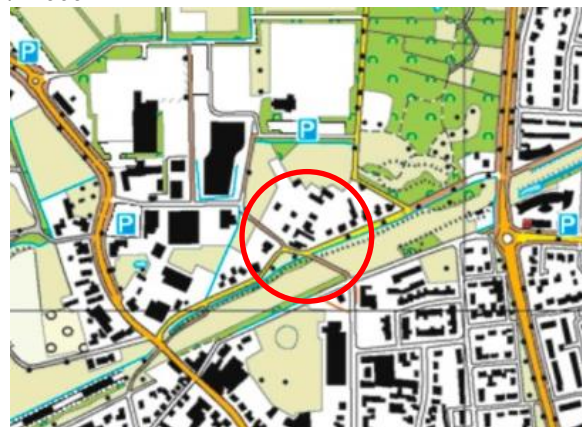
+/- 1850



+/- 1900



+/- 1975



+/- 2015

Het Geerbosch wordt tegenwoordig vooral als fiets- en wandelroute gebruikt tussen de woonwijken Koolenkampen-Vijverwijk en De Bunders/'t Ven en als route naar het Prins Willem-Alexander Sportpark en Zwijsen College. Het gebied tussen het Geerbosch en het Duits lijntje is aangemerkt als Ecologische Verbindingszone en wordt slechts doorsneden door het in 2011 aangelegde fietspad tussen de wijk Koolenkampen en het Prins Willem-Alexander Sportpark.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

De historische structuur is met de komst van de woning aan Prins Willem-Alexander Sportpark 7 en het positioneren van het fietspad geaccentueerd en daarmee in zekere zin weer teruggebracht. Het positioneren van een extra woning tussen Prins Willem-Alexander Sportpark 7 en Geerbosch 6 zal de aanzet van de 'nieuwe' historische structuur versterken. Daarnaast wordt deze woning binnen bestaand bebouwd gebied gepositioneerd waardoor deze woning een verdichting betreft en geen uitbreiding. De ontwikkeling haakt hiermee aan op de ingezette structuur door de bouw van de woning aan Prins Willem-Alexander Sportpark 7.

In 2012 heeft de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van één vrijstaande woning aan het Prins Willem-Alexander Sportpark 7, op de hoek van het verbindingsweggetje tussen het Geerbosch en het Prins Willem-Alexander Sportpark. Destijds is voor de bouw van die woning de volgende ruimtelijk-stedenbouwkundige onderbouwing gegeven¹:

'De locatie kenmerkt zich door zijn ligging in een omgeving die met name wordt gekenmerkt door de functies sport, cultuur, recreatie en groen. Woningbouw is hier een ondergeschikte functie. Echter, een woning op onderhavig perceel doet geen afbreuk aan het ruimtelijke karakter als sportpark omdat het gebied zich kenmerkt als woningbouwgebied, direct aansluitend op de intensieve bebouwing voor sportdoeleinden. Het aanwezige groen op onderhavig perceel heeft geen grote waarde voor het gebied, zoals het weiland recht tegenover dit perceel (met de kadastrale nummers 5046 en 4944) dat wel heeft. Dit groen dient als buffer tussen het sportpark en de Geerbosch.

Maatvoeringstechnisch biedt het perceel voldoende mogelijkheden om een woning op een goede manier in te passen. De nieuwe situatie zoekt daarbij zoveel als mogelijk aansluiting bij de uitgangspunten van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de gewenste uitstraling. Voor de planlocatie aan het Prins Willem Alexander Sportpark tussen nummer 5 en nummer 6 kan daarom een uitzondering worden gemaakt. Op nummer 5 bevindt zich een danscentrum en op nummer 6 een woning. Tussen deze twee massa's bevindt zich een open ruimte waardoor de structuur niet volledig is. De ruimte tussen deze twee bouwmassa's kan daardoor worden gezien als een mogelijkheid om de bestaande bebouwingstructuur aan te vullen.

Door een woning op het leegstaande kavel toe te voegen kan dit worden bewerkstelligd. Deze woning zorgt voor een afronding van de structuur aan de Geerbosch en het Prins Willem Alexander Sportpark. Inpassing op het niveau van de woning geschiedt door de woning met de nok zo veel als moge-

¹ Uit: toelichting bestemmingsplan 'Prins Willem-Alexander Sportpark, herziening Prins Willem-Alexander Sportpark 7 (Milon, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 januari 2012)

lijk evenwijdig aan de straat te plaatsen. Realisatie van de woning met de nokrichting haaks op de ontsluiting is geen optie. Het is de bedoeling dat de woning een onderdeel gaat vormen van de bestaande bebouwingstructuur. Tevens dient de nieuwe woning qua architectuur aan te sluiten bij nabijgelegen woningen. Deze samenhang ontstaat door de toepassing van bij elkaar passende en op elkaar afgestemde materialen en kleuren en door aansluiting in maat en vorm.'

2.3 Gewenste situatie

Het plan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning op het perceel tussen Prins Willem-Alexander Sportpark 7 en Geerbosch 6 te Veghel. Hiermee wordt aangehaakt op de ingezette bebouwingsstructuur door de bouw van de woning aan Prins Willem-Alexander Sportpark 7. Het initiatief gaat uit van de realisatie van een woning, met in ruil daarvoor het aanbrengen van kwaliteitsverbeterende maatregelen en programmatische saldering te laten plaatsvinden door het amoveren van de niet meer courante en actuele bouwtitel voor één vrijstaande woning aan de Spoorlaan (tussen nr. 20 en het hoofdgebouw van de voormalige LTS).

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt de bouw van één vrijstaande woning op de locatie Geerbosch 6a mogelijk gemaakt. In ruil daarvoor vindt er een landschappelijke verbetering nabij het Geerbosch / Duits lijntje plaats en vindt programmatische saldering plaats door het amoveren van de niet meer courante en actuele bouwtitel voor één vrijstaande woning aan de Spoorlaan ong. (tussen nr. 20 en het hoofdgebouw van de voormalige LTS).

2.4 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Huidige situatie

Het Geerbosch en omgeving is een bijzonder stukje Veghel. Het gebiedje is een enclave met een groen karakter en verspreid liggende woningen tussen de woonwijk Koolenkampen en het gemengde gebied rondom het Prins Willem-Alexander Sportpark. De weg Geerbosch ligt grotendeels ten noorden, parallel aan, het gedeeltelijk opgebroken spoorwegtracé van het Duits lijntje. Deze weg verbindt de Middegaal met de Vorstenboschseweg. Aan deze weg zijn enkele woningen gelegen en recentelijk is dit aantal uitgebreid. Het Geerbosch wordt vooral als fiets- en wandelroute gebruikt tussen de woonwijken Koolenkampen-Vijverwijk en De Bunders/'t Ven en als route naar het Prins Willem-Alexander Sportpark en Zwijzen College. Het gebied tussen het Geerbosch en het Duits lijntje is aangemerkt als Ecologische Verbindingszone en wordt slechts doorsneden door het in 2011 aangelegde fietspad tussen de wijk Koolenkampen en het Prins Willem-Alexander Sportpark.

In de huidige situatie bestaat het plangebied tussen de percelen van Prins Willem-Alexander Sportpark 7 en Geerbosch 6 uit een grasland met aan de noordzijde een bomenrij van beuk (waarschijnlijk een restant van een doorgeschoten haag) en enkele oude fruitbomen en jong opschot. Het perceel heeft een woonbestemming zonder bouwvlak.

De noordzijde wordt begrensd door het fietspad, welke vanaf de Prins Willem-Alexander Sportpark naar de Geerbosch (zuiden) loopt. Langs het fietspad is een enkele knotwilgenrij aanwezig, welke ter hoogte van het plangebied stopt.

Aan de zuidoostzijde vormt een 3m hoge klimopheg van het buurperceel voor de begrenzing van het plangebied. De zuidrand gaat over in een bosschage op het buurperceel van Geerbosch 5.



Huidige situatie plangebied

Ruimtelijk- landschappelijk inpassing en kwaliteitsverbetering

Uitgangspunt bij de inpassing van het initiatief vormen de gestelde randvoorwaarden vanuit de gemeente, zoals aangegeven is in de reactie op het principeverzoek. De inpassing zal zich richten op de ruimtelijk- stedenbouwkundige verantwoording en daarnaast op hoofdlijnen aangeven hoe de ontwikkeling landschappelijk is ingepast en welke beplanting er is toegepast. Ook zal er, als gevolg van het overleg met de gemeente (02-08-16), ingegaan worden op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden.

Ruimtelijk- stedenbouwkundig

De ontwikkeling sluit aan bij het ruimtelijk beeld van de naastgelegen woningen, gelet op de aard (vrijstaande woning) en oriëntatie van de woning (nokrichting evenwijdig aan de weg). Uitgaande van de voorgevels van de woningen aan de Prins Willem-Alexander Sportpark 7 en Geerbosch 6 is het voorstel de voorgevel 8 meter vanaf de voorste perceelsgrens te laten beginnen. Hierdoor kan er voor het totale perceel een logische compositie worden gevormd.

Maatvoering- technisch is aangesloten bij de richtlijnen uit het bestemmingsplan, te weten een maximale 'goot- en bouwhoogte' van 4 respectievelijk 8 meter om de maximale goot en bouwhoogte van het hoofdgebouw te regelen. Het woonperceel heeft in de gewenste situatie een totale oppervlakte van ca. 606m² en een bouwvlak, waarbinnen de woning gerealiseerd zal worden, van ca. 142,5 m². De woning zal qua massa bestaan uit één bouwlaag met kap. Naast de woning zal er een bijgebouw geplaatst worden, welke als garage/hobbyruimte wordt ingericht.

De woning kan via het Geerbosch worden ontsloten, uiteraard met in achtname van behoud van een veilige fietsverbinding en het voorkomen van doorgaand gemotoriseerd verkeer. De inrit is langs de zuidzijde van het perceel gesitueerd. Ten behoeve van de nieuw op te richten woning zullen echter verkeersmaatregelen getroffen moeten worden, te weten: het verplaatsen van de aanduiding 'fietspad', de borden en paaltjes en het nemen van een verkeersbesluit.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Inpassing

Het aanwezige groen op onderhavig perceel heeft geen grote waarde voor het gebied, zoals het weiland recht tegenover het perceel dat wel heeft. Dit weiland dient als open buffer tussen het sportpark en de Geerbosch. De aanwezige beukenrij aan de voorzijde van het perceel breken grotendeels het zicht op het achterliggende gebied en vormt daarmee een bepalend groenelement.

Voorstel is deze rij deels te behouden, maar op cruciale punten uit te dunnen in hoogte en breedte. Door de bomenrij vrij te maken van onderbeplanting kan deze beter tot zijn recht komen. De overige beplanting op het perceel, zoals de oude fruitbomen en divers jong opschot zijn niet behoudenswaardig.

Het voorerf wordt ingericht als voortuin met de bomenrij en parkeervoorziening, begrensd door een lage haag als erfafscheiding. Aangezien de erfbeplanting in de huidige situatie enkel beperkt wordt tot de beukenrij, is het voorstel langs de zijde van het fietspad een lage haag toe te voegen om de overgang naar het openbare gebied vorm te geven. Deze haag zal tevens de parkeergelegenheid inpassen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met een halfverharding. Voor het sortiment van de haag is hulst (*Ilex aquifolium*) voorgesteld, aangezien deze het met weinig zon zal moeten doen door de aanwezigheid van de beuken. De haag heeft een lengte van ca. 26m¹, met een aanplant van ca. 10 stuks per m¹ in driehoeksverband. De plantmaat is 40 -60, met een eindhoogte van ca. 1m.



Voorstel inpassing (zie bijlage voor schets op schaal).

Kwaliteitsverbetering

De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst (LIR). Deze bestemmingswinst ontstaat als gevolg van de bestemmingswijziging van 'wonen' naar 'wonen met de aanduiding bouwvlak'. Om in deze kwaliteitsverbetering te voorzien is een tegenprestatie in de vorm van landschapsontwikkeling noodzakelijk.

Gezien de voorgestelde ontwikkeling zal er een bouwvlak van ca. 142,5m worden toegevoegd aan de huidige situatie. De waardevermeerdering die optreedt als gevolg van deze ontwikkeling bedraagt ca. € 4.988,-.

Functie gronden	Oppervlakte	Waarde per m²	Totale bestemmingswaarde
<i>Huidige situatie</i> - 'Wonen'	606 m ²	€ 125,-	€ 75.750,-
<i>totaal huidige situatie</i>			€ 75.750,-
<i>Nieuwe situatie</i> - 'Wonen'(erf+tuin)	463.5 m ²	€ 125,-	€ 57.938,-
- 'aanduiding bouwvlak'	142.5 m ²	€ 300,-	€ 42.750,-
<i>totaal nieuwe situatie</i>			€ 100.688,-
Verschil huidig - nieuw			€ 24.938,-
Vereiste kwaliteitsverbetering(Factor 20%)			€ 4.988,-

Middels de voorgestelde inrichtingsmaatregelen in het kader van de inpassing kan er een gedeelte van de kwaliteitsbijdrage worden voldaan. Het resterende bedrag zal op andere wijze worden geïnvesteerd.

In het principeverzoek is aangegeven de kwaliteitsbijdrage te leveren in de vorm van de aanplant van knotwilgen langs het fietspad. Na een locatiebezoek en afstemming met de gemeente blijkt dat deze optie waarschijnlijk niet haalbaar is, aangezien er langs de noordoostzijde van het fietspad lantaarnpalen staan en de versmalling van het ruimtelijk profiel van het fietspad niet door iedereen als positief werd ervaren.

Een alternatief om in de gestelde kwaliteitsbijdrage te voorzien is een investering in het toekomstig onderhoud (rooien en waarschijnlijk herplanten) van de laanbeplanting van het Geerbosch. Middels een anterieure overeenkomst kan vastgelegd worden dat op het moment dat deze werkzaamheden starten, er een financiële bijdrage geleverd wordt door de initiatiefnemer. Middels deze constructie kan aan de resterende investering in het landschap worden voldaan.

element	eenheid	waarde per eenheid	totaal
<i>Aanleg</i> - knip/scheerheg	260 stuks	€ 1.58 per stuk	€ 411,-
<i>Beheer (10 jaar)</i> - knip/scheerheg	20 m ²	€ 1.17 per m ²	€ 234,-
- bomenrij	10 stuks	€ 3,34 per jaar	€ 334,-
<i>Totaal tegenprestatie</i>			€ 979,-
Resterende investering			€ 4.009,-

Conclusie

De landschappelijke verantwoording van de nieuwe woning aan de Geerbosch zorgt er voor dat de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren. Door de toevoeging van de voorgestelde inrichtingsmaatregelen en de situering van de woning draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de huidige historische en landschappelijke kwaliteit.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Eén van de 13 nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een woning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten². De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking plangebied

De mogelijkheden voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Spoorlaan ong. wordt beëindigd en mogelijk gemaakt aan Geerbosch 6a. In feite wordt één woningeenheid verplaatst en daarmee dus niet nieuw gerealiseerd. Gelet hierop en op de kleinschaligheid van het plan volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).



Figuur 3.1: Ligging plangebied in Structurenkaart (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Doorwerking plangebied

Het plangebied is aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied' (zie figuur 3.1). Het gaat hierbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.

Ook Veghel wordt geschaard onder het stedelijk concentratiegebied. De gemeenten maken zowel in regionaal verband als zelfstandig met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma. Vanuit de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde bij de realisatie van het woningbouwprogramma. De verplaatsing van de juridisch-planologische mogelijkheden voor het bouwen van een vrijstaande woning past in het beeld met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik in de provinciale visie.

3.2.2 Verordening ruimte

In de Verordening ruimte Noord-Brabant, verder te noemen Verordening, zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte (zoals vastgesteld in maart 2014). Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de

verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is.

Doorwerking plangebied

In figuur 3.2 is te zien dat het plangebied is aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'.

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Een substantieel deel van de woningbouwopgave dient in bestaand stedelijk gebied opgevangen te worden. Daar liggen belangrijke herstructurerings- en inbreidingsopgaven. In dit geval is sprake van een inbreidingslocatie. Binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied worden de juridisch-planologische mogelijkheden voor de bouw van een vrijstaande woning verplaatst van de Spoorlaan ong. naar Geerbosch 6a. De beoogde bouw verhoudt zich tot de afspraken welke gemaakt zijn over de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw (Zie ook paragraaf 3.3 'Gemeentelijk beleid'). Voldaan wordt aan artikel 4.2 en 4.3.



Figuur 3.2: Ligging plangebied in Vr2014 (Bron: Provincie Noord-Brabant)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Meierijstad

In de Visie Meierijstad wordt de toekomst van de gemeente Meierijstad beschreven. Hierin is de volgende algemene visie opgenomen:

Het is 2025: een gemeente met een missie en ambities

In het belang van haar inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen is een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente noodzakelijk. Elke inwoner telt mee en kan mee doen binnen sterke sociale netwerken en een rijk vrijwilligers- en verenigingsleven. Meierijstad maakt zich samen met het bedrijfsleven sterk voor een gezonde lokale en regionale economie met voldoende werkgelegenheid. Food is de verbindende factor: de productie in het buitengebied, de voedingsindustrie en nieuwe productontwikkeling. In Meierijstad is het genieten in de vele restaurants en op de terrassen. De beroepsbevolking is aan het werk. Wonen en werken in Foodcapital trekt jeugd aan. Er is een goede ruimtelijke balans tussen werken, wonen en leven. Meierijstad koestert de unieke waarden van natuur, landschap, cultuur en onderwijs.

Daarnaast is voor het ruimtelijke aspect onderscheid gemaakt tussen verschillende onderdelen, waaronder bijvoorbeeld: landschap, wonen en bedrijvigheid. Voor het aspect wonen is het volgende beschreven:

Onze inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meergeneratie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Het (hoogwaardig) openbaar vervoer is verbeterd en daardoor is de bereikbaarheid tussen de kernen goed.

Voor onderhavig initiatief wordt elders in Veghel een bouwtitel geamoveerd. Deze bouwtitel wordt ingezet als bouwtitel voor Geerbosch 6a. Hiermee is geen sprake van een toevoeging van een woning. De toekomstige woning is in lijn met de uitgangspunten uit de Visie Meierijstad.

3.3.2 Woonvisie Meierijstad

Sinds 1 januari 2017 maakt Veghel deel uit van de gemeente Meierijstad. De woonvisie voor deze fusiegemeente is nog in ontwikkeling. Zo is het 'Basisdocument, ontwikkelingen en voorbeschuwingen ten behoeve van Woonvisie Meierijstad' op 15 maart 2018 gepresenteerd tijdens een beeldvormende avond.

Doorwerking plangebied

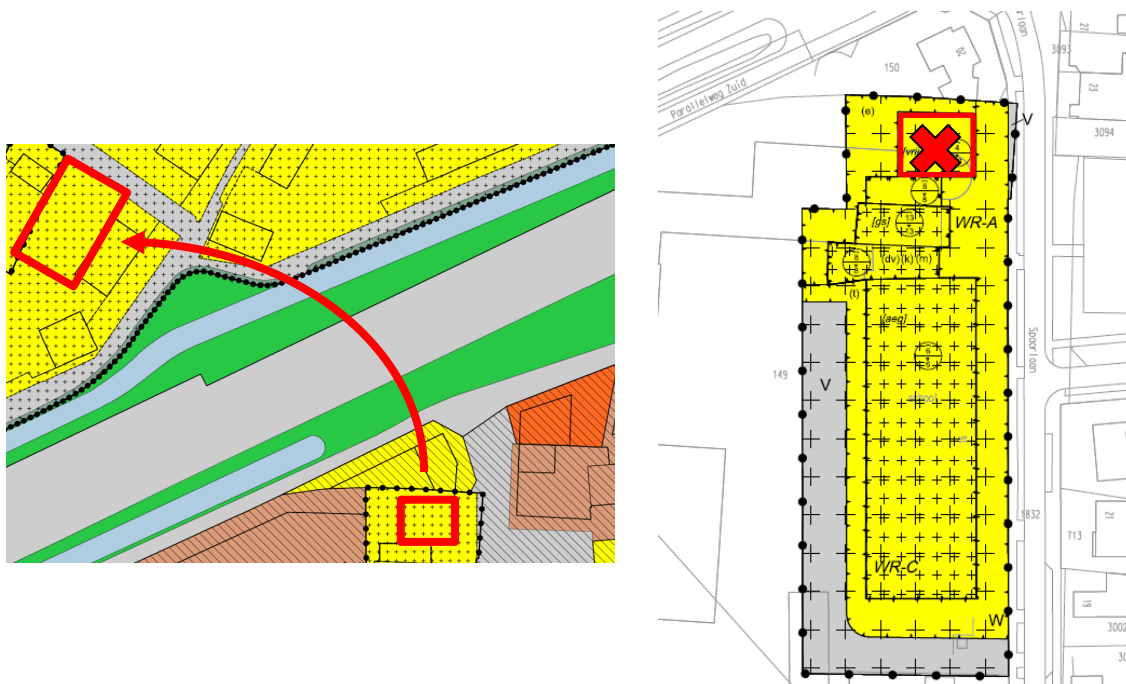
Bij het toevoegen van nieuwe woningen wordt kritisch gekeken naar het woningbouwprogramma. Voor onderhavig initiatief is gekeken naar de mogelijkheden om elders in Veghel bouwtitels te amove-

ren en deze in te zetten als bouwtitel voor Geerbosch 6a. Hier is zowel kwantitatief naar gekeken als kwalitatief.

Initiatiefnemer heeft een bouwtitel gevonden die door recente bouwplannen niet meer ontwikkeld zal gaan worden. Het gaat om de resterende bouwtitel voor één vrijstaande woning aan de Spoorlaan tussen nr. 20 en het hoofdgebouw van de voormalige LTS (meest noordelijke gedeelte van het bouwvlak, zie ook figuur 3.3).

Op deze locatie zijn in 2015 garages gebouwd ten dienste van de gerealiseerde loft-woningen in de LTS en het ligt niet voor de hand dat hier nog een woning wordt toegevoegd. Met het in planologische zin laten vervallen van deze bouwtitel, is er in programmatische zin dan ook geen sprake meer van de toevoeging van een woning, maar sprake van het verschuiven van bouw mogelijkheden.

Het gaat in beide gevallen om een vrijstaande woning in een rustige woonomgeving. De bouwtitel aan de Spoorlaan ong. ligt hemelsbreed maar circa 100 meter van de bouwlocatie aan het Geerbosch. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen het gedachtegoed van de Woonvisie.



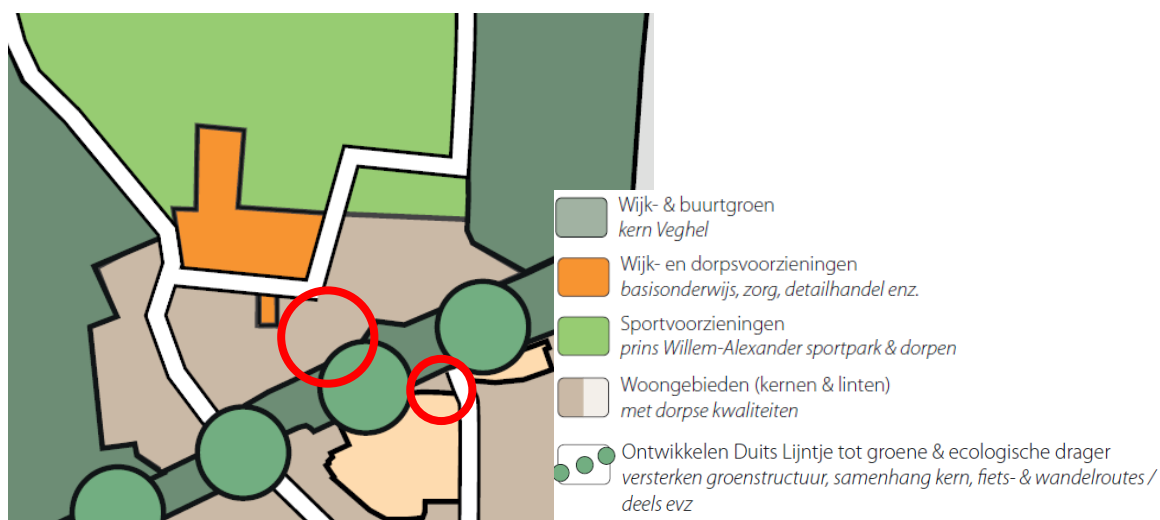
Figuur 3.3: Verschuiving van de bouwlocatie aan de Spoorlaan naar Geerbosch

3.3.3 Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 is de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd voor de voormalige gemeente Veghel. Inmiddels is de gemeente gefuseerd met gemeente Schijndel en gemeente Sint-Oedenrode tot gemeente Meierijstad. Veghel doet dat voor de periode tot 2030 en voor het hele grondgebied van de gemeente. In de structuurvisie wordt er voor gekozen om voort te bouwen op typisch Veghelse kwaliteiten. Dat betekent dat de inspanningen erop gericht moeten zijn om Veghel als 'werkstad' op de kaart te houden en als 'woondorp' juist meer op de kaart te zetten.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in woongebied. In de structuurvisie wordt aangegeven dat Veghel zich wil blijven richten op het versterken van de dorps woonkwaliteiten. Met 'dorps' wordt een gevarieerd woonmilieu bedoeld. Hierbij is groen, kleinschaligheid en zorgvuldig ruimtegebruik belangrijk. Voor onderhavige locatie wordt gebruik gemaakt van harde plancapaciteit aan de Spoorlaan ong. (nabij 20). Hierbij is gebruik gemaakt van vraaggestuurd ontwikkelen, iets dat de gemeente Veghel aanmoedigt na de aanhoudende crisis op de woningmarkt. Onderhavige vraaggestuurde ontwikkeling leidt tot meer diversiteit en kleinschaligheid, waarmee het dorps karakter gewaarborgd wordt. Het initiatief sluit hiermee aan op de lange termijnvisie van de gemeente.



Figuur 3.4: Ligging plangebied in visiekaart (Bron: Structuurvisie Veghel 2030)

4. MILIEUHYGIËNISCHE VERANTWOORDING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009.³ Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. De realisatie van woningen (stedelijk ontwikkelingsproject) valt onder bijlage D, 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. In deze bijlage is opgenomen dat het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

In dit geval blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Doorwerking plangebied

Zoals beschreven in de komende alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 27 mei 2017 door een ecooloog van BRO⁴ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van de quickscan beschreven. Voor de complete rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies gebiedsbescherming

- Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omringende Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Wet natuurbescherming.
- Het plangebied waar de vormverandering van het bouwvlak plaatsvindt ligt geheel buiten het Natuur Netwerk Brabant, het attentiegebied ecologische hoofdstructuur en het behoud en herstel watersystemen. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zijn negatieve effecten op planologisch beschermde gebieden (het Natuur Netwerk Brabant en het attentiegebied) uitgesloten. De planvorming heeft verder geen negatieve invloed op planologische beschermde gebieden.

⁴ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

Conclusies soortbescherming

- De aanwezigheid van de uit de omgeving bekende alpenwatersalamander, steenmarter en bunzing (allen Wnb-andere soorten) is niet op voorhand uit te sluiten. Indien men echter de werkt volgens een op maat geschreven, bindend ecologisch werkprotocol kan verstoring van deze beschermde soorten, en overtreding van de Wet natuurbescherming, voorkomen worden.
- Het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor een enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoort zoals konijn, verschillende muizensoorten, en algemeen beschermde amfibieën zoals gewone pad en middelste groene kikker (Wnb-andere soorten, provinciale vrijstelling Provincie Noord-Brabant). Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de beplanting rondom de percelen. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen en houtige beplanting kan er verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legfels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.
- Binnen het plangebied, zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

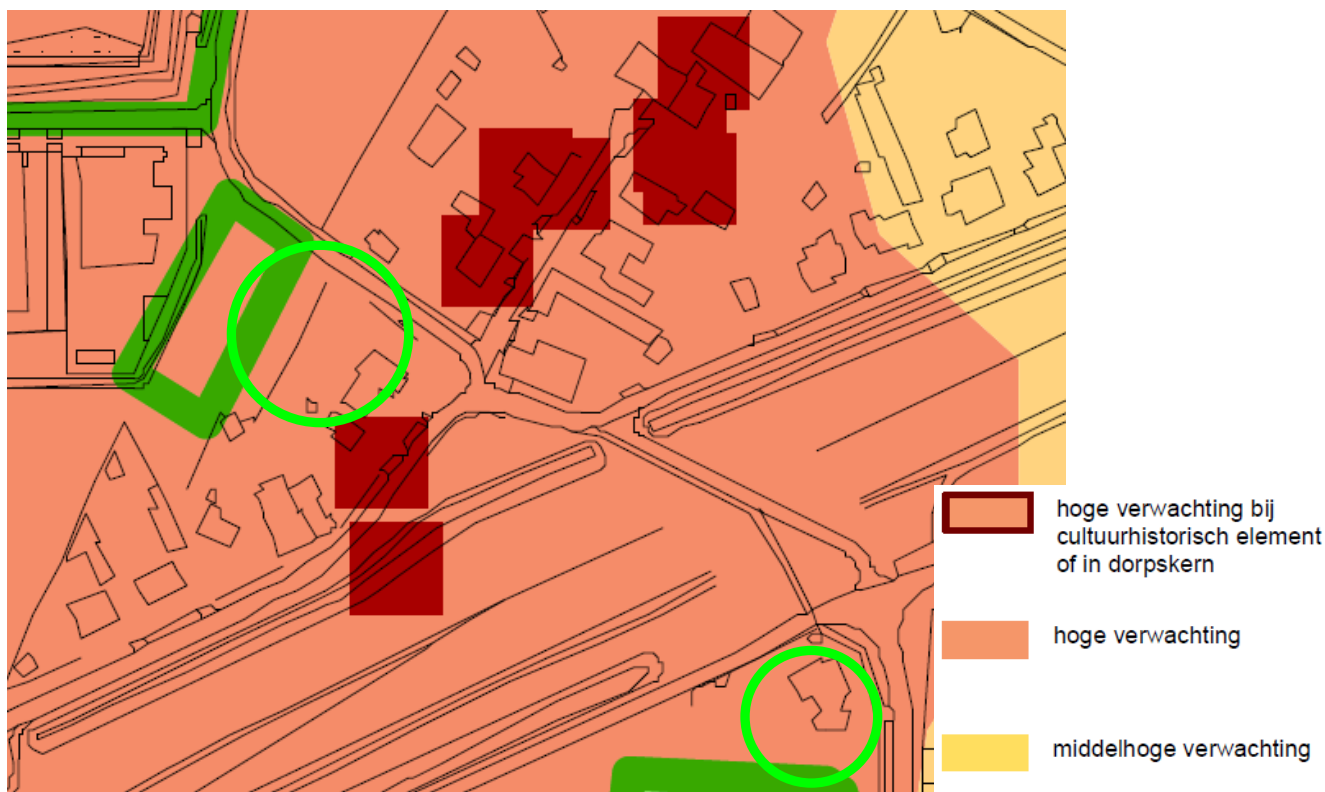
4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

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 de toelichting van het bestemmingsplan 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.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van

objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.



Figuur 4.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: (voormalige) gemeente Veghel)

Doorwerking plangebied archeologie

Het plangebied is gelegen in een gebied met hoge archeologische verwachtingen (zie figuur 4.1). Hiervoor geldt een horizontale vrijstelling van 100 m² en verticale vrijstelling van 30 cm-mv. Dit komt overeen met de vrijstellingseisen die gelden bij de in het bestemmingsplan 'Veghel-Noord' opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Aan Geerbosch 6a wordt een woning gerealiseerd met een oppervlakte < 100 m². Het totaal oppervlakte aan hoofdbebouwing dat gerealiseerd wordt, is hiermee kleiner dan < 100 m². De bodemverstoringen vallen hiermee onder de vrijstellingsgrens waardoor een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

De archeoloog van de gemeente Meierijstad sluit aan bij de conclusie dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. 'In 2010 is een bureauonderzoek uitgevoerd. De gegevens uit dit bureauonderzoek zijn nog steeds actueel. Een nieuw bureauonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. In 2015 is een booronderzoek uitgevoerd op het perceel net ten noorden van het huidige perceel (Prins Willem-Alexander Sportpark 7). Daaruit is gebleken dat de ondergrond niet meer intact was/is. Een esdek is niet meer aanwezig en de grens met de onderliggende c-horizont is verstoord of vormt een scherpe grens met de bovenliggende lagen. Gezien de lage ligging op het Actuele Hoogtebestand Nederland, wordt verwacht dat de ondergrond in het plangebied niet meer intact zal zijn. De historische bebou-

wing ligt meer aan de weg. Het terrein wordt daarom vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling. Wel blijft de archeologische dubbelbestemming van kracht ter bescherming van eventuele archeologische resten.

Doorwerking plangebied cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Provincie Noord-Brabant is te zien dat het plangebied niet is gelegen in cultuurhistorisch waardevolle elementen. Nabij het plangebied is de Parallelweg aangeduid als 'historisch groen'. Historisch kenmerkende elementen in het landschap dienen waar mogelijk behouden te worden en verbeterd. Het initiatief heeft geen invloed op deze elementen. Cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, 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 driestapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans.

In dit PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, en dan vooral de onderdelen water en milieu en de relatie onderling. Daarbij ligt de nadruk op de relatie van Brabant met gezondheid en veiligheid (onderdeel van het sociaal-cultureel kapitaal). Ook wordt aandacht besteed aan groene groei (de relatie met economisch kapitaal). Gezondheid en veiligheid horen bij dit plan omdat die de drijvende kracht zijn achter al het milieu- en waterbeleid. Gezondheid wordt hierbij breed op ingezet; een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Economie verdient aandacht omdat economische activiteiten

onze fysieke leefomgeving niet alleen sterk beïnvloeden, maar tegelijkertijd ook afhankelijk zijn van onze fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld omdat voor een economische activiteit bepaalde grondstoffen nodig zijn. Door aandacht te geven aan de drie P's en de relaties daartussen, wordt de provincie duurzamer. In één beweging wordt het economische, ecologische én het sociaal-culturele kapitaal verbeterd. Gelijktijdig, en zonder nadelen of minpunten af te wentelen op andere kapitalen, andere generaties of andere gebieden en landen.

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingen), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- **Veilig en bewoonbaar gebied**
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- **Voldoende water en robuust watersysteem**
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- **Gezond en schoon water**
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal

de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.

- **Natuurlijk water**

De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingszones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur Waterschap Aa en Maas

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

Gemeentelijk Waterplan

De gemeenten Deurne, Gemert-Bakel en Veghel en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het Waterplan opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringsstelsel).
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater.
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners van Veghel zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.

- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

In de waterparagraaf wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

4.4.2 Waterhuishoudkundige situatie

Bodem en water

Het maaiveld ligt op ca. 9,1 m + NAP. Het plangebied is om ruim een kilometer afstand gelegen bij de wijstgronden, deze liggen op de rand van de Peelrandbreuk. De bodem wordt gekenmerkt door en-keerdgronden, voedselrijk en vochtig. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt circa 40-60 cm-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt circa 160-180 cm-mv.

Beschermde zones

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Bij de planvorming behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de beperkingen uit de Provinciale Milieu- en Waterplan.

Keurbescherming en oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen keurbeschermingsgebieden gelegen of is oppervlaktewater aanwezig die bescherming vanuit de Keur genieten.

Rioleringsaspecten/Hemelwater

In de Keur is opgenomen onder artikel 15, lid 1 dat compensatie voor de toename van verhard oppervlakte niet nodig is, wanneer het oppervlakte kleiner dan 2.000 m² is. De woning heeft een oppervlakte < 100 m². De totale oppervlakte van het perceel is kleiner dan 2.000 m². Geconcludeerd kan worden dat ruimschoots onder de grens van 2.000 m² verhard oppervlakte gebleven wordt. Daarnaast zijn er voldoende mogelijkheden in het plangebied zelf om het hemelwater af te voeren.

In de huidige situatie is er in en nabij het plangebied drukriolering aanwezig. In de beoogde situatie is dit ook het geval. De woning wordt aangesloten op de riolering. Vuilwater wordt afgevoerd via de drukriolering. Hemelwater wordt niet afgevoerd via de riolering. Er zijn voldoende mogelijkheden in het plangebied zelf om het hemelwater af te voeren.

Overleg met waterschap Aa en Maas

In het kader van het wettelijk (voor)overleg is het plan voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Zij geven per e-mail van 29 september 2017 aan geen bezwaren te zien.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Voor Geerbosch 6a is een historische bodemtoets verricht (zie bijlage). Door het invullen van dit formulier is het bodemgebruik in het verleden, nu en in de toekomst duidelijk uiteengezet. Geconcludeerd kan worden dat voor de bodem geen belemmeringen ondervonden worden door de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁵

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling

⁵ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nastreefde in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende functies, zoals woningen, sportfaciliteiten en bedrijven (Bron: bestemmingsplan 'Veghel-Noord, herziening Prins Willem Alexander Sportpark 7'). Dit betekent dat de richtafstanden met een stap verlaagd mogen worden. De daadwerkelijke milieucategorie wijzigt echter niet.

Doorwerking plangebied

In onderstaande tabel de belangrijkste inrichtingen in de nabije omgeving van Geerbosch 6a.

Tabel 2: Inrichtingen nabij Geerbosch 6a (Bron: (voormalige) gemeente Veghel)

Inrichting	Adres	Milieucategorie- en -contour	Werkelijke afstand
Vleesverwerkingsbedrijf (Van Uden)	Geerbosch 2	3.2 (100 m, gemengd 50 m)	115 meter
Schietbunker	Prins Willem Alexander Sportpark 31 (nabij Vorstenboscheweg 3)	2 (30 m, gemengd 10 m)	Bezoekadres: 10 meter Sportactiviteiten: 380 meter
Groothandel in vleeswaren (Slagerij Pennings B.V.)	Middegaal 3	3.1 (50 m, gemengd 30 m)	160 meter
Danscentrum	Prins Willem Alexander Sportpark 2	Max. planologisch mogelijk 3.1 (50 m, gemengd 30 m)	35 meter
Fitnesscentrum	Prins Willem Alexander Sportpark 5	Max. planologisch mogelijk 3.1 (50 m, gemengd 30 m)	85 meter
Hockeyclub	Middegaal 39	Max. planologisch mogelijk 3.1 (50 m, gemengd 30 m)	190 m
In het verleden zat hier een cateringbedrijf, is nu failliet	Middegaal 11	Max. planologisch mogelijk 2 (30 m, gemengd 10 m)	140 m
Zwijsen College Veghel (middelbare school)	Prins Willem Alexander Sportpark 15	Max. planologisch mogelijk 2 (30 m, gemengd 10 m)	75 meter

Voor ieder van deze functies is gemeten van bouwvlak tot bouwvlak en wat op basis van het bestemmingsplan maximaal mogelijk is. Geconcludeerd wordt dat de woning aan Geerbosch 6a niet binnen een milieucontour is gelegen van een bedrijf in de omgeving. Omgekeerd zorgen de bedrijven ook niet voor belemmeringen van de woning, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wgv is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te creëren op plekken waar gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Met beleid kan sturing op de geuruitstoot bij veehouderijbedrijven worden gegeven. Dat betekent dat elke veehouderijbedrijf in het buitengebied een afstand van 50 meter aan dient te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Voor een aantal diersoorten geldt ook nog een geurnorm. Een gemeente wil een acceptabel woon- en leefklimaat realiseren (achtergrondconcentratie) en moet daardoor dus sturing geven op geurveroorzakende objecten (veehouderijbedrijven, voorgrondbelasting). De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld voor veehouderijbedrijven, maar omdat gesteld is dat geurgevoelige objecten veehouderijbedrijven niet mogen belemmeren moet bekeken worden of de ligging van de te realiseren objecten voor een belemmering zorgt.

Door sturing te geven op geur veroorzakende objecten wordt een acceptabel woon- en leefklimaat bereikt. Een veehouderijbedrijf zal pas gaan investeren in maatregelen die geurhinder reduceren wanneer zij een vergunning nodig hebben. Geurhindergevoelige objecten hebben geen geuruitstoot waardoor sturing via deze objecten geen zin heeft / het resultaat wordt nooit bereikt.

Centraal in het ruimtelijk ordeningsrecht staat het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Zo is in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald de gemeenteraad voor het gehele grondgebied bestemmingsplannen vaststelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast bepaalt artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dat een omgevingsvergunning voor activiteiten in strijd met het bestemmingsplan slechts mag worden verleend indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een acceptabel woon- en leefklimaat is hieruit afkomstig, niet uit de Wgv.

Doorwerking plangebied

In de nabijheid van het plangebied is alleen een voormalige veehouderij gelegen (Geerbosch 3a, bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant). De bestemming is inmiddels ook omgezet naar een woonbestemming. Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de woningen mogen geluidsnormen niet worden overschreden. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel al een woonbestemming, maar nog geen bouwvlak om daadwerkelijk een vrijstaande woning te kunnen realiseren.

Doorwerking plangebied

De projectlocatie komt te liggen aan weg welke nu in gebruik is als een fietspad. De ontsluiting van Geerbosch 6a zal plaatsvinden via dit fietspad. Ten noorden komt dit deel van de Geerbosch uit op het Prins Willem Alexander Sportpark. Deze kant van de weg is voorzien van paaltjes, zodat alleen fietsen gebruik kunnen maken van deze weg. Vanaf de Middegaal kunnen ook auto's het park betreden. Voor het verkeer dat het Prins Willem Alexander Sportpark betreedt geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. In de omgeving van Geerbosch 6a geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. De weg wordt alleen gebruikt door voornamelijk fietsers en bestemmingsverkeer.

Conclusie

Gezien vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen invloed heeft op de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai en geen nader onderzoek noodzakelijk is. De ontwikkeling kan doorgang vinden.

4.9 Luchtkwaliteit

Hoofddlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Wetgeving

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

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 wettelijk 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 invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

De voormalige gemeente Veghel beschikt over een “Beleidsvisie Externe Veiligheid”, vastgesteld op 20 februari 2014. De beleidsvisie is gemaakt om een duidelijk kader te geven voor het omgaan met risico's en externe veiligheid. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

Risicobeoordeling

Transportroutes:

Op een afstand van circa 845 meter van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A50. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de Regeling basisnet blijkt dat ter hoogte van dit plangebied (wegvak B87) geen sprake is van een plaatsgebonden risico of plasbrandaandachtsgebied (PAG). Over dit wegvak worden wel stoffen vervoerd met de classificatie LT2. Hierbij wordt een invloedsgebied gehanteerd van 880 meter volgens de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART). Het plangebied valt binnen dit invloedsgebied. Hiervoor dient een beperkte groepsrisicoverantwoording uitgevoerd te worden op grond van artikel 7 van het Bevt. Conform artikel 9 dient hierbij advies aan de Veiligheidsregio gevraagd te worden.

In de beleidsvisie EV van de gemeente Veghel wordt voor de zone >200 meter van de Rijksweg A50 vermeld dat volstaan wordt met een standaard motivatie, met uitzondering van objecten voor verminderd zelfredzame personen.

Inrichtingen:

De beoogde ontwikkeling ligt buiten de contour van het plaatsgebonden risico en invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Risicovolle inrichtingen vormen dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Buisleidingen:

De beoogde ontwikkeling ligt buiten de contour van het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied van buisleidingen waar gevaarlijke stoffen door vervoerd worden. Buisleidingen vormen dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Verantwoording groepsrisico Rijksweg A50

Het plangebied met de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op een afstand van circa 845 meter van de risicobron de Rijksweg A50. Deze weg heeft een invloedsgebied van 880 meter. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid van zeer beperkte invloed op het groepsrisico.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron (A50) ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (waarschuwings- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Op de planlocatie zijn geen groepen verminderd zelfredzame personen gevestigd.

Verder dient volgens artikel 9 van het Bevt advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio.

Op 6 december 2017 is de Veiligheidsregio Brabant Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingsplan Veghel-Noord herziening Geerbosch 6a en Spoorlaan ong. Veghel. De ontwikkeling van het plan heeft geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. Een nader advies is niet noodzakelijk (zie bijlage 4).

Conclusie

Externe veiligheidsaspecten geven geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

De voormalige gemeente Veghel en gemeente Uden hebben beiden het 'Eindrapport Parkeernormen' opgesteld. Gemeente Veghel is inmiddels gefuseerd tot gemeente Meierijstad. Omdat beide gemeenten veel gelijkenissen hebben, zijn in dit rapport de gemeentelijke parkeernormen voor ruimtelijke plannen en projecten in Veghel en Uden vastgelegd. Hiermee willen de gemeenten voorzien in een parkeerbehoefte en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Veghel en Uden waarborgen.

Doorwerking plangebied

Parkeerplaatsen

In het 'Eindrapport Parkeernormen' is het plangebied aangeduid als gebied 3 'rest bebouwde kom'. Voor een eengezinswoning is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen. Er dienen twee parkeerplaatsen gerealiseerd te worden bij Geerbosch 6a. Het perceel beschikt over voldoende ruimte om deze twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Verkeersbewegingen en -afwikkeling

In de CROW-publicatie 317 wordt uitgegaan van afgerond zeven verkeersbewegingen bij een dergelijke woning in matig stedelijk gebied. Er worden geen belemmeringen voorzien met betrekking tot het afwikkelen van deze zeven verkeersbewegingen.

Het verkeer van Geerbosch 6a wordt afgewikkeld via de Geerbosch. Het plangebied komt te liggen aan weg welke nu in gebruik is als een (verbreed) fietspad en alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer vanuit het zuiden. De ontsluiting van Geerbosch 6a zal plaatsvinden via dit fietspad. Ten noorden komt dit deel van de Geerbosch uit op het Prins Willem Alexander Sportpark. Deze kant van de weg wordt ook gebruikt als fietspad en is tevens voorzien van paaltjes en een wegversmalling. Zodat alleen fietsen via deze zijde gebruik kunnen maken van deze weg. Met relatief weinig aanpassingen kan Geerbosch 6a ontsloten worden via de zuidzijde. Er wordt een verkeersbesluit genomen door de gemeente om het verkeersbord dat het fietspad aanduidt te verplaatsen. Er geldt een maximum snelheid van 30 km/uur in de omgeving en de weg wordt alleen gebruikt door voornamelijk fietsers en bestemmingsverkeer voor Geerbosch 6a.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

De aanleiding voor deze herziening van het vigerende bestemmingsplan vormt de realisatie van een vrijstaande woning aan Geerbosch 6a. Bij het opstellen van de herziening is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Veghel-Noord' en bij het gemeentelijke 'Handboek Bestemmingsplannen'. Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de SVBP 2012.

Voor Geerbosch 6a is het bestemmingsvlak 'Wonen' voorzien van een bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is overgenomen. Aan de Spoorlaan ong. (nabij Spoorlaan 20) is het bouwvlak verwijderd, waardoor de bouwmogelijkheden voor een vrijstaande woning niet meer van toepassing zijn. Hiermee wordt de verplaatsing van de bouwtitel naar Geerbosch 6a planologisch-juridisch gewaarborgd.

5.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen, het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.
Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent één bestemming, een dubbelbestemming en één functieaanduiding. De bestemming wordt hieronder kort toegelicht.

Bestemming 'Wonen'

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en tevens, onder voorwaarden, uitoefening van een beroep aan huis. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale toe-

gestane goot- en bouwhoogtes van het hoofdgebouw zijn op de verbeelding weergegeven. De omliggende gronden zijn onderverdeeld in twee aanduidingen 'erf' en 'tuin' waaraan in de regels een regeling is gekoppeld.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. Het Waterschap Aa en Maas geeft per e-mail van 29 september 2017 aan geen bezwaren tegen het plan te zien.

6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is vervolgens op 27 februari 2019 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze termijn onherroepelijk.

6.1.3 Omgevingsdialoog

Op 27 mei 2016 heeft initiatiefnemer verschillende belanghebbenden in de directe omgeving op de hoogte gebracht van zijn plannen. De omgeving reageerde positief op het initiatief. Een verslag van het omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage behorende bij deze toelichting.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

