

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Veghel-West, herziening Dorshout 1 Veghel

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1948.VHL010BP0012022P-VG01



Titel: Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Veghel-West, herziening Dorshout 1 Veghel

Datum: 19-10-2023

Projectnummer: 2021.175

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

Auteurs: Teun van de Camp Msc. en mr. David Wintraecken

Contactpersoon: David Wintraecken

(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel

Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29

E-mail: info@wintraeckenadvies.nl

Website: www.wintraeckenadvies.nl

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



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
1.1	Planvoornemen en doel.....	5
1.2	Ligging en begrenzing van de plangebied.....	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	11
1.4	Leeswijzer	16
2.	Beschrijving bestaande situatie	18
3.	Visie op het plan	20
3.1	Inleiding	20
3.2	Stedenbouwkundige analyse.....	20
3.3	Landschappelijke inpassing.....	26
4.	Beleidsstoets	29
4.1	Inleiding.....	29
4.2	Rijksbeleid.....	29
4.3	Provinciaal beleid.....	34
4.4	Gemeentelijk beleid	42
5.	Archeologie en cultuurhistorie	55
6.	Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)	57
7.	Water	61
8.	Fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	64
9.	Milieu-hygiënische verantwoording	66
9.1	Inleiding.....	66
9.2	M.e.r.-beoordeling.....	66
9.3	Bodem.....	68
9.4	Geluid.....	72
9.5	Bedrijven en milieuzonering.....	74
9.6	Luchtkwaliteit	79
9.7	Externe veiligheid.....	83
9.8	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	86
10.	Verkeer en parkeren.....	88



11.	Juridische planopzet	89
11.1	Het bestemmingsplan als juridisch instrument	89
11.2	Systematiek van de regels	89
11.3	Bebouwing algemeen	90
11.4	Toelichting bestemmingen	90
12.	Economische uitvoerbaarheid	91
13.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	92
14.	Slotconclusie	93

Bijlagen

1. Redengevende monumentbeschrijving
2. Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling Dorshout 1 te Veghel, Monumentenhuis Brabant, 14-04-2021
3. Stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording erf Dorshout 1 Veghel, Van Doorn Landschap, 24-08-2022
4. Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek, Bureau voor Archeologie, projectnummer: 2021110301, 29-08-2022
5. Ecologische quickscan Wet nb Dorshout te Veghel, Blom Ecologie, project: 2021-1279, 22-12-2021
6. Stikstofdepositieonderzoek Dorshout 1 Veghel, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20211690.v01, 10-12-2021
7. Watertoets ter plaatse van Dorshout 1 te Veghel, MILON, projectnummer: 20212524, 10-12-2021
8. Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707, Terra Milieu, projectnummer: 20-332, 05-11-2020
9. Bodemonderzoek naar asbest in bodem Conform NEN 5707 (inclusief samenvatting verkennend bodemonderzoek), Terra Milieu, projectnummer: 20-332N-AIB, 17-12-2020
10. Nader bodemonderzoek inkadering B12, Terra Milieu, projectnummer: 20-332, 22-12-2020
11. Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707, Terra Milieu, projectnummer: 22-243 AIB+VBO-W1+2, 04-08-2022
12. Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Terra Milieu, projectnummer: 22-243 VBO-W3, 04-08-2022
13. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Dorshout 1 Veghel, referentie: 20211689.v01, 10-12-2021
14. Omgevingsdialoog



1. Inleiding

1.1 Planvoornemen en doel

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om de aanwezige woonboerderij aan Dorshout 1 te Veghel te splitsen in twee woningen en tevens op het perceel een zestal grondgebonden seniorenwoningen op te richten, verdeeld over een tweetal (schuur)gebouwen. Een en ander wordt voorzien van bijbehorende (groen)inrichting, infrastructuur en voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Het achterliggende landschap wordt ingericht met diverse landschaps- en natuurelementen om de landschappelijke beleving en natuurwaarde te verhogen.

Het resterende gedeelte van het perceel (kadastraal nummer 877) wordt, onder meer in samenspraak met Waterschap Aa en Maas, kwalitatief ingevuld middels natuur- en landschapsontwikkeling.

Binnen het plangebied staat thans een voormalige woonboerderij met enkele oude schuren. De bijbehorende gronden zijn ingericht als tuin rondom de boerderij en het achterland als weiland.

Het plan betreft concreet de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen stedelijk gebied, waarbij inbreiding en verdichting plaatsvindt. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 12 oktober 2021 besloten in principe, onder voorwaarden, planologische medewerking te verlenen aan de splitsing van de woonboerderij en het realiseren van seniorenwoningen op het achterterrein. Het betreft de volgende voorwaarden:

- a. Behoud van monumentale boerderij door splitsing en toevoeging van een woning.
- b. De aanwezige bijgebouwen worden gecomoveerd, behalve het bijgebouw aangeduid met A op onderstaande afbeelding, omdat dit gebouw is aangeduid als gemeentelijk monument.
- c. Het beoogde nieuwe bouwvolume op het achterterrein moet ondergeschikt zijn aan de bestaande hoofdmassa, met een voorkeur goothoogte van 3,00 meter en een voorkeur nokhoogte van 6,00 meter, voorzien van een 'forse' kap.
- d. De beoogde nieuwe gebouwen mogen niet ten noordoosten van de rode lijn op onderstaande afbeelding worden gesitueerd.
- e. Het zal conform 'Paraplubestemmingsplan parkeren' zijn, de parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk inpandig, in de schuur.
- f. De ontsluiting van het erf verloopt via de Dorshout, niet via de Hendrikstraat.



- g. De beoogde woningen op het achterterrein zullen in het sociale en middeldure segment vallen.
- h. Minimaal 25% van de toegevoegde woningen zal sociale huur zijn.
- i. De beoogde woningen op het achterterrein zullen 'grondgebonden seniorenwoningen' zijn.
- j. Per vierkante meter uitbreiding van verharding (en bebouwing) moet 60 mm berging voor hemelwater getroffen worden op eigen terrein.
- k. De agrarische bestemming wordt herbestemd naar natuur / groen / water en wordt ingericht volgens een nader op te stellen landschapsinrichtingsplan. Tevens dient te worden onderzocht of de natuur openbaar toegankelijk wordt.



Doelstelling van onderhavig bestemmingsplan is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Uit deze plantoelichting blijkt dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving ervan en dat aan de door gemeente gestelde voorwaarden wordt voldaan. In dit kader zijn de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de ontwikkeling nader beschouwd. Ook blijkt hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies, waarden en kwaliteiten binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. Kortom, het bestemmingsplan onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken gebied.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing van de plangebied

Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden met opstallen gelegen aan Dorshout 1 te Veghel, kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie K en nummers 876, 877 en 3238; zie navolgende kadastrale ondergrond met ingekleurd het betreffende eigendom c.q. het plangebied.



Het plangebied ligt aan de westzijde van de woonkern van Veghel, ingeklemd tussen de agrarische gronden aan de noordwestzijde, rivier de Aa aan de noordoostzijde, de Hendrikstraat aan de zuidoostzijde en de Dorshout aan de zuidwestzijde. Op navolgende luchtfoto (maps.google.nl) zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



 Plangebied



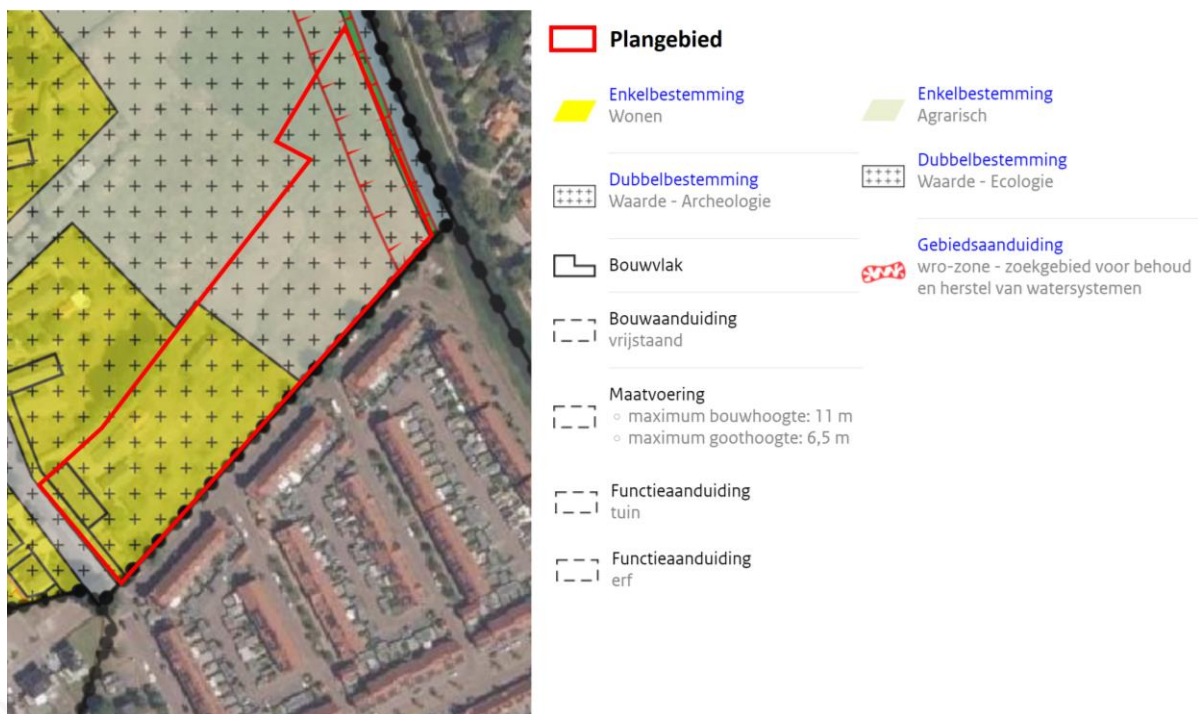


Op navolgende afbeelding is weergegeven welke bebouwing aanwezig is en welke daarvan zal worden geamoveerd in het kader van onderhavig planvoornemen.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de aanvullende regels vanuit het bestemmingsplan “Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit” van de gemeente Meierijstad en vigeert de regelgeving met verbeelding van het bestemmingsplan van de voormalige gemeente Veghel “Bedrijventerrein Veghel-West”. Zoals te zien is op navolgende uitsnede van het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Veghel-West” uit 2013 gelden binnen het plangebied de bestemming ‘Wonen’ met de aanduidingen ‘bouwvlak’, ‘vrijstaand’, ‘erf’, ‘tuin’ en de vastgestelde maatvoering, de bestemming ‘Agrarisch’ en dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Op een strook naast de rivier de Aa gelden tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Ecologie’ en de aanduiding ‘wro-zone – zoekgebied voor behoud en herstel watersysteem’.



De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in woningen;
- de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% op het begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van:
 - in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;



2. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m²;
 3. in alle andere gevallen, 45 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor;
- met de daarbij behorende:
- d. ter plaatse van de aanduiding 'tuin', tuinen;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'erf', erven;
 - f. groen- en speelvoorzieningen;
 - g. voorzieningen van algemeen nut;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. waterlopen en waterpartijen;
 - j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneen gebouwde woningen;
 3. 'aaneengebouwd': 3 of meer aaneengebouwde woningen;
- c. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in de voorste bouwvlakgrens. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin' dan wel naar de weg zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwvlakgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;
- d. de afstand van achtergevels van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens dienen minimaal 5 meter te bedragen met inachtneming van het bepaalde in sub i;
- e. als hoogte van het hoofdgebouw gelden de als maximale goot- en bouwhoogte opgenomen maten, met dien verstande dat de maximale goothoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw 2 m¹ meer mag bedragen dan de op de verbeelding opgenomen maat;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden minimaal 3 m¹ te bedragen, met inachtneming van het bepaalde in sub i;



- g. ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aaneen' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m¹ aan één zijde te bedragen, met inachtneming van het bepaalde in sub i;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij hoekwoningen van aaneengebouwde woningen minimaal 3 m¹ aan één zijde te bedragen, met inachtneming van het bepaalde in sub i;
- i. indien sprake is van een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan, is deze geringere afstand van toepassing.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering;
- b. recreatief medegebruik;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. tuinen en erven;
- g. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,5 m¹ bedragen;
- b. de hoogte van teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen, mits niet gelegen voor de voorste bouwvlakgrens van belendende bestemmingen;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m¹ bedragen;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - Zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' geldt het volgende:

- a. Het is verboden op of in de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde,



of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
 2. het ophogen van gronden.
- b. Alvorens de vergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

Strijdigheid (bouw)plan met vigerend bestemmingsplan

Het plan ziet op de splitsing van een bestaande woonboerderij en de oprichting van nieuwe seniorenwoningen op gronden die daar tot op heden niet voor zijn bestemd. De nieuwe woningen worden opgericht buiten het bouwvlak en overschrijden het maximum aantal toegestane woningen ter plaatse. Voor de woningsplitsing kan niet worden aangesloten op de regelgeving uit het bestemmingsplan “Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit”, omdat deze (binnenplanse) afwijkingsprocedure op grond van artikel 7.18 van het bestemmingsplan enkel kan worden toegepast op woningen in het buitengebied. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de grenzen van de kern van Veghel c.q. de bebouwde kom.

Ook al is artikel 7.18 niet rechtstreeks van toepassing, toch kan worden getoetst aan de voorwaarden / criteria als genoemd in dat artikel. Hierna is in cursieve bewoordingen gemotiveerd dat wordt voldaan aan alle genoemde voorwaarden / criteria.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2 en een omgevingsvergunning te verlenen voor een toename van het bestaande aantal woningen, ten behoeve van de splitsing van de voormalige boerderij in maximaal twee woningen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is uitsluitend toegestaan bij panden die aangetoond cultuurhistorische of monumentale waarden hebben, al dan niet aangeduid in een bestemmingsplan; *De ‘redengevende monumentbeschrijving’ en het ‘bouwhistorisch onderzoek met waardestelling’ zijn bijgevoegd als respectievelijk bijlagen 1 en 2. De cultuurhistorische en monumentale waarde is aangetoond. Aan de gestelde voorwaarde is derhalve voldaan.*
- b. er dient met behulp van een bouwhistorisch onderzoek aangetoond te worden dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding of het versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden; hiervoor wordt advies gevraagd een deskundigen, zoals de Monumentencommissie;



De 'redengevende monumentbeschrijving' en het 'bouwhistorisch onderzoek met waardestelling' zijn bijgevoegd als respectievelijk bijlagen 1 en 2. De cultuurhistorische en monumentale waarde is aangetoond. Aan de gestelde voorwaarde is derhalve voldaan.

c. het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast;

De interne verbouwing wordt uitgevoerd onder architectonische begeleiding. Van aantasting van het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden is geen sprake. Aan de gestelde voorwaarde is derhalve voldaan.

d. de bouwmasa van de voormalige agrarische bedrijfswoning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;

De inhoud van de woning bedraagt circa 2.400 m³. Aan de gestelde voorwaarde is derhalve voldaan.

e. de woningen dienen (na de splitsing) een inhoud te hebben van minimaal 450 m³ per woning;

Beide woningen hebben na splitsing een inhoud van circa 1.200 m³. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

f. de bestaande bebouwde oppervlakte van de woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) mag niet worden vergroot

De bestaande oppervlakte van de woonboerderij wordt niet vergroot. Er is in hoofdzaak sprake van een interne verbouwing. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

g. er wordt een bouwperceel op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;

Bouwtechnisch gezien is sprake van een logische splitsing, ook wat betreft kaveldeling. Het aanwezige bijgebouw zal in gesplitste vorm als bijgebouwen gaan fungeren van de nieuwe woningen. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

h. artikel 7.4 is hier van toepassing voor het toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken per woning;

Per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

i. voor de overmaat aan bebouwing geldt dat deze moet worden gesloopt. De generieke sloop-bonus regeling voor vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus), artikel 7.15 is hier van toepassing;

Er is geen sprake van overtollige bebouwing of een overmaat aan bebouwing. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

j. aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante



(milieuhygiënische) wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid op het gebied van gezondheid, geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder, hinder van bedrijfsactiviteiten, flora en fauna, externe veiligheid, water en archeologie;
Aangezien in hoofdzaak sprake is van een interne verbouwing, er geen sprake is van bodemgraafwerkzaamheden en ook niet van een toename van bebouwing / verharding kan op voorhand worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten heeft. Wel wordt hierbij opgemerkt dat een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï wordt uitgevoerd. Alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten worden nader onderbouwd in de hoofdstukken 5 tot en met 10 van deze plantoelichting. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
Door de voorgenomen boerderijsplitsing vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van omwonenden. In de directe nabijheid zijn geen agrarische of niet-agrarische bedrijven gevestigd die in hun belangen geschaad kunnen worden. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.
Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van deze plantoelichting en het bijgevoegde landschappelijk inrichtingsvoorstel. Aan de gestelde voorwaarde is voldaan.

En, indien er sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf:

m. splitsing van een woning is alleen toegestaan, indien het agrarische of niet-agrarische bedrijf wordt beëindigd. Dit geldt niet voor bedrijven aan huis.

Deze voorwaarde is niet van toepassing aangezien sprake is van een woonbestemming.

In onderhavige plantoelichting wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt hoe het initiatief zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hierin is tevens aandacht voor beeldkwaliteit, stedenbouwkundig plan en de landschappelijke inpassing van het



planvoornemen. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Het hoofdstuk 5 tot en met 10 gaat in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 11, de onderdelen economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 12 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 13. Hoofdstuk 14 tot slot bevat de conclusie.



2. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt centraal binnen Veghel. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de woonkern van Veghel en ten westen van het plangebied bevindt zich bedrijventerrein De Amert. Vanuit het plangebied begint richting het noorden / noordwesten het buitengebied.

Navolgend kaartbeeld betreft een weergave van de plangebied in relatie tot de wijde omgeving.



 Globale ligging plangebied

De straat Dorshout is een agrarisch gehucht met grote boerenhoeven aan de rand van Veghel. Rondom Dorshout ligt een kleinschalig beekdallandschap van de Aa. Dit landschap vormt een groene oase tussen de stedelijke randen van Veghel. Ten zuiden ligt de Oranjewijk, ten oosten de Vijverwijk en ten westen Bedrijventerrein De Amert. De agrarische activiteiten in dit gebied zijn afgenomen, maar veel van de oude boerderijen zijn bewaard gebleven en omgevormd tot woonboerderijen. In het landschap zijn diverse kleinschalige agrarische activiteiten, zoals het (hobbymatig) houden van kleindieren en het hooien van gras. De uitstraling van dit landschap is groen en landelijk. Het perceel vormt het eerste landelijke kavel aan de rand van de Oranjewijk. De woningen aan de Hendrikstraat kijken direct uit op het kavel. Het parkeren van de auto's is georganiseerd aan de buitenrand van de straat met enkele bomen (ver uit elkaar). Alhoewel er een landschapshaag staat tussen



het perceel en Oranjewijk voelt de overgang van deze twee verschillende gebieden als vrij hard.

Aan de achterzijde ligt de Aa. Deze gekanaliseerde beek stroomt door Veghel en ligt vrij diep in het profiel. De gronden direct naast de beek worden beemden genoemd. Deze waren over het algemeen nat en alleen geschikt om in de zomer te hooien en koeien te laten grazen. Het perceel aan de Dorshout is zo'n beemdgrond. Het plangebied omvat weinig landschapselementen. Aan de rand staan enkele hagen. Overige inrichting is voornamelijk gras en zanderf.



3. Visie op het plan

3.1 Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningsplitsing en het oprichten van een zestal gelijkvloerse seniorenwoningen, verdeeld over een tweetal (schuur)gebouwen.

Voorliggend initiatief gaat uit van inbreiding, herstructurering, verdichting en herontwikkeling van een bestaande stedelijke locatie. Het (bouw)plan streeft daarmee zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Hiermee wordt expliciet aangesloten bij de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen.

3.2 Stedenbouwkundige analyse

Om de mogelijkheid te onderzoeken of het toevoegen van massa (bebouwing) wenselijk/mogelijk is, is een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd door Van Dooren Landschap (zie [bijlage 3](#)). Allereerst is gekeken naar de ontwikkeling van het lint Dorshout, daarna is gekeken naar de directe omgeving in relatie tot het plangebied.

Bebouwingsconcentratie

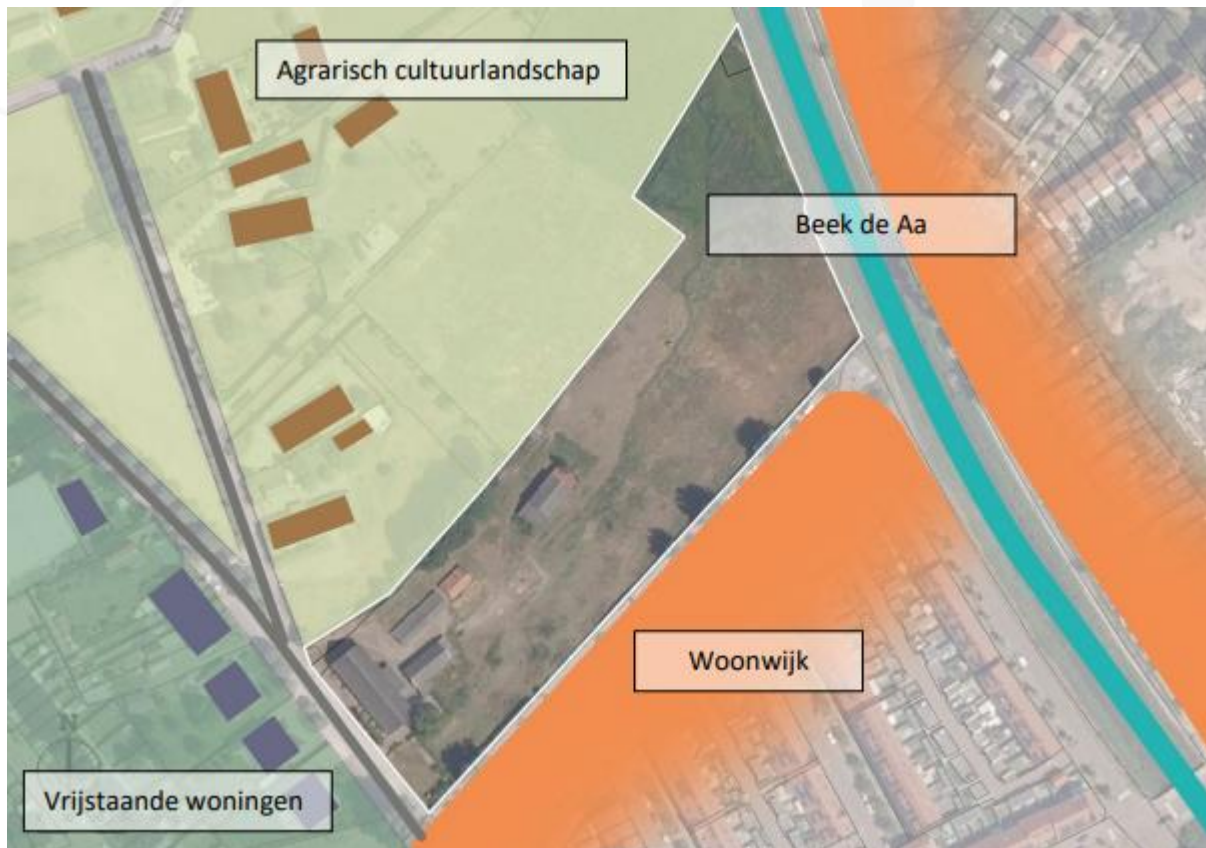
Het gebied rondom Dorshout is ontstaan door agrarische activiteiten aan de rand van het beekdal van de Aa. Rond 1850 zien we reeds agrarische activiteiten in het landschap. De ontginningen kenmerkte de landschappelijke structuur. Langs de beek op de dekzandrug lag een concentratie aan agrarische bebouwing in combinatie met de gemeenschappelijke akkers.

Rondom de boerenerven lagen de akkers. Achter deze akkers in het beekdal lagen de weides voor het vee. De randen van de weides en gemeenschappelijke akkers waren beplant met landschapselementen zoals hagen, singels en bomenrijen voor gerief. De erven waren beplant met struweel en boomgaarden.

Door de jaren heen zijn boerderijen verdwenen, verplaatst of herbouwd. Ook zijn diverse bovenplanse elementen in de omgeving toegevoegd, zoals het 'Duits Lijntje', de woonwijken en industrieterreinen van Veghel. Tot strak langs de perceelsgrens van het plangebied ligt de wijk Oranjewijk. Het voordeel van de woonwijk dichtbij is dat de schaalvergroting van de agrarische sector in dit gebied weinig tot niet heeft plaatsgevonden. De oude structuren zijn nog intact of herkenbaar. Zo ook de oude boerderijen. Dit maakt het gebied waardevol en kenmerkend.



Ruimtelijke analyse



Omgevingsstudie Dorshout 1 Veghel

Het plangebied wordt omgeven door 4 verschillende gebieden, namelijk een woonwijk, een straat met vrijstaande woningen, agrarisch cultuurland en de beek de Aa. Ieder heeft zijn eigen karakter en weerslag op het plangebied.

De woonwijk is recent opnieuw gebouwd, waarbij de woningen in de rand (Hendrikstraat) over de volle lengte uitkijken op het agrarisch cultuurlandschap. De straat met parkeren wordt gescheiden door een haag van voornamelijk liguster en een enkele boom.

Aan de overzijde van de boerderij staan een aantal vrijstaande woningen op een ruim kavel met een groene tuin. De woningen zijn eigentijds en hebben verder geen affiniteit met het agrarische bouwlint in architectuur of vorm. De straat is ruim, landelijk en heeft een groene uitstaling. Vanuit de woonwijk krijgt men het gevoel richting het buitengebied te rijden.



Ten noorden van het plangebied ligt het agrarisch cultuurlandschap met diverse woonboerderijen en bijbehorende schuren. De erven zijn groen met typerende elementen, zoals boomgaarden, landschapsbomen, groentetuin en pluktuinen en vaak omgeven door hagen en stingels. Tussen de boerderijen en erven is doorzicht op het achterliggende landschap. Deze bestaan uit voornamelijk weides voor kleindieren (schapen en paarden) of om te hooien.

De beek de Aa ligt aan de noordoostzijde. Vanaf Dorshout is de beek nauwelijks te ervaren. De beek snijdt diep door het landschap en heeft nauwelijks begeleidende of kenmerkende beplanting.

Uitgangspunten planvorming

Initiatiefnemer heeft nieuwe wensen voor de invulling van het plangebied. Onderstaand een opsomming:

Woonboerderij

- Splitsen van de monumentale boerderij met behoud van het achterliggend bijgebouw;
- Tuin van minimaal 1.000 m² voor iedere woning;
- Mogelijkheid tot behoud van eigen inrit of een nieuwe inrit gekoppeld aan de nieuwe weg naar het nieuwe erf.

Schuurwoningen

- 2 schuurwoningen met ieder 3 grondgebonden van circa 75 m² vloeroppervlakte;
- Ieder appartement heeft een eigen achtertuin van circa 75 m²;
- Grondgebonden, middelduur en 25% sociale huur
- Parkeren van minimaal 1 auto dichtbij de woning, bij voorkeur overdekt;
- Schuurwoningen en samenhang met monumentale boerderij, zowel architectonisch als stedenbouwkundig;

Parkeerschuur

- Ten behoeve van het parkeren van de auto's van de bewoners van de schuurwoningen;
- Mogelijkheid voor opslag van divers (landbouw)materieel voor onderhoud perceel;
- Mogelijkheid voor realiseren bergingen;
- Dient als schuilgelegenheid voor kleindieren

Landschap

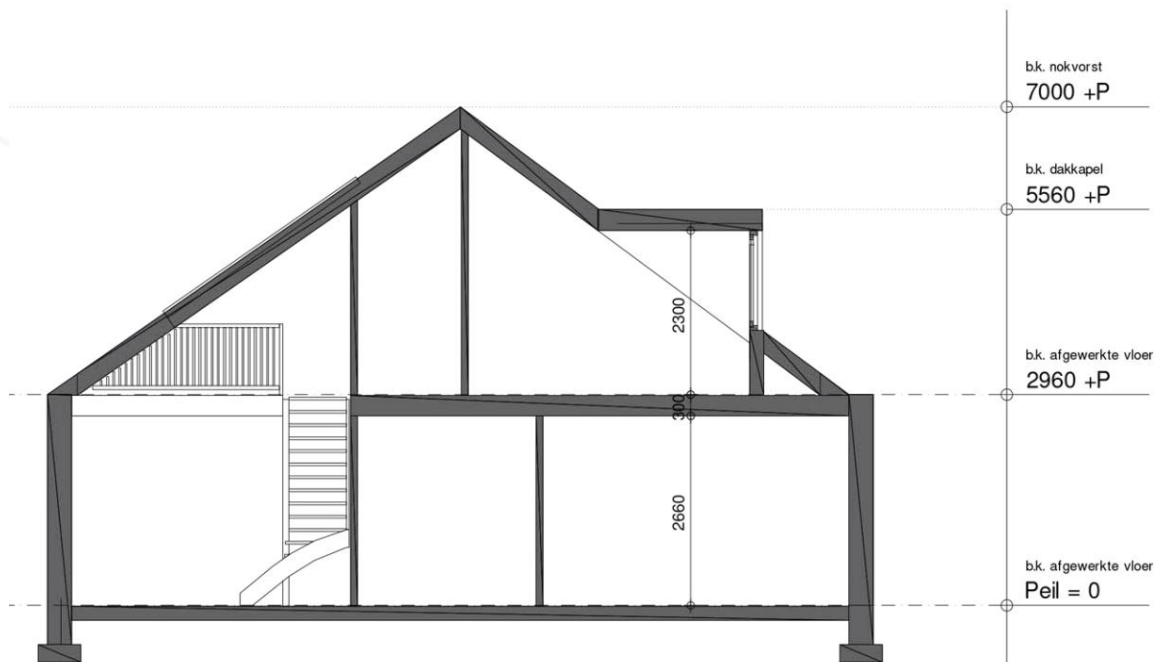
- Respect voor het cultuurhistorisch landschap;



- Ecologische meerwaarde verhogen nabij de beek de Aa;
- Onderhoudspad via eigen terrein;
- Zicht en beleving vanaf de Hendrikstraat op het landschap en erf wenselijk, maar geen betreding van het landschap.
- Woonerf met gemeenschappelijke ruimte voor schuurwoningen.

Navolgende afbeeldingen betreffen twee 3d-impresies en een dwarsdoorsnede van de invulling van het plangebied met de gewenste schuurwoningen (bron: Woudstra architecten).





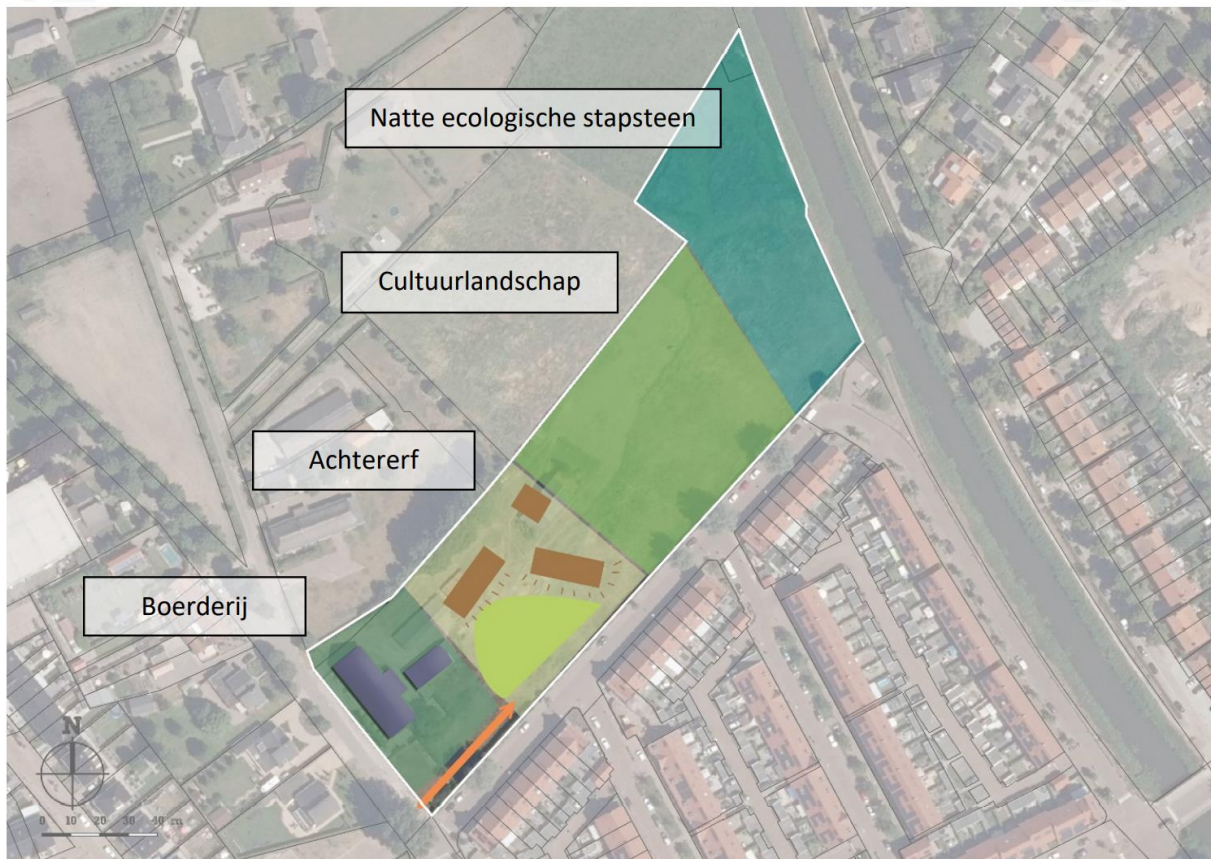
Beoogde ontwikkeling

Initiatiefnemer beoogt een ontwikkeling met wonen op een ruim groen boerenerf met een meerwaarde voor landschap, cultuurhistorie en ecologie. Een duidelijke overgang van boerderij naar de Aa met vier thema's, namelijk:

1. De boerderij
2. Het achtererf
3. Het cultuurlandschap
4. De natte ecologische stapstee



Navolgende afbeelding geeft de vier thema's in kaart weer. Het kaartbeeld is ontleend aan 'Stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording erf Dorshout 1 Veghel' van Van Dooren Landschap.



Aan de straat Dorshout blijft de monumentale boerderij behouden en bergt twee woonfuncties met ieder een eigen tuin en bijgebouw. Aan de oostzijde is ruimte om een nieuwe entree richting het achtererf te maken. Het achtererf wordt gevormd door een gemeenschappelijke groene ruimte waar twee schuurwoningen zijn gesitueerd. De schuurwoningen staan met de voorzijde richting de gemeenschappelijke ruimte en daarmee ook naar de Hendrikstraat. Achter op het erf staat de schuur voor de kleindieren als afronding van het achtererf.

Het cultuurlandschap wordt gevormd door weides met randbeplanting. Dit landschap heeft geen economisch doel, maar meer een cultuurhistorisch en ecologisch doel. De aanleg van diverse soorten beplanting vormt een meerwaarde voor de lokale biodiversiteit. Dit



landschap gaat over in de natte ecologische stapsteen, als onderdeel van de ecologische verbindingszone van de Aa.

3.3 Landschappelijke inpassing

Het voorstel kenmerkt zich door typische boerenerfelementen en -beplanting rondom de boerderij en het erf en beekdallandschapselementen streekeigen beplanting op het achterland.

Rondom de boerderij blijft de structuur en waarde zoveel mogelijk gehandhaafd. De haag rondom de boerderij blijft behouden in combinatie met de kenmerkende leilinden. In de tuin staat een markante okkernoot, een typische erfboom. Ook deze blijft gehandhaafd. Rondom de achtertuin van de twee nieuwe woningen wordt een groene hoge haag geplant om de privacy voor de bewoners te waarborgen.

Ten zuiden van de boerderij komt een nieuwe toegang tot het achtererf. Deze ligt op gepaste afstand van de bestaande kruising en van de woning (boerderij). De toegang bestaat uit een stabiele halfverharding, zoals Achterhoeks Padvast (stabiel, duurzaam en water infiltrerend) en wordt begeleid door een bomenrij.

Via de toegang komt men op het achtererf. Deze bestaat uit een omhaagde fruitgaard met hoogstamfruitbomen en botanisch grasland. Rondom de fruitgaard staan de twee schuurwoningen met ieder drie appartementen. Via een pad achterom kunnen bewoners hun woning bereiken. De tuinen en paden worden afgeschermd door een gemengde haag. Immers het zicht op het achterland vanuit de tuin is een woonkwaliteit.

Achter het achtererf ligt een botanische weide. De weide wordt afgeschermd door een gemengde haag (deels bestaand). Over het perceel loopt een nieuwe greppel met bomenrij. Deze greppel kan dienst doen als waterinfiltratie voor het regenwater wat op de daken valt. De bomenrij biedt visueel beschutting voor de bewoners op het achtererf (gezien vanaf passanten Hendrikstraat, Beatrixsingel en Dr. Van der Voortsingel). De weide wordt afgeschermd met een afrastering, waardoor het grasland extensief begraasd kan worden door kleindieren.

Achter op het achtererf, nog vóór de plaats waar nu reeds een grote, oude schuur staat, is een 'parkeerschuur' voorzien. De schuur dient voor het parkeren van een deel van de auto's van de bewoners die op deze manier aan het zicht worden onttrokken. Ook kunnen de bergingen in de schuur worden aangebracht en vindt er opslag van materieel plaats dat



nodig is voor het onderhoud van het achterland. Op deze wijze worden de geparkeerde auto's aan het zicht onttrokken en verder is het zo dat nu ook reeds een schuur aanwezig is.



Impressies van de parkeerschuur

Het deel naast de beek de Aa vormt een natte ecologische stapsteen. Een natte laagte met een amfibieënpool met flauw talud en een nat-dras zone. De kavelgrens wordt benadrukt met knotwilgen en op het terrein staan enkele solitaire landschapsbomen. Deze bomen zijn zo gepositioneerd dat deze geen belemmering vormen voor onderhoud en schaduw op de pool. Dit deel zal in samenwerking met diverse natuurorganisaties nader uitgewerkt worden.



Landschapsplan (zie bijlage I voor plan op maatvast ondergrond)



Voor een verdere toelichting op het landschappelijke inpassingsplan en referentiebeelden wordt verwezen naar 'Stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording erf Dorshout 1 Veghel' van Van Dooren Landschap, welke als bijlage 3 aan deze plantoelichting is toegevoegd.



4. Beleidstoets

4.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Meierijstad vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

4.2 Rijksbeleid

Toetsingskader

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken.



Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.



Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plan(locatie)

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. De planlocatie is niet gelegen in een gebied waarvoor een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de NOVI, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een



motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:



bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(locatie)

Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Marktsituatie

De gemeente Meierijstad streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw (zie paragraaf 4.4).

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt.

In het plan is een groot aandeel levensloopbestendige woningen opgenomen. Deze woningen zijn bedoeld voor senioren die op deze manier de kans krijgen om in een passende woning aan de rand van het centrum te wonen. De verhuisbewegingen van senioren zorgen ervoor dat eengezinswoningen in het dorp vrij komen voor andere doelgroepen, zoals starters en gezinnen.



Samengevat kunnen we stellen dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het woningbouwplan in eerste instantie bedoeld voor de groei-behoefte van de kern Veghel, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Veghel is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In dit kader doet het plan geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Meierijstad. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid).

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.



Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.



Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp)

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt een zestal mogelijk van toepassing zijnde thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Thema / kaartnaam	Van toepassing
Instructieregels voor gemeenten: basiskaart	Ja
Instructieregels voor gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden	Nee
Instructieregels voor gemeenten: natuur en stiltegebieden	Ja
Instructieregels voor gemeenten: water en geluidszone provinciale wegen	Ja
Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen	Ja
Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Nee



Instructieregels voor gemeenten: basiskaart

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: basiskaart' is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Binnen de provincie wordt onderscheid gemaakt in het landelijke en het stedelijke gebied. Binnen deze eerste aanduiding is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk.

In de Omgevingsverordening is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling in principe alleen in (bestaand) stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. De verordening vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. De artikelen ten aanzien van het Stedelijk



gebied bevatten regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden mogelijk. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Doorwerking plan(gebied)

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd. Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en verdichting en op herstructurering en herontwikkeling, gecombineerd met een landschappelijke inpassing. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Voorts moeten bestaande waarden en kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

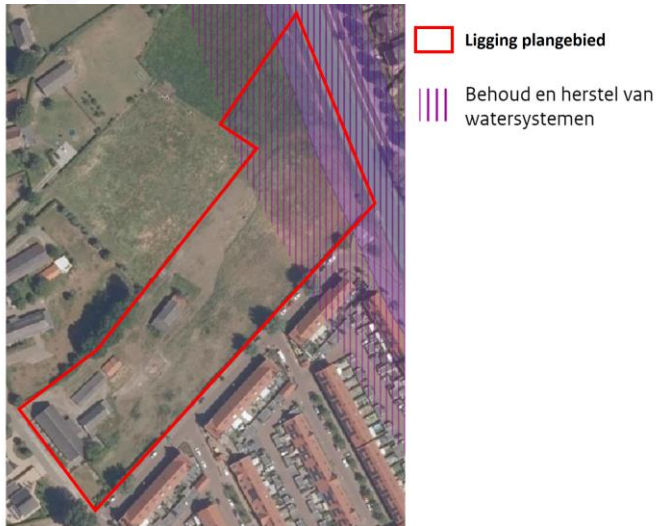
Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en de verordening, is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk concentratiegebied van de provincie Noord-Brabant en vormt een inbreidingslocatie. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, transformeren, herstructureren en intensiveren).



Instructieregels voor gemeenten: natuur en stiltegebieden

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: natuur en stiltegebieden' is het plangebied aangeduid als 'Behoud en herstel van watersystemen'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Ten aanzien van de plekken met de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' geldt dat deze zijn gebaseerd op het Regionaal waterprogramma en gebaseerd op:

- waterlopen met de functie waternatuur,
- (natte) ecologische verbindingszones en
- gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'.

In deze gebieden is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. Binnen de gebieden zijn of worden maatregelen uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Daarom is ook ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen goed uit te kunnen voeren. Veel van de maatregelen zijn ook een verplichting die voortvloeit uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Binnen de gebieden gelden beperkingen voor functies en activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken. De gemeente stelt hiervoor regels en betreft daarbij ook de belangen van het waterschap. Dit overleg heeft ook betrekking op de exacte reikwijdte van het beschermingsregiem. In sommige gevallen zijn inrichtingsmaatregelen bijvoorbeeld al voorzien aan één zijde van de waterloop en is bescherming aan de andere zijde niet meer over de volle breedte noodzakelijk.



Het werkingsgebied behoud en herstel van watersystemen overlapt voor een deel met het Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone (NNB-evz) en de Groenblauwe waarden. Binnen behoud en herstel van watersystemen zijn dan aanvullend, specifieke regels gesteld ter bescherming van het belang, zoals het ophogen van gronden.

Doorwerking plan(gebied)

Op het plangebied vinden de stedelijke ontwikkelingen niet plaats ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen'. De strook aan de achterzijde van het plangebied zal juist worden gebruikt voor het ontwikkelen van natuur. Deze locatie heeft reeds zijn plek gekregen het vigerende bestemmingsplan met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen', en in het opgestelde landschappelijk inpassingsplan, welke in hoofdstuk 3 reeds aan de orde is gekomen en als bijlage 1 aan deze plantoelichting is toegevoegd.

De aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' vormt dus geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Initiatiefnemer ziet het als een kans om deze kwaliteit op te nemen binnen het plangebied en landschappelijke inpassing.

Instructieregels voor gemeenten: water en geluidszone provinciale wegen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: water en geluidszone provinciale wegen' is het plangebied aangeduid als 'Voorkomen grondwaterverontreiniging'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Een omgevingsplan gelegen binnen de aanduiding 'Voorkomen grondwaterverontreiniging' bepaalt dat voorafgaand aan het verrichten van een bouwactiviteit voor een gebouw of gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, inclusief een daaraan grenzende tuin of een aangrenzend terrein, onderzocht wordt of er sprake is van een mobiele verontreinigingssituatie door raadpleging van een bodeminformatiesysteem, voorafgaand bodemonderzoek of het overleggen van een beschikking, waarin is vastgesteld dat bij het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of een mogelijke verspreiding van een verontreiniging, geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavige planuitvoering heeft een toevoeging van bebouwing tot gevolg, waarbij gronden worden geroerd en de kwaliteiten van water en bodem vooraf in beeld dienen te worden gebracht, alvorens graaf- en bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden. De aanduiding 'Voorkomen grondwaterverontreiniging' heeft geen directe invloed op deze ontwikkeling, en andersom, heeft onderhavige ontwikkeling geen effect op deze aanduiding, zolang onderzoeksresultaten op gepaste wijze worden meegenomen in de verdere planvorming. Voor de volledigheid wordt deze aanduiding meegenomen in de onderzoeken die plaatsvinden ten behoeve van de water- en bodemkwaliteit. De onderzoeken zijn als bijlagen aan deze plantoelichting toegevoegd, de belangrijkste conclusies zijn opgenomen in deze plantoelichting.

Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'Stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de bestemmingswijziging, ten behoeven van de uitbreiding van het aantal woningen ter plaatse. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van veehouderijen en staldering hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregel.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aansluitend op een bestaande woonkern, betreft een bestemmingsplanherziening met tenietdoening van overtollige bebouwing en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot wonen in het buitengebied.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)-doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en met 10 van deze plantoelichting.

4.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Structuurvisie Veghel 2030 van de voormalige gemeente Veghel, de Woonvisie Meierijstad 2018, het Paraplubestemmingsplan parkeren en de Welstandsnota Meierijstad 2018. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Per 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel, Sint-Oedenrode en Schijndel gefuseerd tot één gemeente: Meierijstad.



Structuurvisie Veghel 2030

Toetsingskader

Op 19 december 2013 heeft de Gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030.

Voor de kern Veghel zijn de volgende prioriteiten geformuleerd:

- Ontwikkeling van de Scheifelaar II.
- Ontwikkeling van de eerste delen van Veghels Buiten: de oude ontginning en delen van de nieuwe ontginning (Erpseweg-zuid).
- De ontwikkeling van een groot aantal binnenstedelijke locaties. Aangezien de ervaring leert dat de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties lastig te faseren is, dienen de eerdergenoemde uitleglocaties als mengkraan

In en rond de kern Veghel is sprake van twee soorten locaties. Voor een behoorlijk aantal locaties geldt dat ontwikkeling voor 2030 vrijwel zeker is, bijvoorbeeld omdat al met de bouw begonnen is of omdat sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan. Alle andere locaties zijn gekenmerkt als 'strategische ontwikkellocaties'. Op deze locaties kan woningbouw plaatsvinden, maar de exacte invulling, fasering en bijvoorbeeld de gewenste woningtypen zijn nog niet vastgelegd. De gemeente zal zorgvuldig bekijken waar en wanneer deze strategische ontwikkellocaties in harde woningbouwplancapaciteit worden omgezet, vooral omdat een teveel aan harde woningbouwplannen de noodzakelijke flexibiliteit voor de toekomst ontnemt.

De ervaring leert dat voor inbreidingslocaties geldt dat ontwikkeling ervan over het algemeen lastiger is dan de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie. De gemeente zet er dan ook op in om in Veghels Buiten de programmatische flexibiliteit te scheppen die het mogelijk moet maken om altijd in te kunnen spelen op de (fluctuerende) vraag vanuit de markt.

In de gemeentelijke structuurvisie is veel aandacht voor het versterken van de dorpsse woonkwaliteiten in de verschillende kernen binnen de gemeente, waarbij het accent ligt op het behouden van de nodige voorzieningen. De gemeente heeft de ambitie om de bestaande woonkwaliteiten van de dorpen te versterken, waarbij wordt aangegeven dat toekomstige woningbouwontwikkelingen gepaard moeten gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering kan bestaan uit het aanhelen van linten en/of het versterken van



identiteitsbepalende ruimtelijke structuren, het versterken van de kwaliteiten van de dorpscentra of verbreding van het aanbod aan dorps- en landelijke woonmilieus.

Binnen de gemeente is men er tevens van bewust dat de bevolkingsomvang afneemt en er toename van vergrijzing is. Dat betekent dat er op de langere termijn behoefte ontstaat aan kleinere, levensloopbestendige woningen.

Doorwerking plan(gebied)

Het plan ziet op het versterken van de dorps- woonkwaliteiten in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling hetgeen een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Veghel 2030.

Woonvisie Meierijstad (2018)

Toetsingskader

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

Waar de vergrijzing, de gezinsverdunning en de inclusieve samenleving, waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt, om aandacht vragen. Waar de gemeente duurzaam en zorgvuldig gebruik maakt van de ruimte en bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toekomstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden.

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de gemeente ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen gekeken naar de korte maar ook naar de lange termijn. Waar het goede van het landelijk wonen wordt behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker wordt gemaakt en wordt versterkt. En waar de gemeente samenwerkt met plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio. De gemeente richt de aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

1. *de dynamiek van de woningmarkt:*

een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;



2. *wonen, welzijn en zorg:*

de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;

3. *duurzaamheid:*

aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;

4. *leefbaarheid:*

een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

De gemeente geeft tevens aan meer ruimte te willen bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen. Daarbij wil de gemeente de doorstroming van ouderen, eventueel met een zorgbehoefte, naar meer geschikte woningen stimuleren. De gemeente legt het accent op het bouwen voor de doorstroming door goede alternatieven te realiseren voor ouderen (de woonwensen van ouderen in met name de kleinere kernen) en dure scheefwoners (in met name de grotere kernen). Daarbij wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering, die ook kan resulteren in unieke woonconcepten op unieke plekken is bijvoorbeeld wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leeg staat of al gesloopt is.

Actieplan woningbouw - Woningbouwoffensief Meierijstad

Toetsingskader

Er is in de gemeente Meierijstad grote behoefte aan woningen. In 2018 is daarom met veel zorg de Woonvisie Meierijstad 2018 voor Meierijstad opgesteld. Daarbij heeft een uitgebreid traject plaatsgevonden om de inbreng vanuit verschillende partners en woningzoekenden mee te nemen. In grote lijnen gelden de uitgangspunten en doelstellingen uit de toen geformuleerde woonvisie nog steeds.

Er is na 2018 echter ook een aantal zaken veranderd en daarom doen de gemeente in dit actieplan op een aantal punten voorstellen om wijzigingen in de woonvisie aan te brengen. .



Ze vormen als het ware een addendum op de woonvisie 2018. De gemeente kiest dus niet voor een nieuwe visie, maar focust nadrukkelijk op de bouwopgave.

De noodzaak voor de veranderingen vloeit voort uit de gewijzigde provinciale woningbouwprognoses die aantonen dat de opgave aanzienlijk is. Die opgave blijkt ook duidelijk uit de huidige urgentie op de woningmarkt die wordt veroorzaakt door almaar stijgende prijzen en de krapte in het beschikbare woningaanbod. De Gemeenteraad is unaniem in haar vraag naar oplossingen voor woningbouw in de gemeente. Voor veel woningzoekenden is het moeilijk om een geschikte woning te vinden. Of het nu gaat om starters op de woningmarkt, om mensen die graag in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, om burgers met een middeninkomen of om oudere inwoners die een (zorg)geschikte woning zoeken; allemaal worden ze geconfronteerd met dezelfde problemen. We zien overal lange wachtlijsten en we horen over mensen die al jaren tevergeefs op zoek zijn naar een woning.

Het Actieplan woningbouw 2021 geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor onze gemeente en hoe de gemeente dit wil combineren met het versnellen van de woningbouwproductie. Om de regie op de woningmarkt te verbeteren gaat de gemeente een aantal instrumenten inzetten. Die geven ons meer grip op de snelheid van de woningbouw en op de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen. De gemeente gaat met deze instrumenten aan de slag en blijft de werking ervan goed monitoren.

In het addendum op de Woonvisie Meierijstad 2018 worden onderstaande aanpassingen vastgesteld door de Gemeenteraad:

- In de woonvisie 2018 werd uitgegaan van een toename van 3.940 woningen in de periode 2018 tot 2028. Hiervan zijn er in 2018 en 2019 al ruim 1.000 gerealiseerd. De gemeente gaat nu uit van de provinciale prognoses die in de periode 2020-2040 5.750 benodigde extra woningen ramen.
- De gemeente stelt zich ten doel om de komende vijf jaar met de samenwerkingspartners minimaal 600 nieuw beschikbare woningen per jaar te realiseren. Dit is een gewijzigd punt ten opzichte van de woonvisie 2018. Daar werd uitgegaan van gemiddeld net geen 400 nieuw beschikbare woningen per jaar.
- De gemeente probeert de 5.750 benodigde extra woningen waar volgens prognose behoefte aan is in minder tijd te realiseren; dus niet tot 2040, maar minimaal vijf jaar eerder. Er komt dus geen vertraging in latere jaren ter compensatie van versnelling in de eerste jaren.



- De gemeente richt zich op minimaal 125% bouwplannen (circa 7.200 woningen) ten opzichte van de prognose. Daardoor kan de gemeente sneller anticiperen op uitval van bouwplannen. Dit is een gewijzigd punt ten opzichte van de woonvisie 2018. Daarin werd uitgegaan van 70% van de plancapaciteit plus 30% flexibele ruimte.
- De gemeente borgt zowel de kwaliteit van de kernen als de hogere kwantiteit van de woningbouwaantallen.
- De gemeente blijft onverminderd sturen op voldoende bouwvolume uit de inbreidingsplannen. Naast en in aanvulling op de inbreidingsplannen gaat de gemeente ook met uitbreidingsplannen werken. Daarbij wordt zowel naar bestaande potentiële bouwplannen als naar nieuwe mogelijkheden gekeken.
- In aanvulling op de aantallen te realiseren woningen die in de Woonvisie 2018 voor iedere kern zijn genoemd, gaat de gemeente flexibeler om met de evenredige verdeling van woningen over de kernen en wordt meer op gemeentelijk niveau gestuurd, waarbij gelet wordt op lokale mogelijkheden en kansen.

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad

Toetsingskader

Met een doelgroepenverordening borgt de gemeente dat de segmenten sociale huur, middenhuur, sociale koop en sociale middeldure koop voor de beoogde doelgroep ontwikkeld worden en behouden blijven. Met een koppeling aan het bestemmingsplan kan bij nieuwbouw geborgd worden dat de nieuwe woningen voor de beoogde doelgroep worden gerealiseerd en in stand blijven.

In juli 2018 is de Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Meierijstad waarbij gewenste percentages voor diverse categorieën woningen zijn afgesproken (zie onderstaande tabel). De doelgroepenverordening borgt deze woningcategorieën juridisch, waardoor de doelen uit de woonvisie beter bereikt kunnen worden. Onder de huidige marktomstandigheden van krapte en prijsopdrijving staat de beschikbaarheid van betaalbare woningen steeds verder onder druk. Dit publiekrechtelijke instrument draagt bij aan een duurzame, evenwichtige verdeling van de woningvoorraad in Meierijstad, door langdurig behoud van betaalbare woningen voor de doelgroep. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw van woningen.



Categorie	Prijspeil 2021
25% sociale huur	€752 (tot liberalisatiegrens)
15% geliberaliseerde huur	€753 - €975 (middeldure huur) Vanaf €976 (dure huur)
10% goedkope koop	Maximaal €230.000
20% middeldure koop	€230.001 - €330.000
20% dure koop	Vanaf €330.000
10% variabel in te zetten	

Een regeling in het bestemmingsplan geeft meer inzicht voor een potentiële koper/huurder in de toekomst. Hiermee kan een toekomstige koper zelf zijn onderzoeksplicht uitvoeren en het bestemmingsplan raadplegen waardoor inzichtelijk is in welke categorie de woning valt en dus voor welke prijs verkocht of verhuurd mag worden.

De maximale inkomensgrenzen omschrijven voor welke doelgroep welke type woning beschikbaar is. Voor de gereguleerde sociale huursector is dit de DAEB-norm. Dit is de toelatingsgrens voor sociale huurwoningen, welke is vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag. Omdat het aantal sociale koopwoningen zeer schaars is, is er voor gekozen om ook hier een doelgroep op basis van een inkomensgrens aan te verbinden.

Momenteel is de maximale grens voor sociale koop wettelijk vastgesteld op € 200.000. Op basis van de woonvisie en de jaarlijkse indexering hanteren wij een bovengrens van €230.000 voor sociale koop en een bovengrens van € 330.000 voor sociale middeldure koop. Om deze grens aan te kunnen houden biedt de wetgever een mogelijkheid om deel te nemen aan een experiment op basis van Crisis- en Herstelwet waarbij sociale koopwoningen verkocht mogen worden voor maximaal de NHG-kostengrens (€ 355.000 prijspeil 2022).

Doorwerking plan(gebied)

Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en herstructurering, herontwikkeling van een bestaande stedelijke gebiedslocatie. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen en het type woningen op het achtererf – grondgebonden, middelduur en minimaal 25% sociale huur – zijn de nieuwe woningen met name bedoeld voor senioren, eventueel met een zorgbehoefte. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte en is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en



uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Meierijstad en in het bijzonder voor Veghel.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Meierijstad 2018, het Actieplan woningbouw - Woningbouwoffensief Meierijstad, inclusief addendum op de Woonvisie Meierijstad 2018, en de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad.

Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meierijstad 2018

Toetsingskader

Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Eén van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om via het bestemmingsplan regels te stellen over parkeernormen.

De gemeente Meierijstad is voornemens om alle huidige bestemmingsplannen aan te laten sluiten bij de doelstellingen van deze wetswijziging. Dit betekent dat de parkeernormen bij (bouw)plantoetsing nu aan de bestemmingsplannen gekoppeld gaan worden.

Geldende bestemmingsplannen die in de regels reeds verwijzen naar het parkeerbeleid en/of waarvoor geldt dat in de regels reeds parkeernormen zijn opgenomen, hoeven strikt genomen niet te worden herzien, maar het kan wel. Voor de uniformiteit is ervoor gekozen om de normen op alle ruimtelijke plannen van toepassing te verklaren.

Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de normen, mits aangetoond wordt dat dit niet zal leiden tot onvoldoende parkeergelegenheid. Het niet in stand houden van parkeerplaatsen wordt bovendien aangemerkt als zijnde strijdig met het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(gebied)

Het parkeeraspect vormt een belangrijk onderdeel, aangezien er netto 7 nieuwe woningen worden toegevoegd. Naar type woning berekend geldt er dan een parkeerbehoefte van 2,3 voor de te splitsen boerderij en 12,6 plekken (afgerond 13) voor de zes op te richten seniorenwoningen (waarbij is gerekend met categorie 'koop/huur, tussen/hoek': 2,1



parkeerplekken per woning). In de navolgende tabel zijn de gehanteerde uitgangspunten van de Nota parkeernormen Meierijstad 2018 opgenomen.

Veghel en Schijndel				
	Centrum / schil	Rest bebouwde kom en Buitengebied	Eenheid per	Aandeel bezoekers
Koop/huur, vrijstaand	2,1	2,4	woning	0,3
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,0	2,3	woning	
Koop/huur, tussen/hoek	1,9	2,1	woning	
Koop/huur, etage duur	1,9	2,2	woning	
Koop/huur, etage midden	1,8	2,0	woning	
Koop/huur, etage goedkoop	1,6	1,8	woning	
Serviceflat/aanleunwoning	1,2	1,3	woning	0,2
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,4	0,4	kamer	

In het kader van de voorgenomen planontwikkeling wordt een voldoende aantal aan parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de achterzijde van de bestaande woonboerderij, op het gedeelte waar de seniorenwoningen zijn voorzien, worden vooralsnog in zijn totaliteit 17 parkeerplekken voorzien, waarvan 6 in de schuur. De te splitsen boerderij krijgt per woning 3 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte. Navolgende schets bevestigt dit (de paarse vlakjes zijn de parkeerplaatsen).



Oedenrode, aangevuld met het actuele thema duurzaamheid. De verschillen in de nota's zijn genivelleerd door nog meer delen van het grondgebied welstandsvrij te verklaren. In die gebieden is voor nieuwe bouwinitiatieven wel een welstandsbeoordeling van toepassing.

Met het nieuwe voorstel wordt de gebiedsgerichte welstandsbeoordeling beperkt tot de gebieden met een beeldkwaliteitsplan. In de overige gebieden blijft de welstandsbeoordeling beperkt tot de 'objectbeoordeling' (onder andere monumenten) of 'thema-beoordeling'(reclames).

De welstandsbeoordeling wordt niet volledig afgeschaft, maar wel overal waar het verantwoord is. De welstandsbeoordeling blijft beperkt tot:

1. de centrumgebieden van Schijndel, Veghel, Sint-Oedenrode en Erp;
2. monumenten;
3. beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden;
4. bijzondere bebouwing en ensembles;
5. gebieden met een beeldkwaliteitseisen;
6. nieuwbouw in de overige gebieden.

Zodoende is er geen welstandsbeoordeling meer nodig voor de volgende initiatieven:

- Veel voorkomende (kleinere) vergunningplichtige bouwwerken. Deze werden voorheen beoordeeld aan de zogenaamde sneltoetscriteria. De initiatiefnemers krijgen nu dus meer vrijheden, maar tegelijkertijd ook een grotere verantwoordelijkheid voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
- Vergunningplichtige verbouwingen in alle kerkdorpen en de historische linten in de drie kernen. Nieuwe bouwinitiatieven op deze plaatsen worden wel beoordeeld aan de criteria nieuwbouw of de beoordelingscriteria in het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Samen met de regels in het bestemmingsplan stimuleren we het behoud van identiteit en karakter van deze gebieden.
- Vergunningplichtige bouwinitiatieven anders dan nieuwbouw in de overige gebieden.
- Vergunningvrije bouwactiviteiten in gebieden met een beeldkwaliteitsplan.

Doorwerking plan(locatie)

In het kader van de vergunningverlening buigt de Welstandscommissie zich over het plan en de bouwontwerpen. Hierbij kunnen bijlagen 1 en 2 als uitgangspuntendocument en inspiratiebron dienen.

Ten aanzien van de monumentale woonboerderij is een 'redengevende monumentbeschrijving' en door het Monumentenhuis Brabant een 'bouwhistorisch



onderzoek met waardestelling' uitgevoerd (zie bijlagen 1 en 2). bij deze plantoelichting opgenomen en onderschrijft de monumentale en bouwhistorische waarden van het pand en biedt daarmee de basis om tot boerderijsplitsing over te kunnen gaan. De splitsing draagt bij aan de instandhouding en het versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van de locatie en directe omgeving ervan onvoorwaardelijk in stand houdt.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in het welstandsbeleid.

Klimaat en duurzaam

De gemeente Meierijstad wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente Meierijstad wil daarom graag van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);



- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Verder geldt dat, voor zover redelijkerwijs mogelijk, de woningen levensloopbestendig en volgens de richtlijnen van handboek Woonkeur / SKW-certificatie worden gebouwd.



5. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing 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. De opsteller van de



ruimtelijke onderbouwing is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(locatie)

Archeologie

Ten behoeve van het planvoornemen is door Bureau voor Archeologie een bureau- en verkennend boordonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase uitgevoerd (zie bijlage 4). Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Ten aanzien van de monumentale woonboerderij is een 'redengevende monumentbeschrijving' en door het Monumentenhuis Brabant een 'bouwhistorisch onderzoek met waardestelling' uitgevoerd (zie bijlagen 1 en 2). Deze onderzoeken onderschrijven de monumentale en bouwhistorische waarden van het pand en biedt daarmee de basis om tot boerderijsplitsing over te kunnen gaan. De splitsing draagt bij aan de instandhouding en het versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er – rekening houdend het 'bouwhistorisch onderzoek met waardestelling' – geen belemmeringen voor het (bouw)plan.



6. Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden.

Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Doorwerking plan(gebied)

Flora en fauna

Ten behoeve van het planvoornemen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als [bijlage 5](#) opgenomen.

Conclusie

De beoogde sloop van bijgebouwen voor zes woningen en een schuur aan de Dorshout 1 te Veghel is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.2 Uitvoerbaarheid De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet



natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor steenmarter of bunzing (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

5.3 Vervolgstappen

- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar steenmarters en bunzingen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar steenmarters en bunzingen betreft minimaal 6 weken in de periode maart t/m augustus of een periode van 12 weken buiten deze periode. Aanvullend onderzoek dient uitgevoerd te worden middels cameravallen, marterboxen, sporenbuizen en/of nestkasten.*

5.4 Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).*
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.*
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*



- *Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.*
 - *De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.*
-

Stikstof

Ten behoeve van het planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als [bijlage 6](#) opgenomen.

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de gebruiksfase van de ontwikkelingen van het perceel aan de Dorshout 1 in Veghel de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de berekening van de gebruiksfase met eigen rekenpunten en alleen de wegverkeersbronnen blijkt dat de stikstofdepositie ter plekke van deze rekenpunten niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Hieruit blijkt dat de maximale rekenafstand van 5 km voor wegverkeer geen rol speelt in de beoordeling van het depositie-effect van het project.

Uit de berekening van de gebruiksfase met natuurgebieden met alle voor stikstof relevante bronnen blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt dus geen belemmering voor het plan.



Conclusie

Uit oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie zijn er – rekening houdend met de vervolgstappen en te treffen maatregelen ten aanzien van steenmarters en bunzingen – geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



7. Water

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de water-toets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van



een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plan(locatie)

Binnen het plangebied vindt toename van het bebouwd en verhard oppervlak plaats. Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een watertoets uitgevoerd. Hierna zijn de samenvatting en conclusies letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 7 opgenomen.

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

Tabel 2. Verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie.

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)	Vershil
Bebouwing	962	1.207	+245
Parkeren	-	175	+175
Verhard buitenterrein	680	1.318	+638
Groen/onverhard	5.474	4.416	-1.058
Totaal locatie	7.116	7.116	-/-

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak naar verwachting toeneemt met circa 1.058 m².

Omdat het verhard oppervlak met meer dan 500 m² toeneemt geldt er een verplichting tot het realiseren van een waterbergingsvoorziening. Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 63,48 m³ (1058 m² x 0,06 x 1). Gezien de grootte van de kavel zal er in de toekomstige situatie voldoende ruimte beschikbaar zijn om invulling te geven aan de bergingseis. Gedacht kan worden aan het graven van bijvoorbeeld een wadi, vijver of greppel



Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er – rekening houdend met de aanbevelingen uit de watertoets – geen belemmeringen voor het (bouw)plan.



8. Fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen planontwikkeling is het dus noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies.

Doorwerking plan(gebied)

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.



Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering

Er zijn in/op en nabij het plangebied verder geen hoogspanningslijnen, ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan. Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.



9. Milieu-hygiënische verantwoording

9.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de te ontwikkelen gronden aan de Dorshout 1. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het plan. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

9.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

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 m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:



1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.?
- wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(locatie)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?



Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Op het plangebied wordt de realisatie van 7 wooneenheden mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het realiseren van de woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Echter, gelet op het kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. Onderliggend plan wordt derhalve niet gezien als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. (onderdeel D, categorie D.11.2) en daarmee is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

9.3 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



Doorwerking plan(locatie)

Ten behoeve van het planvoornemen zijn door Terra Milieu diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierna zijn de samenvatting van het verkennend bodemonderzoek, de conclusie en aanbevelingen van het bodemonderzoek naar asbest in bodem en de conclusie van het nader onderzoek zinkverontreiniging / inkadering B-12 letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportages zijn als bijlagen 8 en 9 bij de plantoelichting opgenomen.

Samenvatting verkennend bodemonderzoek:

De aanleiding voor het bodemonderzoek naar asbest in de bodem wordt gevormd doordat de locatie als verdacht op het voorkomen van asbest moet worden beschouwd op basis van het aantreffen van puin in de bodem.

NEN 5740 (gehele locatie)

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond verhogingen van cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood, zink, PCB en PAK ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. Tevens wordt zink verhoogd ten opzichte van de tussenwaarde aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de locatie niet meer als onverdacht worden beschouwd. Geadviseerd wordt om een nader bodemonderzoek cf. NTA5755 uit te voeren om de matige verontreiniging van zink ter plaatse van B12 in te kaderen.

Voormalige dieseltank

Ter plaatse van de voormalige dieseltank wordt in de bovengrond een verhoging van minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. Zintuiglijk worden hier (behalve de bijmengingen van puin) geen waarnemingen gedaan welke duiden op mogelijk lekkages rondom de tank. Omdat in de overige analyses van het perceel geen verhogingen van minerale olie worden aangetroffen zal deze verhoging vermoedelijk zijn veroorzaakt door het voormalig gebruik. Op deze locatie zijn geen NUL- of EIND situatie onderzoeken bekend.

NEN 5707 (asbest in bodemonderzoek)

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek naar asbest kan worden geconcludeerd dat op de locatie asbest in de bodem wordt aangetroffen. Ter plaatse van Gat



10 is deze hoeveelheid dermate hoog dat hier een nader onderzoek naar asbest in bodem (cf. NEN 5707) uitgevoerd dient te worden.

Ter plaatse van gat 8 hoeft strikt formeel geen nader onderzoek naar asbest uitgevoerd te worden aangezien de concentratie aan asbest hier < 50 mg/kg betreft. Echter adviseren wij dit deel van het terrein tevens nader te onderzoeken op asbest aangezien asbest waarschijnlijk heterogeen verdeeld in de bodem aanwezig is.

Op de locatie is de grond plaatselijk sterk verontreinigd met asbest en mag enkel onder saneringscondities worden gewerkt na een melding Wet Bodembescherming richting het bevoegd gezag. Voorafgaand aan deze werkzaamheden dient een nader bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd te worden

Conclusie en aanbevelingen van bodemonderzoek naar asbest in bodem:

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat op de locatie een verontreiniging met asbest wordt aangetroffen. De verontreiniging wordt vanaf het maaiveld tot max. 50 cm-mv aangetroffen. De verontreiniging is in zowel RE1 als RE2 vastgesteld, echter verschillen de hoeveelheden aan asbest per sleuf aanzienlijk. Vastgesteld is dat de concentratie in de sleuven 1, 5 en 8 boven de 100 mg/kg wordt aangetroffen. De sterke verontreiniging met asbest is verspreid over oppervlakte van ca. 500 m². De hoeveelheid sterk verontreinigde grond wordt geschat op ca. 250 m³. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

In de overige sleuven waar asbest wordt aangetroffen wordt de interventiewaarde van 100 mg/kg niet overschreden. Hier is over een oppervlakte van ca. 1.300 m² echter wel asbesthoudend plaatmateriaal in de grond aanwezig.

De sterke verontreiniging op de locatie dient middels een BUS-melding te worden gesaneerd en afgevoerd naar een erkend verwerker. Na afronding van de sanering zal middels controlemonsters aangetoond moeten worden dat de sanering voldoende is uitgevoerd. Gezien het aanwezige plaatmateriaal verspreid op de locatie kan de af te voeren hoeveelheid afwijken van de vastgestelde hoeveelheid.

Tevens dient te worden vermeld dat de locatie waar het onderzoek is uitgevoerd is vastgesteld door de opdrachtgever. Ondanks het plaatsen aanvullende sleuven kan geen uitspraak worden gedaan over de bodemkwaliteit en eventuele aanwezigheid van asbest, in



oostelijke en noordoostelijke richting van de huidige onderzoekslocatie. Tevens is het onderzoek niet perceelsoverschrijdend en kan geen uitspraak worden gedaan over de bodemkwaliteit op naastgelegen perceel.

Conclusie nader onderzoek zinkverontreiniging / inkadering B-12:

Uit de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat rondom B12 maximaal verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. De matige verontreiniging betreft een spot en is middels deze resultaten voldoende ingekaderd. Er is op de locatie geen sprake van een sterke verontreiniging met zink.

Conclusie verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 (woongebied 1 en 2):

Op basis van het uitgevoerde onderzoek dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van opstal 1 naar asbest in druppelzone. Eventueel kan de verontreiniging worden meegenomen tijdens de sanering van de asbest verontreiniging welke reeds is aangetroffen in 2020, kenmerk rapport: 20-332 N-AIB, d.d. 17-12-2020). Dit is afhankelijk van de visie van het bevoegd gezag ter plaatse. De verder aangetroffen verhoogde parameters geven geen aanleiding voor nader of aanvullend onderzoek en komen vaker voor op percelen waar menselijke handelingen hebben plaatsgevonden. De in het grondwater aangetroffen streefwaarde overschrijdingen betreffen zeer waarschijnlijk van nature verhoogde parameters.

Conclusie verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 (woongebied 3):

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat plaatselijk in de zintuiglijk schone bovengrond (MB2, noordoostzijde van de locatie) verhogingen van de achtergrondwaarden worden aangetroffen aan cadmium, PCB en PAK. In de bovengrond waarin zintuiglijk een zwakke bijmenging aan baksteen werd aangetroffen zijn géén van de geanalyseerde parameters verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetoond. Plaatselijk is in de zintuiglijk schone ondergrond (MO2, noordoostzijde van de locatie) de parameter PCB verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het grondwater worden verhogingen van barium, koper, nikkel en/of zink verhoogd ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden



beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden, respectievelijk de streefwaarden worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de wijziging van de bestemming naar natuur. Vanuit de resultaten bestaat geen noodzaak tot het uitvoeren van sanerende maatregelen. Er bestaan volgens Terra Milieu met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, met inachtneming van bovenstaande, dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem – ook vanuit financieel oogpunt – geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

9.4 Geluid

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige 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 geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. Een eventueel noodzakelijke akoestische afweging wordt in dergelijke gevallen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening gemaakt.

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 buitengeluid en de gebruiksfunctie.



Doorwerking plan(locatie)

Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van voorliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï voor het onderliggende plan uitgevoerd. Hierna is de conclusie uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 13 bij de plantoelichting opgenomen.

Hogere waarden

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van een weg. Het verlenen van een hogere waarde is niet van toepassing.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 47 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan 20 dB (Standaardeis uit het bouwbesluit). Een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende geveldelen is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat

Spoorweglawaaï

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaaï

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied. Nader onderzoek vanwege de ligging in of nabij een stiltegebied is is derhalve niet noodzakelijk.



Conclusie

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

9.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Doorwerking plan(locatie)

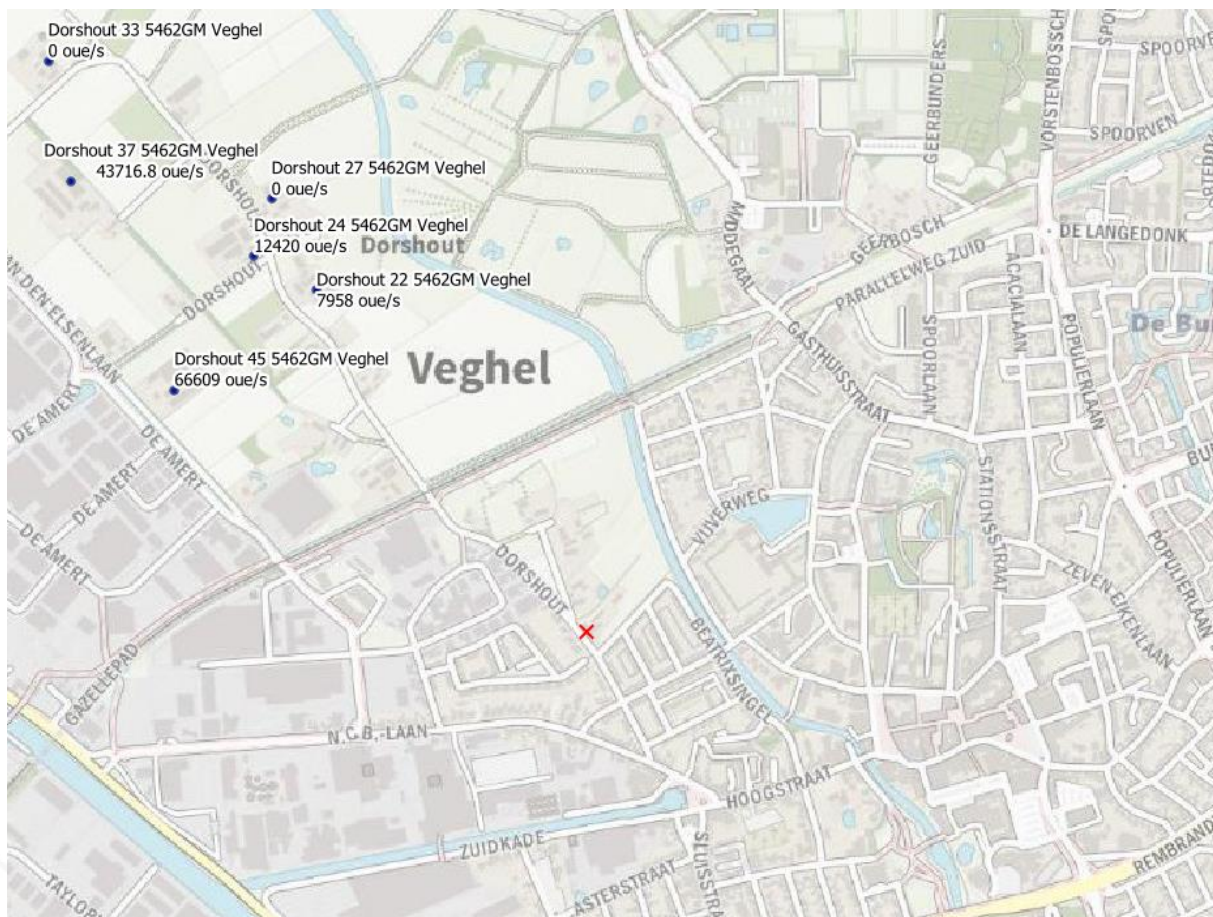
Geurhinder (Wgv)

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in



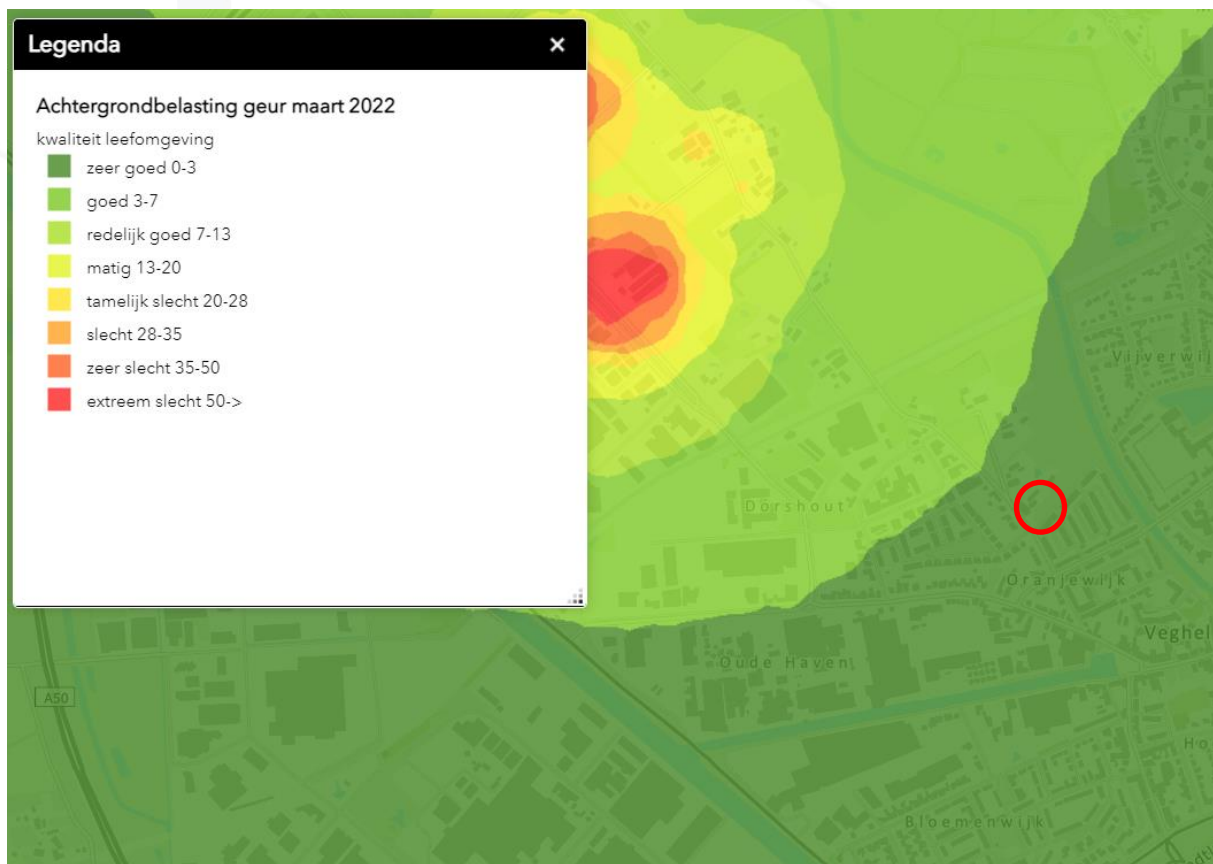
de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten. Voor deze locatie geldt een geurnorm van 3,0 ou_E/m³ en een afstandseis van 100 meter.

De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



De dichtstbijzijnde veehouderij met een relevante geuremissie ligt aan Dorshout 45 op een afstand van ongeveer 900 meter van het plangebied. Aan de afstandseis wordt voldaan. Gezien de geuremissie in relatie tot de afstand tot het plangebied kan op voorhand worden gesteld dat de voorgrondbelasting niet relevant zal zijn. Dit is ook af te lezen uit de kaart met de geurcontouren ten aanzien van achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting), zie onderstaande afbeelding (kaart ODZOB, Achtergrondbelasting geur maart 2022).





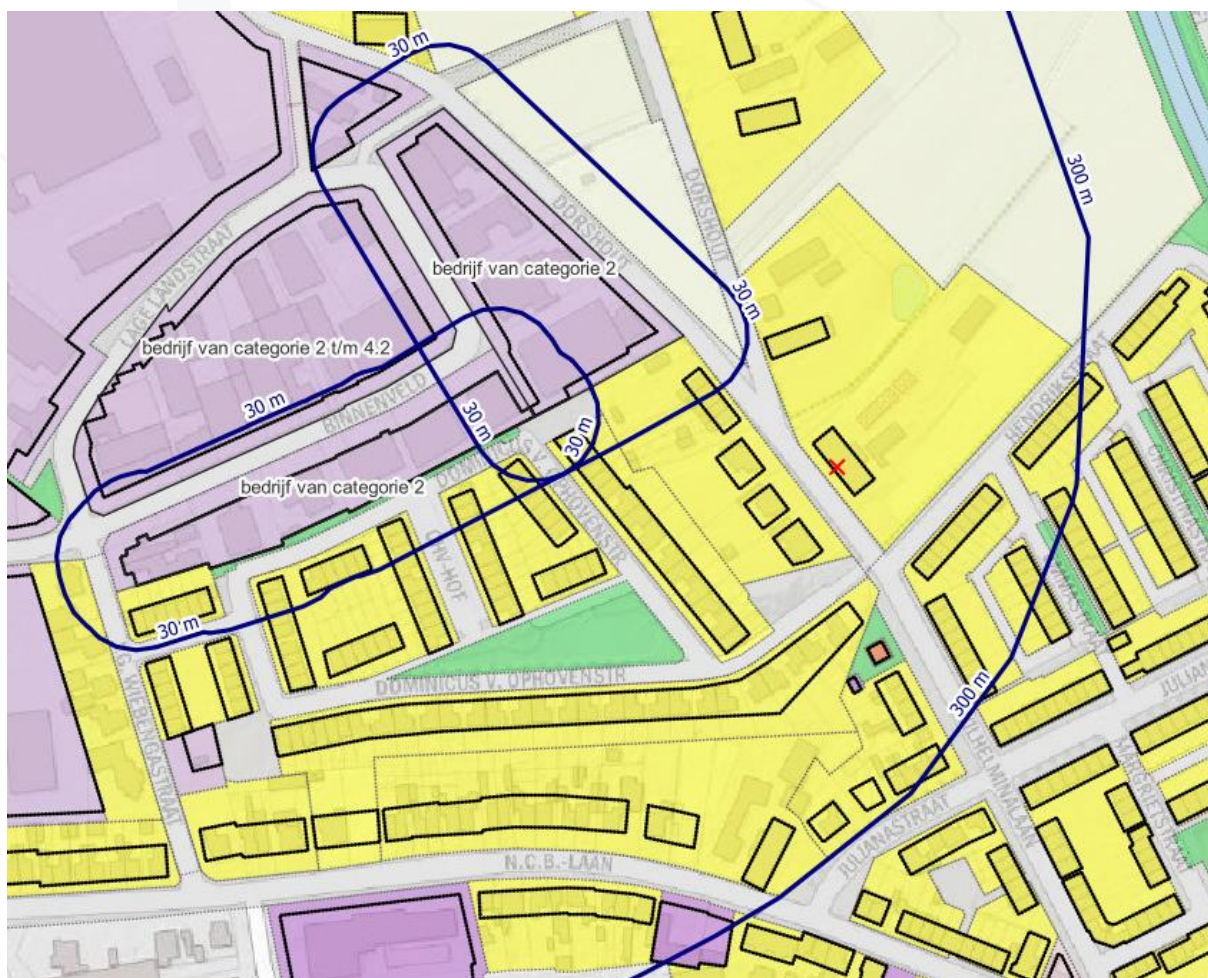
Het woon- en leefklimaat is 'zeer goed'. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

Aangezien bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd. Het plangebied ligt alleen binnen de richtafstand van 300 meter behorende bij de locatie waar (maximaal planologisch) bedrijven van milieucategorie 4.2 zijn toegestaan, zie onderstaande afbeelding.





Daarom is een inventarisatie gemaakt van de feitelijke bedrijvigheid binnen dat gedeelte, zie onderstaande tabel.



Adres Bedrijf	SBI; Omschrijving	Richtafstand (m)			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Binnenveld 1 Autobedrijf	451, 452, 454; Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10
Binnenveld 6 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf	2561, 3111; Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: (algemeen, stralen, scoperen, poedercoaten)	100	200	200	50
Binnenveld 8a Uitzendbureau	63 e.a.; Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0
Binnenveld 8a Bakkerij (worstenbrood)	1071; Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: v.c. < 7500 kg meel/week	30	10	30	10
Binnenveld 10 Autoschadeherstelbedrijf	45204; Autoplaatwerkerijen 45204; Autospuitinrichtingen	50	30	30	30
Lage Landstraat 3 Bandencentrale	453; Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10
Lage Landstraat 3 Groothandel sanitaire artikelen	466, 469; Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0
Lage Landstraat 5 Kapsalon	9602; Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0
Lage Landstraat 5 Adviesbureau	63 e.a.; Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0
Lage Landstraat 5c Auto-onderdelen	453; Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10
Lage Landstraat 8 Diverse kantoren	63 e.a.; Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0

Het metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf aan Binnenveld 6 heeft (vanwege het stralen) een richtafstand van 200 meter. Het plangebied ligt op een richtafstand van 200 meter van dat bedrijf. Ook ligt het plangebied (ruim) buiten de richtafstand van de overige bedrijven. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Mochten zich bedrijven van milieucategorie 4.2 vestigen op deze locatie, dan moet ter plaatse van de vele woningen die tussen het plangebied en deze locatie liggen worden voldaan aan de grenswaarden en normen voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Omdat het plangebied op grotere afstand ligt dan de tussenliggende woningen, is zeker sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de (mogelijk te vestigen) bedrijven niet in hun belangen geschaad.

Spuitzones gewasbescherming

In de directe omgeving zijn verder geen locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarmee vormt dit onderdeel ook geen belemmering voor het plan.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende functies.



Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan. Daarnaast levert het plan, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering', ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

9.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

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

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

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

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



regeling 'niet in betekende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3%. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking plan(locatie)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

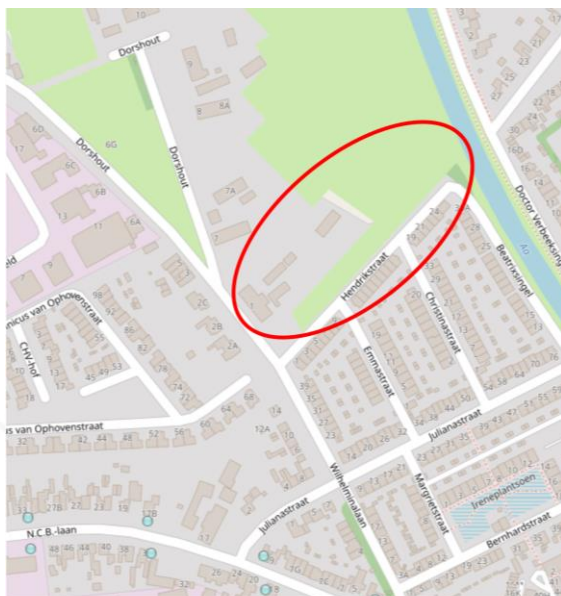


Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Op navolgende afbeelding, afkomstig van de NSL-monitoringstool, zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} nabij het plangebied weergegeven.



- Globale ligging plangebied
- Rekenpunt NSL-monitoringstool



Voor het plangebied gelden de volgende concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} gemeten op het dichtstbij gelegen rekenpunt op ruim 200 meter (gegevens zijn afkomstig van de NSL-monitoringstool):

- NO₂: 18,7 µg/m³
- PM₁₀: 19,1 µg/m³
- PM_{2,5}: 12,0 µg/m³

De immissienormen voor deze stoffen volgen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer en bedragen:

- NO₂: 40,0 µg/m³
- PM₁₀: 40,0 µg/m³
- PM_{2,5}: 25,0 µg/m³

Er wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Veghel ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) boven 50 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

Volledigheidshalve is tevens een worst-case berekening uitgevoerd voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. Conclusie hiervan is dat de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekenende mate' is.



Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

(bron: Nibm-tool Infomil)

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Veghel ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het plan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

9.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

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



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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Doorwerking plan(locatie)

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan. Op basis van de Risicokaart kan worden geconcludeerd dat slechts op ruime afstand (circa 1 kilometer) activiteiten plaatsvinden welke een mogelijk risico vormen voor de omgeving. Deze afstand is echter ruim voldoende om de veiligheid binnen het plangebied voor de toekomst te kunnen garanderen.



Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Het plangebied is gelegen aan de Dorshout te Veghel. Deze weg is niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10-6 contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaat geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Voorliggend plangebied kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Dit zijn locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel de ontwikkeling van woningen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.



Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

9.8 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 30 april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Er wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen. De concentratie endotoxine in het plangebied voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/m³. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling betreft de oprichting van (netto) 7 woningen en het slopen van enkele bijgebouwen en leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

Er wordt voldaan aan de milieukundige advieswaarden, zoals blijkt uit de afbeelding in paragraaf 9.5 van deze toelichting (kaart ODZOB, Achtergrondbelasting geur maart 2022).

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/ leefklimaat

Er wordt voldaan aan de gezondheidkundige advieswaarden, zoals blijkt uit de afbeelding in paragraaf 9.5 van deze toelichting (kaart ODZOB, Achtergrondbelasting geur maart 2022).

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij

Er zijn geen bedrijven met meer dan één diersoort.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf

De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde varkensbedrijf en pluimveebedrijf is groter dan 100 meter.

Stap 5a, b en c

De afstanden tot geitenhouderijen en pluimveehouderijen



Het plangebied is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen. De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf en evenmin binnen 250 meter van overige veehouderijen.

De gemeente Meierijstad moet een afweging maken over of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico ten aanzien van het realiseren van de woningen. Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is. Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemming en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is.

Stap 6 Mestbewerking

Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden.

Uit het stappenplan blijkt dat het niet nodig is om advies van de GGD in te winnen. Initiatiefnemer neemt verder het risico op zich dat de gemeente een lopende procedure stopzet, indien uit aanvullend wetenschappelijk onderzoek blijkt dat sprake is van verhoogde risico's van het wonen in de omgeving van een geitenhouderij en de oorzaken te herleiden zijn tot de aanwezigheid van een geitenhouderij.



10. Verkeer en parkeren

De gemeente Meerijstad streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Ter ontsluiting van het nieuwe woonerf op de Dorshout wordt een weg aangelegd. Enkel bestemmingsverkeer zal hier gebruik van maken. Voor het parkeeraspect en de uitgevoerde parkeerbalans wordt verwezen naar paragraaf 4.4 (onder het kopje 'Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meerijstad 2018'). Conclusie is dat onderhavig plan aansluit bij c.q. geen afbreuk doet aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meerijstad 2018.



11. Juridische planopzet

11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro , het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

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

11.2 Systematiek van de regels

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

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

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen;



- goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen;
- de grens van het plangebied;

11.3 Bebouwing algemeen

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

11.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.



12. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Om een en ander te juridisch te waarborgen wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

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



13. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Het verslag van gevoerde omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 14. Uit de gevoerde dialoog is gebleken dat er vanuit de directe omgeving een positieve grondhouding is ten opzichte van de planontwikkeling

Wettelijk (voor)overleg

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.



14. Slotconclusie

In deze toelichting van het bestemmingsplan is nadrukkelijk gemotiveerd dat het onderliggende woningbouwplan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies, kwaliteiten en waarden binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige en landschappelijke toets zijn alle ruimtelijke en milieu-hygiënische deelaspecten onderzocht.

Gemeente heeft haar reactie op het principe verzoek onder voorwaarden haar medewerking verleend. Navolgend komen deze voorwaarden nogmaals voorbij en is per voorwaarde cursief weergegeven op welke wijze hieraan invulling is gegeven.

a. Behoud van monumentale boerderij door splitsing en toevoeging van een woning.
De monumentale woonboerderij wordt gesplitst door het aantal wooneenheden van 1 naar 2 uit te breiden.

B. De aanwezige bijgebouwen worden gemoveerd, behalve het bijgebouw aangeduid met A op onderstaande afbeelding, omdat dit gebouw is aangeduid is als gemeentelijk monument.

In hoofdstuk 3 van deze plantoelichting, en de tot deze toelichting behorende bijlagen is het planvoornemen weergegeven, waaruit blijkt dat aanwezige bijgebouwen worden gemoveerd, behalve het genoemde bijgebouw.

C. Het beoogde nieuwe bouwvolume op het achterterrein moet ondergeschikt zijn aan de bestaande hoofdmassa, met een voorkeur goothoogte van 3,00 meter en een voorkeur nokhoogte van 6,00 meter, voorzien van een 'forse' kap.

De goothoogte van de nieuwe schuurwoningen bedraagt circa 3,00 meter. De nok krijgt een hoogte van 7,00 meter.

D. De beoogde nieuwe gebouwen mogen niet ten noordoosten van de rode lijn op onderstaande afbeelding worden gesitueerd.

Op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is planologisch-juridisch vastgelegd dat de woningen niet ten noordoosten van de rode lijn zijn gesitueerd. Dit sluit aan op de door gemeente gestelde voorwaarde. Wel is net achter het achtererf, ongeveer op de plaats waar nu reeds een grote, oude schuur staat, de 'parkeerschuur' voorzien.

E. Het zal conform 'Paraplubestemmingsplan parkeren' zijn, de parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk inpandig, in de schuur.

Parkeerplaatsen zijn zowel buiten/in de openlucht als inpandig, in de (parkeer)schuur, voorzien.

F. De ontsluiting van het erf verloopt via de Dorshout, niet via de Hendrikstraat.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Dorshout.



G. De beoogde woningen op het achterterrein zullen in het sociale en middeldure segment vallen.

Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen en het type woningen op het achtererf – grondgebonden, middelduur en 25% sociale huur – zijn de nieuwe woningen met name bedoeld voor senioren, eventueel met een zorgbehoefte.

H. Minimaal 25% van de toegevoegde woningen zal sociale huur zijn.

Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen en het type woningen op het achtererf – grondgebonden, middelduur en 25% sociale huur – zijn de nieuwe woningen met name bedoeld voor senioren, eventueel met een zorgbehoefte.

I. De beoogde woningen op het achterterrein zullen “grondgebonden seniorenwoningen” zijn.

De nieuwe woningen op het achtererf zijn grondgebonden seniorenwoningen.

J. Per vierkante meter uitbreiding van verharding (en bebouwing) moet 60 mm berging voor hemelwater getroffen worden op eigen terrein.

In hoofdstuk 7 is verantwoord op welke wijze wordt omgegaan met hemelwateropvang en afvoer ter plaatse van het plangebied. Binnen het plangebied is ruimte voor water ingericht.

K. De agrarische bestemming wordt herbestemd naar natuur en wordt ingericht volgens een nader op te stellen landschapsinrichtingsplan. Tevens dient te worden onderzocht of de natuur openbaar toegankelijk wordt.

De bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding is de bestemming ‘Agrarisch’ vervangen door de bestemming ‘Natuur’. Een en ander is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan (zie [bijlage 3](#)).

Wat betreft het openbaar toegankelijk maken van de gronden kan worden opgemerkt dat in overleg met de omwonenden (omgevingsdialoog) is afgesproken om dit niet mogelijk te maken. Dit om ‘doorloop’ te voorkomen. Het toegankelijk maken levert tevens een belemmering op om kleinvee vrijelijk te laten grazen.

Tot slot is er met het opstellen van deze plantoelichting ook voldaan aan onderstaande, algemene voorwaarden:

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

