

Bestemmingsplan

Buitengebied Veghel, herziening Pater Vervoortstraat ong.

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

Betreffende	Buitengebied Veghel, herziening Pater Vervoortstraat ong.
Planstatus	ontwerp
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BGV000BP0072019P-ON01
Datum	Mei 2020

Bestemmingsplan Buitengebied Veghel, herziening Pater Vervoortstraat ong.

Gemeente Meierijstad

Ontwerp

Rapportnummer:	P01909_3
Datum:	7 mei 2020
Projectteam BRO:	JR, NvdH, MvD
Concept:	augustus 2019
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	Mei 2020
Vastgesteld:	
Trefwoorden:	Ruimte-voor-ruimte, Zijtaart, Meierijstad
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 1
Beknopte inhoud:	--

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

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

2. PLANBESCHRIJVING **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Voorgestane ontwikkeling 9

3. BELEIDSKADER **12**
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 17

4. MILIEUASPECTEN **20**
4.1 Inleiding 20
4.2 Cultuurhistorie & Archeologie 20
4.3 Flora en fauna 22
4.4 Bedrijven en milieuzonering 23
4.5 Geurhinder 24
4.6 Bodem 27
4.7 Verkeer en parkeren 28
4.8 Water 28
4.9 Geluid 31
4.10 Luchtkwaliteit 32
4.11 Externe veiligheid 34
4.12 Gezondheid 36
4.13 Duurzaamheid 37
4.14 M.e.r.-beoordeling 37

5. JURIDISCHE PLANOPZET **39**
5.1 Inleiding 39
5.2 Plansystematiek 39
5.3 Bestemmingen 41

6. UITVOERBAARHEID **43**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
6.2.1 Omgevingsdialoog 43
6.2.2 Vooroverleg 44
6.2.3 Inspraak 44
6.2.4 Vaststellingsprocedure 44

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
Bijlage 3: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 4: Bodemonderzoek
Bijlage 5: Vooroverleg Provincie Noord-Brabant
Bijlage 6: Advies Brandweer
Bijlage 7: Strategie aankoop bouwtitel

Toelichting

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens een woning te ontwikkelen op het ongenummerde perceel gelegen tussen Pater Vervoortstraat 12 en 18 te Zijtaart. De locatie is momenteel in gebruik als weide en in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Op percelen met een dergelijke bestemming is de bouw van een woning niet toegestaan. Derhalve is een (partiële) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk waarbij gebruik wordt gemaakt van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling.

De gemeente Meierijstad heeft in haar vergadering van 11 januari 2018 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het wijziging van de bestemming en het toevoegen van een woning op deze locatie. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Pater Vervoortstraat te Zijtaart tussen de nummers 12 en 18. Kadastraal staat de locatie bekend als Veghel, sectie P, nummer 71. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Zijtaart. Ten westen van het plangebied sluit de Pater Vervoortstraat aan op de Pastoor Clercxstraat en is de straat onderdeel van de kern. Ter hoogte van het plangebied begint het buitengebied van de gemeente, hier gaat de Pater Vervoortstraat over in een bebouwingslint richting het buitengebied. In de omgeving zijn reeds woningen, een dorpshuis, een kappelletje en enkele vormen van bedrijvigheid aanwezig.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op onderstaande afbeeldingen. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

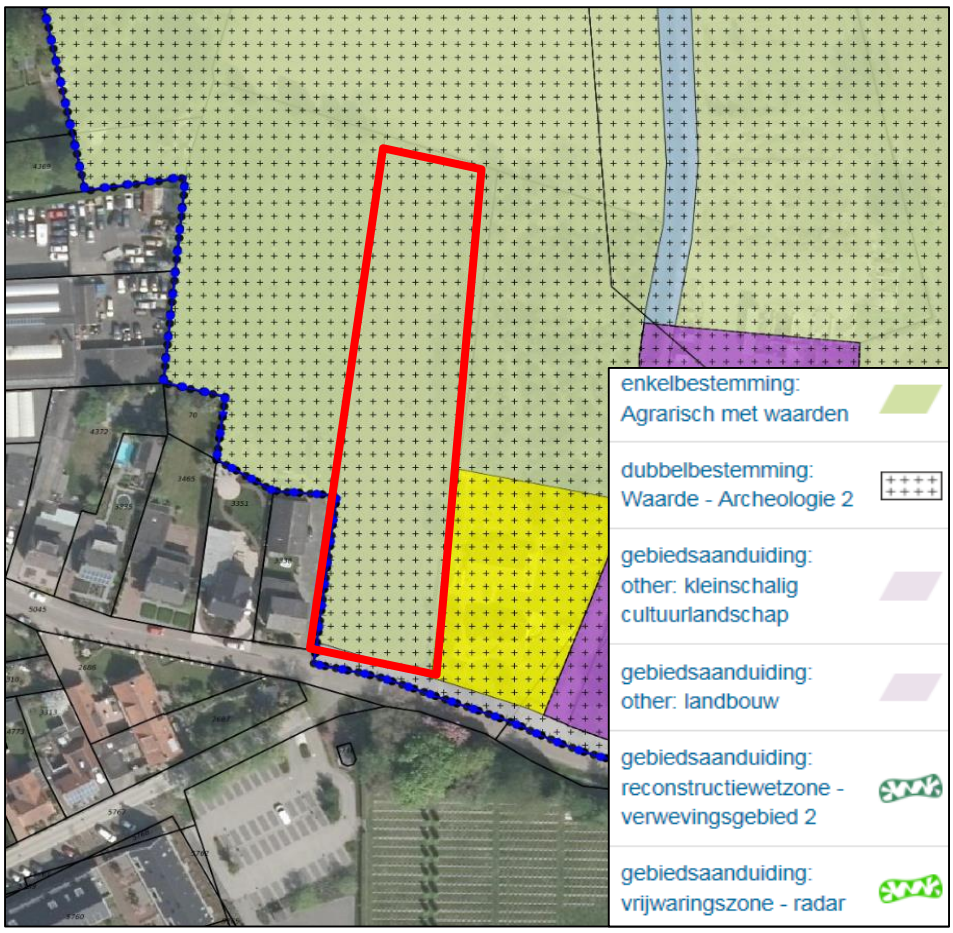




(Globale) Ligging plangebied, bron: www.pdok.nl/viewer

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ het geldende planologisch-juridisch kader. Op 20 december 2012 is dit plan door de voormalig gemeente Veghel vastgesteld. Het perceel heeft hierin de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ toebedeeld gekregen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Het perceel heeft daarnaast de gebiedsaanduidingen ‘: Kleinschalig Cultuurlandschap’, ‘Landbouw’, ‘Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied 2’ en ‘Vrijwaringszone – Radar’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ zijn in eerste instantie bestemd voor agrarisch grondgebruik met daarbij mogelijke ondergeschikte nevenactiviteiten. Binnen deze bestemming is de realisatie van een woning niet mogelijk. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden. Bij ontwikkelingen groter dan 100 m² en/of dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld dient aangetoond te

worden dat er geen behoudenswaardige waarden aanwezig zijn of dat deze niet geschaad zullen worden. De gebiedsaanduidigingen richten zich op het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het kleinschalig cultuurlandschap en de bouwregels die gelden voor de 'Vrijwaringszone – Radar'. De gebiedsaanduidingen stellen randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen.

De bestemming 'Agrarisch met waarden' maakt het niet mogelijk om de voorgestane Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk diende als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De Pater Vervoortstraat is een bebouwingslint vanuit de dorpskern van Zijtaart naar het buitengebied. Het heeft een breed profiel en sluit in beeld aan op de karakteristiek van het dorpscentrum. De weg bestaat op de meeste plaatsen uit twee rijstroken. De bebouwing aan de linten van Zijtaart wordt gekarakteriseerd door voornamelijk vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperioden. Het zijn voornamelijk woningen uit de jaren ’60 en ’70 en enkele oudere panden zoals verbouwde langgevelboerderijen en burgerwoningen. De linten hebben een open en groen karakter. Dit wordt hoofdzakelijk benadrukt door de forse bomen die de linten (aan weerszijde) begeleiden. Daarnaast worden veel voortuinen van de openbare ruimte gescheiden door groene hagen die bijdragen aan het groene beeld.

De veelal vrijstaande woningen van één tot twee lagen met kap hebben een eenvoudige architectuur, passend bij de karakteristiek van het lint. Het toepassen van traditionele materialen in een natuurlijke kleurstelling zorgt er voor dat de bebouwing in het landschap wordt opgenomen en past in de heersende dorpskarakteristiek.

Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt voor agrarische doeleinden (akkerland) en er is nog geen bebouwing aanwezig. Het plangebied wordt omringd door woningen, agrarisch gebied en maatschappelijke functies in de vorm van een dorpshuis. In de omgeving zijn ook nog enkele vormen van bedrijvigheid te vinden in de vorm van een autogaragebedrijf, een hoveniersbedrijf en vuurwerkhandel. Alhoewel het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’, maakt het door de ligging aan de rand van Zijtaart ruimtelijk gezien onderdeel uit van het dorp.



Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied



Figuur 2.2 Impressie Pater Vervoorstraat met o.a. een kapel aan de overzijde van het plangebied

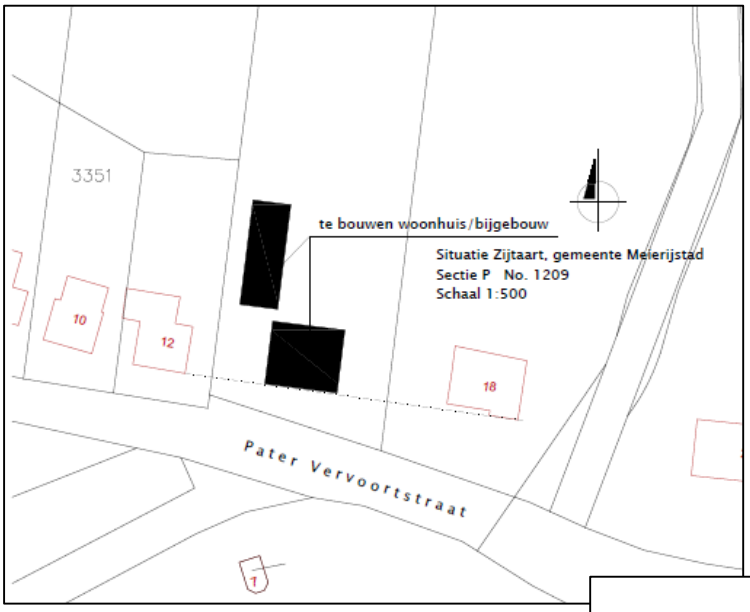
2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens een vrijstaande woning in het plangebied te realiseren. De woning wordt tussen de woning op Pater Vervoortstraat 12 en 18 gepositioneerd waarbij de woning zoveel mogelijk geclusterd wordt bij de woning op nummer 12. Zo ontstaat een onbebouwde zone van 8 meter tussen de woning en de oostgrens. Hierdoor blijft de impact op de doorzichtlijnen en het open karakter van het landschap minimaal. De beoogde woning wordt uitgevoerd met één bouwlaag met kap zodat een eenduidig stedenbouwkundig beeld ontstaat aan de Pater Vervoortstraat. De inrit en parkeervoorzieningen worden voor het bijgebouw gerealiseerd. Figuur 2.3 geeft een impressie van de toekomstige situatie met de situering van de woning op het perceel.

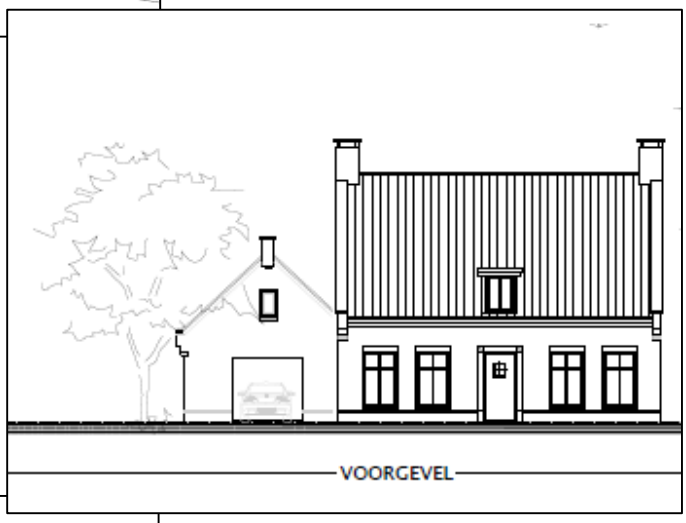
De inpassing van de woning zorgt ervoor dat het min mogelijk impact heeft op het karakter en de belevingswaarde van de straat. Het realiseren van een woning zorgt niet voor een verslechtering in de ruimtelijke kwaliteit. Een essentieel onderdeel van de woningbouwontwikkeling is daarom een goede landschappelijke inpasbaarheid. Om deze reden is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie figuur 2.3 en bijlage 1. Aan de voorzijde van de woning zal een beeldbepalende bomenrij aangeplant worden. Langs de straatzijde zal tevens een lage scheerhaag (beukenhaag) aan worden geplant. Aan de oostgrens van het perceel komt een hoge scheerhaag (beukenhaag). Op de achterzijde van het perceel worden incidenteel verspreide bomen aangeplant langs de kavelgrens. De bebouwingsvrije zone ten oosten van de woning wordt vrijgehouden van landschapselementen om zo de doorkijk ook echt te behouden. De voorgestane ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning gaat daarmee gepaard met een zorgvuldige inpassing van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de nabije omgeving.



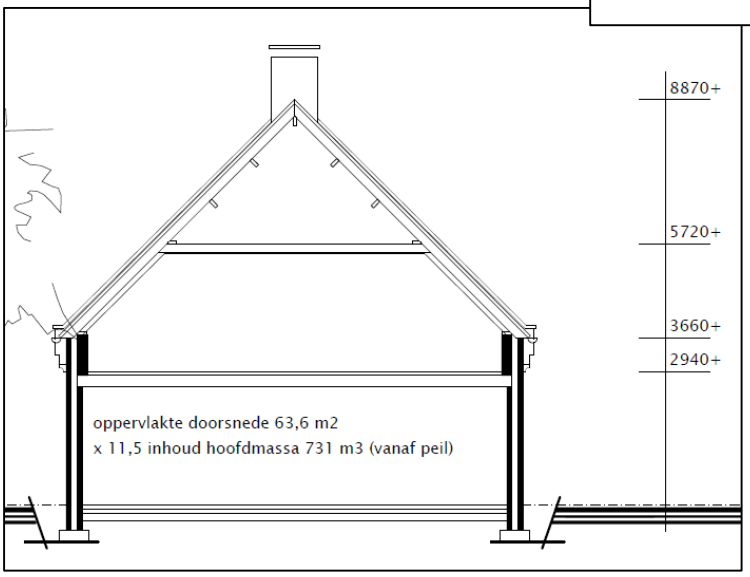
Figuur 2.3 Toekomstige situatie plangebied



Figuur 2.4 Invulling perceel, nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk geclusterd gebouwd met de woning op het westelijk perceel.



Figuur 2.5 Voorgevel van de beoogde nieuwbouw, deze wordt ruimtelijk ingepast met de reeds aanwezige bebouwing aan de Pater Vervoortstraat



Figuur 2.6 Bouw- en goothoogte, hiermee wordt aangesloten op de hoogte van de reeds aanwezige bebouwing aan de Pater Vervoortstraat

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Van 20 augustus 2019 tot en met 30 september 2019 heeft de ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ter inzage gelegen. De ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen.
Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. Belangrijk uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zodat er in gebieden betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Doorwerking plangebied
De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien wordt de woning landschappelijk ingepast en heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden zodat er een beter en meer geïntegreerde ontwikkeling ontstaat.

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

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

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

Doorwerking plangebied
Het project behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het mogelijk maken van een ruimte-voor-ruimte woning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied
Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

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

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

Doorwerking plangebied
Met onderhavig planvoornemen wordt de ontwikkeling van één extra woning mogelijk gemaakt. Op basis van geldende jurisprudentie geldt dat in het geval van woningbouwlocaties sprake is van een

stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Het plan voorziet met één woning dan ook niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame ontwikkeling vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling en daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de uitgangspunten van de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant'
Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

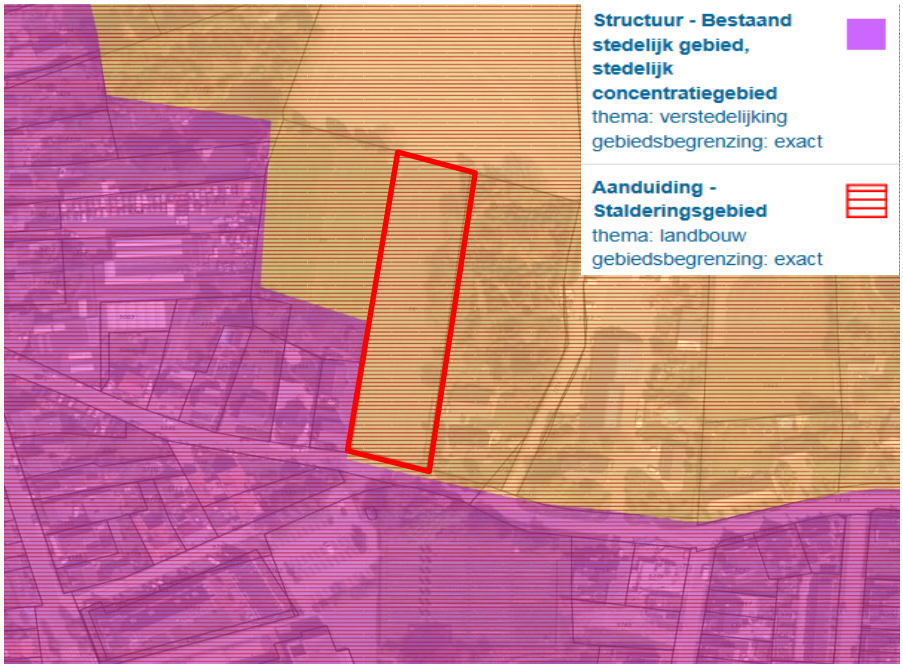
Doorwerking plangebied
De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Verordening Ruimte
Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte en op 1 januari 2019 als geconsolideerde versie gepubliceerd. Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau. Daarom wordt in deze toelichting het plan nog getoetst aan de Verordening Ruimte Noord-Brabant (2019).

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt in de verordening ruimte aangeduid als ‘Gemengd landelijk gebied’ met de aanduiding ‘stalderingsgebied’. Onderstaand zijn uitsluitend de voor het plangebied relevante passages beschreven.



Figuur 3.1 Uitsnede Verordening Ruimte

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
    a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
    b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
    a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
    b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

7.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
    a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
    b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
    c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
    d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
    a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
    b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
    c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
    d. er tenminste 1000 m2 bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m2 op iedere beëindigingslocatie;
    e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
    f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
    g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
    h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
    i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;
5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

De Verordening bepaalt dat nieuwvestiging van burgerwoningen in het buitengebied niet is toegestaan. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte regeling wordt een uitzondering op deze regel gemaakt en is de realisatie van een woning onder voorwaarden mogelijk. Een belangrijke voorwaarde is dat de locatie waar de woningbouw plaatsvindt in een bebouwingsconcentratie ligt. De verordening omschrijft een bebouwingsconcentratie als 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. De Pater Vervoortstraat kan gezien worden als bebouwingslint. Tevens ligt het plangebied volgens de Structuurvisie Veghel 2030 in de '250 meter-zone rondom woongebieden' (zie paragraaf 3.4), wat gezien kan worden als kernrandzone. Derhalve maakt het plangebied onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie en voldoet het aan deze voorwaarde.

Ook dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst zoals bedoeld in de voorwaarden van artikel 7.8. Initiatiefnemer schaft een bouwtitel aan bij de Ruimte voor Ruimte Maatschappij van de provincie dan wel zal zelf een titel gegenereerd en aangekocht worden (zie bijlage 7). Hierdoor wordt er elders, bij voorkeur, in de gemeente Meierijstad de benodigde milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt en is artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' niet van toepassing. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 7.8.

Middels een landschappelijk inpassingsplan wordt het perceel landschappelijk ingepast in de omgeving waarbij de bestaande waardevolle landschappelijke kwaliteiten en structuren zoveel mogelijk behouden blijven, zie paragraaf 2.2. De uitvoering en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veghel 2030
In de structuurvisie heeft de voormalige gemeente Veghel de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen weer. Het betreft een globale visie, die kaders stelt aan gewenste ontwikkelingen in zowel het stedelijk als landelijk gebied.

Doorwerking plangebied
In de structuurvisie zijn verschillende visiekaarten opgenomen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de kaarten 'Visiekaart Wonen' en 'Visiekaart 2030' van belang.

Visiekaart 2030
In de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling zijn bepaalde landschapswaarden/ruimtelijke kenmerken voor locaties opgenomen. Deze zijn ook in de Visiekaart 2030 van de Structuurvisie Veghel 2030 overgenomen. In deze Visiekaart 2030 is de onderzoekslocatie aangeduid als ontwikkelgebied voor een afwisselend Veghels mozaïek.



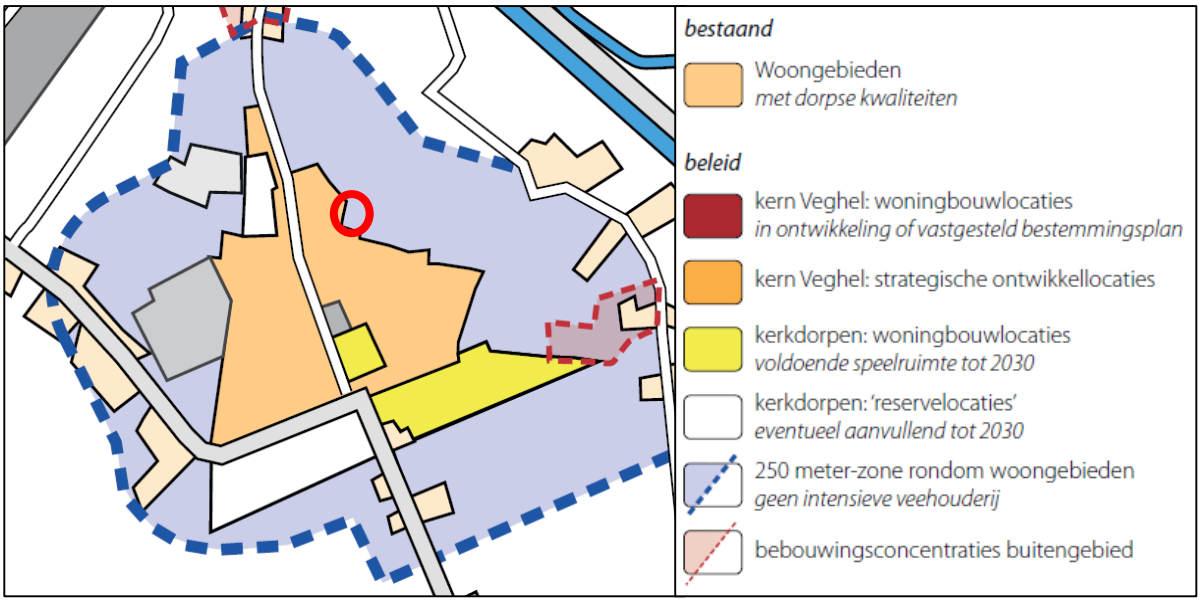
Figuur 3.2 Uitsnede Visiekaart 2030

Het Veghels mozaïek kenmerkt zich door een combinatie van functies, waarbij sprake is van clusters in het landschap. De kwaliteit van dit gebied ligt in het evenwicht tussen het open, kleinschalige landschap, de groenblauwe structuur en de bebouwde clusters. Het is mogelijk om een van deze kernpunten verder uit te breiden. Dit dient wel integraal te gebeuren, met oog voor het kenmerkende evenwicht.

Met voorgestane ontwikkeling wordt een (kleine) uitbreiding van een bestaand cluster mogelijk gemaakt. Dit is in principe mogelijk binnen de structuurvisie. Wel dient hierbij aandacht besteed te worden aan de groenblauwe structuur en het open landschap. Dit wordt gedaan door de woning zover mogelijk aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing aan de westzijde. Hierdoor wordt de doorkijk op het landschap gewaarborgd en blijft het open karakter bestaan.

Visiekaart wonen

In de Visiekaart Wonen is het plangebied aangeduid als 250-meter zone rondom woongebieden. Het ligt op de grens van een bestaand woongebied met dorpse kwaliteiten (Zijtaart). Deze zone stelt beperkingen aan ontwikkelingen van intensieve veehouderijen en legt geen beperkingen aan onderhavig initiatief.



Figuur 3.3 Uitsnede Visiekaart Wonen

Woonvisie Meierijstad

De gemeente Meierijstad heeft een Woonvisie opgesteld (vastgesteld op 5-7-2018). Met deze visie wordt meer houvast geboden voor het analyseren van knelpunten en het benutten van mogelijkheden. De visie is opgebouwd uit vier verschillende thema's met elk een eigen ambitie. Zo wordt er ingespeeld op de dynamiek van de woningmarkt en is er aandacht voor belangrijke trends zoals duurzaamheid, zorg en welzijn, en de leefbaarheid.

De dynamiek van de woningmarkt

De woningmarkt is in beweging en het is van belang dat bouwplannen hier zoveel mogelijk op inspelen zodat aan de woonwensen van de inwoners wordt voldaan. Hierbij wordt een toename verwacht van de woningbehoefte in de gemeente tot aan 2030. Deze demografische ontwikkelingen leiden tot een veranderende woningbehoefte. Omdat de meeste woningen er al staan kijkt de gemeente kritisch naar de woningen die aan de woningvoorraad toegevoegd worden.

Duurzaamheid

De gemeente Meierijstad wil in 2050 energieneutraal zijn. Deze duurzame ambitie is doorvertaald in een duurzame woonvisie. Niet alleen dient er sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling, de woning zelf dient ook duurzaam te zijn. Hierbij dient bijvoorbeeld gekeken te worden naar de mogelijkheden voor aardgasloos bouwen, isolatie en een duurzaam gebruik van grondstoffen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van één woning die door de initiatiefnemer zelf bewoond zal worden. Derhalve is sprake van behoefte naar de woning en wordt ermee ingespeeld op de dynamiek van de woningmarkt. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de duurzame wensen van de gemeente Meierijstad. Zo zal de woning zoveel mogelijk energieneutraal, minimaal bijna energieneutraal (BENG), gebouwd worden. Hiermee is het plan in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Cultuurhistorie & Archeologie

De kaders voor bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gevormd door de Erfgoedwet en het Bro. De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In het Bro is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied
Cultuurhistorie
Het plangebied bevindt zich in ‘De Meierij’, een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. De Meijerij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen.

Zijtaart is daarnaast aangemerkt als 'Heidenederzetting gelegen op oude oeverwal van de Aa (genoemd in 1356)'. Na de stichting van de parochie en de bouw van de Sint-Lambertuskerk (1871) heeft een dorpsverplaatsing naar de nieuwe kom rond de kerk plaatsgevonden. Daarbij is een voornamelijk noordwaarts gerichte lintvormige uitbreiding (Pastoor Clercxstraat) ontstaan. Deze is overgegaan in de voormalige heidenederzetting Doornhoek. Bepalend in de kom van Zijtaart zijn de kerk, pastorie (1875) en het klooster (1901,1907), naar noorden meer eenvoudige eenlaagse woonhuizen (circa 1890-1920), overgaand in boerderijen (circa 1850-1920) op Doornhoek. De structuur is nog gaaf aanwezig, hoewel het bebouwingsbeeld met name in Zijtaart gewijzigd is door naoorlogse nieuwbouw. Met name vanaf de Zuid-Willemsvaart een visuele relatie tussen oude ontginningsgronden en het dorpssilhouet.

Met onderhavig planvoornemen wordt een nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt. De woning wordt bij de bestaande woning Pater Vervoortstraat 12 geclusterd zodat de inbreuk op het bebouwingslint beperkt blijft en de doorkijk is gewaarborgd. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen invloed op de structuren van de cultuurhistorische regio's of de Pater Vervoortstraat. Uit paragraaf 2.2 is reeds gebleken dat de woning landschappelijk ingepast wordt, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omgevingskenmerken.

Archeologie
De voormalige gemeente Veghel heeft haar archeologiebeleid verwerkt in het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn mede bestemd voor de bescherming en het veiligstellen van de te verwachten archeologische waarden. In principe mag er niet gebouwd worden op deze gronden, tenzij er sprake is van ver-/nieuwbouw, waarbij niet groter of dieper gebouwd wordt dan voorheen, er maximaal 100 m^2 aan oppervlakte bijkomt of niet dieper gegaan wordt dan 0,3 meter.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning overschrijdt deze onderzoeksgrens. Derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door Salisbury Archeologie[1]. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Op basis van de resultaten van het onderzoek adviseert Salisbury Archeologie een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) met eventuele doorstart naar een definitieve opgraving (DO) uit te voeren binnen de twee bouwvlakken. De algemene doelstelling van het proefsleuvenonderzoek is het achterhalen of er daadwerkelijk een archeologische vindplaats voorkomt. Als dit het geval is dienen de aard en de begrenzing ervan nader gespecificeerd te worden. Uiteindelijk dient dit te resulteren in een waardering van de vindplaats mocht deze aanwezig zijn. Gezien de geringe omvang van de te onderzoeken locatie is het raadzaam bij het aantreffen van een vindplaats in overleg met de opdrachtgever en het bevoegd gezag direct door te starten naar een definitieve opgraving (DO).

[1] Zijtaart, Pater Vervoortstraat ong. (Gemeente Meierijstad): Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Salisbury, 23 oktober 2019 (rapport 274)

Aangezien er buiten de twee bouwvlakken geen graafwerkzaamheden zullen gaan plaatsvinden adviseert Salisbury Archeologie om in dit deel van het plangebied geen vervolgonderzoek uit te voeren. Eventuele archeologische resten kunnen zodoende in situ bewaard blijven. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" blijft daarmee voor dit deel van het plangebied van kracht.

Met betrekking tot de bevindingen en aanbevelingen uit dit onderzoek dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Meierijstad.

Selectieadvies archeologische monumentenzorg Gemeente Meierijstad
De gemeente Meierijstad is - als bevoegde overheid - gevraagd het rapport van Salisbury te beoordelen. Het is daartoe voorgelegd aan de afdeling SO/Erfgoed van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het selectieadvies is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Op grond van bovenstaande beoordeling kan de gemeente instemmen met de inhoud en strekking van het door Salisbury opgestelde rapport. De gemeente neemt het advies over om binnen de lopende AMZ-cyclus eerst nog een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk te achten. Hierbij is er tevens de mogelijkheid tot een doorstart naar een opgraving als er behoudenswaardige waarden en resten worden aangetroffen. Daartoe dient er eerst een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld; dit PvE moet vooraf door de bevoegde overheid worden goedgekeurd.

Verder wordt door de gemeente ook het advies tot opname/handhaving van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2 " in onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

4.3 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In deze paragraaf wordt een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Doorwerking plangebied
Gebiedsbescherming
De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en het 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Deze liggen respectievelijk op ca. 17 en 18 kilometer van het plangebied verwijderd. Gezien de afstand zijn significant negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natuurwetwerk Nederland-gebied bevindt zich bij de Zuid-Willemsvaart, welke gelegen

is op ca. 600 meter. Gezien de afstand en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn significante negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

Soortbescherming
In het plangebied zijn mogelijk ecologische waarden te vinden die aangetast zouden kunnen worden door de realisatie van een woning. Er is daarom een QuickScan flora en fauna[2] uitgevoerd om te kijken of er beschermde soorten aanwezig zijn en of deze negatieve effecten ondervinden door het planvoornemen. De volledige quickscan is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soort-groepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

Gelet op de potentiele ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, de zorgplicht voor (incidenteel) aanwezige individuen in acht genomen wordt.

Op basis van bovenstaande, met inachtneming van de zorgplicht voor (incidenteel) aanwezige individuen, wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Wanneer aan de afstanden worden voldaan is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen milieuzoneringen met betrekking tot het aspect geur afkomstig van veehouderijbedrijven en alle andere aspecten. Voor het aspect geur geldt aparte wetgeving (Wet geurhinder en veehouderij en de Wro) en daardoor specifieke afstanden. Deze

[2] Quickscan flora en Fauna ‘Ruimte-voor- Ruimtewoning Pater Vervoortstraat’ te Zijtaart, BRO, 13 juni 2019 (nr. P01909)

afstanden komen niet overeen met de afstanden die in de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG zijn opgenomen. Het aspect geur wordt daarom in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten behandeld in paragraaf 4.6.

Doorwerking plangebied
In de omgeving van het plangebied zijn verschillende vormen van bedrijvigheid te vinden. Hieronder worden de dichtstbijzijnde en relevante vormen beschreven en geanalyseerd.

Pastoor Clercxstraat 34
Op 70 meter ten westen van het plangebied is op Pastoor Clercxstraat 74 een autogaragebedrijf gevestigd. Voor dergelijke bedrijven geldt milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter. Hier wordt aan voldaan, er is geen sprake van milieuhinder.

Pater Vervoortstraat 22
Op Pater Vervoortstraat 22 is een hoveniersbedrijf gevestigd. Voor dit type bedrijf geldt een maximum milieucategorie van 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter. De afstand tussen de grens van het bedrijfsperceel en de uiterste situering van de gevel van de woning in het plangebied is circa 44 meter. Hieruit blijkt dat de beoogde woning binnen de richtafstand voor geur valt (50 meter). Er bevindt zich echter al een woning tussen het hoveniersbedrijf en het plangebied. Deze werkt beperkend voor de mogelijkheden van het hoveniersbedrijf en daarnaast mag hiermee worden aangenomen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter hoogte van het plangebied. Er is derhalve geen sprake van milieuhinder.

Pastoor Clercxstraat 50
Aan de Pastoor Clercxstraat is een multifunctionele accommodatie gevestigd, dit valt binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’. Dergelijke maatschappelijke voorzieningen zijn gelijk te stellen aan de maximale milieucategorie 1 en 2, hiervoor geldt een richtafstand van respectievelijk 10 meter en 30 meter. De dichtstbijzijnde ‘accommodatie’ ten opzichte van het plangebied is een kapel, de afstand tussen de woning en de maatschappelijk bestemming bedraagt circa 25 meter. Het is niet voorstelbaar dat een kapel milieuhygiënische overlast geeft. De afstand tussen de woning en de andere maatschappelijke functies/voorzieningen is meer dan 30 meter.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd.

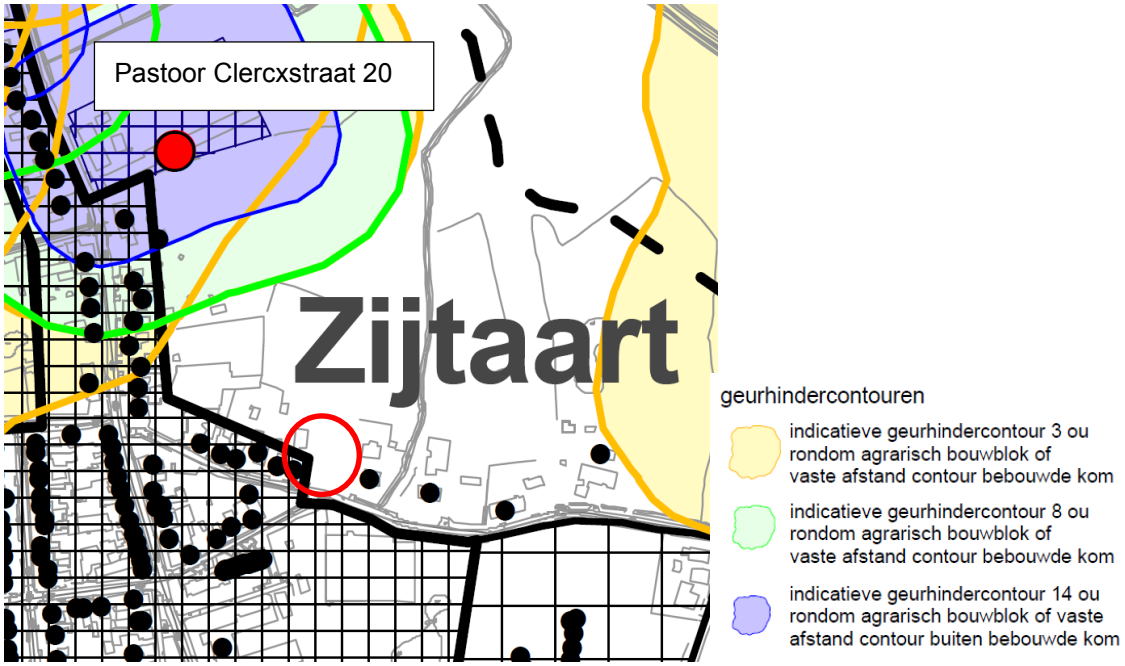
De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten. Op 13 september 2016 heeft de voormalige gemeente Veghel de 'Evaluatie geurbeleid 2015 Gemeente Veghel' vastgesteld. Middels dit beleid heeft de gemeente geen afwijkende geurhindercontouren vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Voorgrondbelasting

Het plangebied ligt in de zone "grenzend aan woongebied; bebouwingsconcentraties buitengebied; ontwikkellocaties woongebieden; bestaande bedrijventerreinen". Voor deze zone geldt een normstelling van 8 ouE/m^3. In de kaart (2007) behorende bij het geurbeleid is de voorgrondbelasting door middel van indicatieve geurhindercontouren weergegeven. Met name de pluimveehouderij Pastoor Clercxstraat 20 is van belang. Uit onderstaande figuur blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied lager is dan 3 ouE/m^3.



Figuur 4.2 Weergave voorgrondbelasting 2007 met het plangebied rood omlijnd

Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de voorgrondbelasting. Echter, betreft dit de situatie uit 2007. Om te bepalen of de situatie ten opzichte van 2007 is verslechterd zijn de vergunningen van de veehouderij gecontroleerd, zie onderstaande tabel.

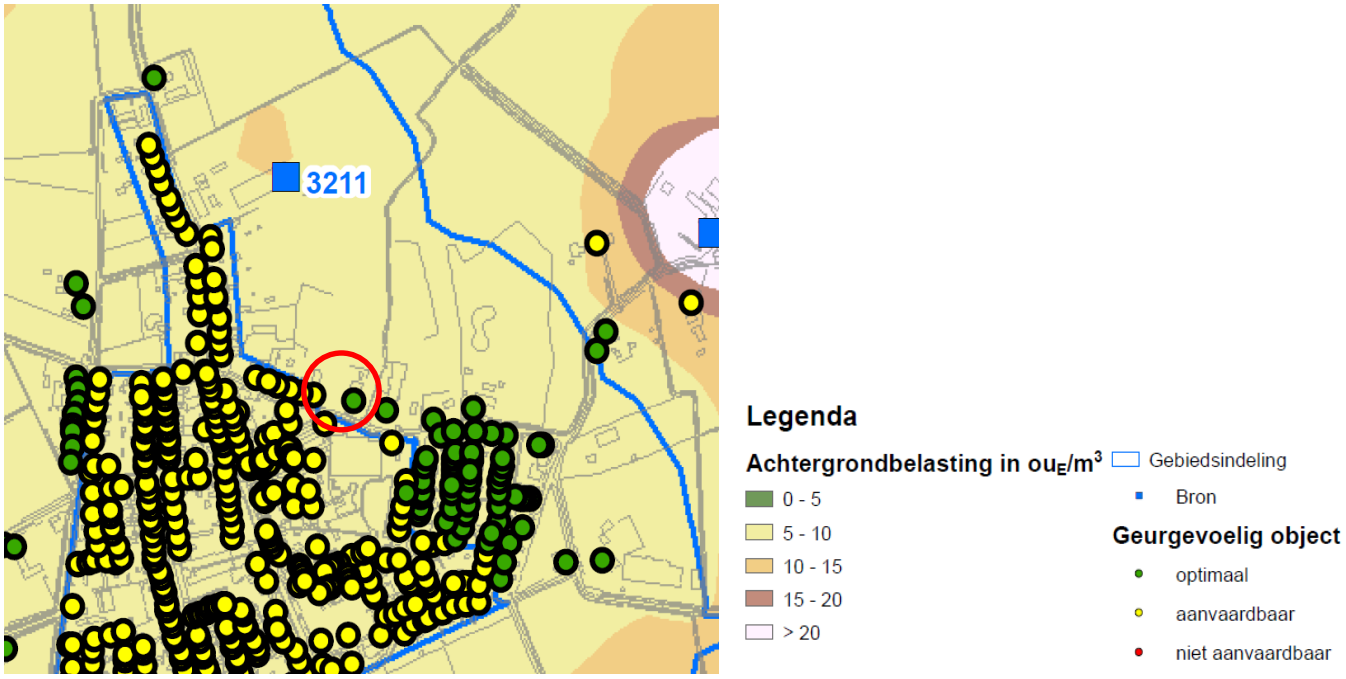
Locatie	Relevante vergunningen	Geuremmissie (Ou/s)	Invloed op voorgrondbelasting
Pastoor Clercxstraat 20	2008 en 2014	5100	Situatie na 2008 gewijzigd door intrekken gedeeltelijke veetand. Situatie verbeterd t.o.v. 2007.

Uit bovenstaande tabel blijkt de indicatieve geurhindercontouren uit 2007 gehanteerd kunnen worden als worst-case scenario. De geurbelasting is ten opzichte van 2007 niet verslechterd omdat een gedeelte van de veestand is ingetrokken in 2008. Daarnaast liggen enkele woningen liggen dichterbij de veehouderij dan de te realiseren woning in het plangebied. Gezien vorenstaande kan gesteld worden dat de nieuwe woning niet maatgevend is voor de ontwikkelingsruimte van deze veehouderij. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in het plangebied daarmee op geen enkele wijze een belemmering vormt voor de veehouderij Pastoor Clercxstraat 20 en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied ten aanzien van de voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken.

In onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van de gecumuleerde geurbelasting (evaluatie van de gemeentelijke geurverordening 2015). Hierin is te zien dat ter plaatse van het plangebied de gecumuleerde geurbelasting 5 -10 E/m³ is, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 4.3 Weergave achtergrondbelasting met het plangebied rood omlijnd. Het betreft de geursituatie 2015 inclusief ontwikkelingsanalyse volgens VR 2014 en GGD-advieswaarden

De geurfactoren van combiluchtwassers zijn in 2018 echter aangepast. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat combi luchtwassers voor wat betreft de reductie van geuremissies niet goed functioneren. Bij combi wassers moet daarom worden gerekend met hogere geurfactoren, het gevolg is dat de geurhindercirkels op papier groter zijn dan aanvankelijk werd gedacht. Het gaat hierbij om combiwassers van varkenshouderijen. Dit heeft dan natuurlijk ook effect op de cumulatie en dus de achtergrondbelasting, deze kan wat slechter uitvallen dan op de gemeentelijk kaart uit 2015 is weergegeven. De veehouderij waar vanuit de meeste geurhinder komt, zie figuur 4.2, is echter een pluimveehouderij en veel andere bedrijven in de omgeving zijn er niet. Aangegeven is dat correctie qua reductie-effecten van combiwassers vooral bij varkenshouderijen speelt en dus niet zo zeer bij pluimvee. Mede hierdoor is er geen reden om aan te nemen dat de achtergrondbelastingsituatie uit 2015 zodanig slechter zou zijn dat er nu sprake is van een andere beoordelingsklasse qua woon- en leefklimaat. Daarom is het aannemelijk te veronderstellen dat de achtergrondbelasting geen belemmering vormt voor dit planvoornemen.

Conclusie
Omliggende veehouderijen worden niet belemmerd door de realisatie van een woning in het plangebied. Ten aanzien van zowel de voor- als achtergrondbelasting kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar/optimaal woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De ontwikkeling kan, voor wat betreft het aspect geurhinder, doorgang vinden. Daarnaast vormt de ontwikkeling in het plangebied op geen enkele wijze een belemmering voor de omliggende veehouderijen.

4.6 Bodem

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

Doorwerking plangebied
Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Met de beoogde bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' wordt een 'gevoeligere' functie gerealiseerd. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek[3] (NEN5740) uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Hieruit komt naar voren dat:

- in de mengmonsters van de visueel schone bovengrond van de vaste bodem (BG1 en BG2) geen gehaltes zijn gemeten boven de achtergrondwaarden.
- in het mengmonster van de visueel schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) geen gehaltes zijn gemeten boven de achtergrondwaarden.

[3] Verkennend bodemonderzoek Pater Vervoortstraat ong. te Zijtaart, Bodeminzicht, 16 mei 2019 (rapportnr. B2273)

- in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 gehaltes aan nikkel en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. Echter zijn deze verhogingen aan metalen toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes, waardoor er geen nader onderzoek benodigd is.

Concluderend kan worden gesteld dat uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen aangetoond zijn die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde bestemming wonen. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Doorwerking plangebied

Verkeersgeneratie

Met de CROW-tool kan berekend worden wat de invloed van de beoogde splitsing zal zijn op de verkeersdrukte. Een vrijstaande woning heeft een verkeersaantrekkende werking van 7 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddeld). In de toekomstige situatie wordt één vrijstaande woning gerealiseerd, wat betekent dat er gemiddeld 7 motorvoertuigbewegingen per etmaal bijkomen. De huidige verkeerssituatie biedt voldoende mogelijkheden om deze verkeerstoename op te vangen.

Parkeren

Per woning zijn volgens de Nota parkeernormen Meierijstad 2018, zoals opgenomen in het paraplubestemmingsplan parkeren, vastgesteld d.d. 31-01-2019, afgerond 3 parkeerplaatsen benodigd. In het principebesluit heeft de gemeente de voorwaarden gesteld dat deze plekken op eigen terrein ontwikkeld dienen te worden. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘verkeer en parkeren’ geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Water

Het is verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient

de gemeente een wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. Het waterschap en de gemeente kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan. Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- Veilig en bewoonbaar gebied

Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft ge-waarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.

- Voldoende water en robuust watersysteem

Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

- Gezond en schoon water

Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.

- Natuurlijk water

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

Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Meestal is een vergunning noodzakelijk. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m^2, groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m², geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie.

De gemeente Meierijstad (waartoe Veghel sinds 2017 behoort), waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk een Waterplan opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

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

Doorwerking plangebied

Bodem- en grondwater

Op basis van de bodemkaart Nederland is er ter plaatse van het plangebied een zandgrond te verwachten. Deze bestaat naar verwachting uit een fijn zand, zwak siltig met op ca. 2 m-mv een leemlaag. Op basis van de verwachte bodemopbouw is een matig (voornamelijk horizontale) doorlatendheid aanwezig. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied een hogere grondwaterstand. Ter plaatse is een grondwatertrap van III aangegeven. Hiervoor geldt een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van minder dan 40 cm en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) van 80 – 120 cm. De GHG is relatief hoog. Om wateroverlast te voorkomen moet de bouwpeilhoogte derhalve voldoende hoog zijn ten opzichte van het omliggende maaiveld.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater te vinden. Aan de overzijde van de Pater Vervoortstraat ligt wel een vijver. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op deze vijver.

Hemelwater

De locatie is in de huidige situatie onbebouwd en dus ook onverhard. Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van één woning met bijbehorende schuur. Hierdoor neemt het verhard oppervlakte toe. Overige verharding vindt plaats door bijvoorbeeld een oprit of terras. In de bouwplannen zal

het totaal verhard oppervlakte opgenomen zijn. Voor nu is de tabel te zien wat er aan verharding wordt verwacht.

Woning:	115 m²
Schuur:	100 m²
Overig:	100 m²
Totaal:	**315 m²**

In de Keur is opgenomen dat er geen compensatieplicht geldt, wanneer de verharding minder bedraagt dan 2.000 m2. Het gemeentelijk beleid verplicht echter een hemelwaterneutrale ontwikkeling en dus is hemelwaterverwerking ter plaatse verplicht.

Voor een bui van 60 mm bedraagt de benodigde waterberging zonder aanvullende maatregelingen ca. 19 m³ op basis van de verwachte verharding. Ter plaatse is geen minderingsfactor van toepassing. Ter plaatse is een goede infiltratiesnelheid te verwachten. Er wordt een infiltratiegreppel van circa 1,5 meter breed en 58 meter lang aangelegd langs het voorerf, een berging van 19m^3 is in deze greppel realistisch.

Afvalwater
Voor de woning dient een nieuwe rioolaansluiting gerealiseerd te worden. Hiervoor wordt een aanvraag rioolaansluiting ingediend bij de gemeente Meierijstad. Hier mag alleen vuil water op aangesloten worden. Derhalve zal er ook een nieuwe, gescheiden riolering aangelegd worden.

Conclusie
Gezien de ligging van het plangebied en het planvoornemen met inachtneming van de adviezen is geen wateroverlast te verwachten. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavig plan.

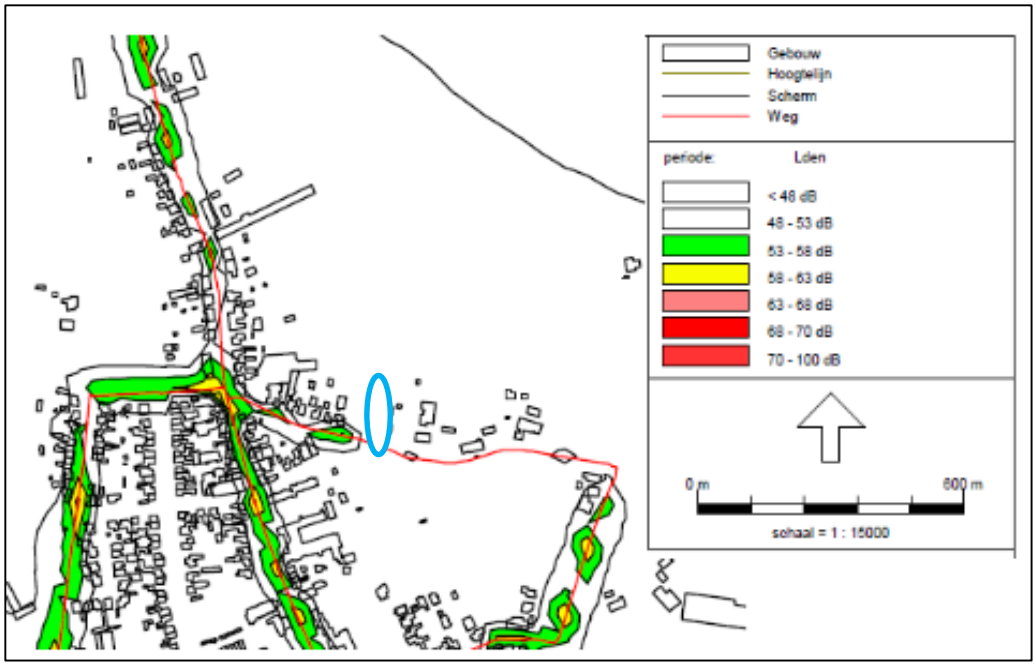
4.9 Geluid

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

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

Doorwerking plangebied
Het plangebied is gelegen binnen een 30km/uur-zone. Een akoestisch onderzoek is in dit geval niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel worden beoordeeld of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij c.q. aan een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Bij vaststelling van de woonbestemmingen aan de overzijde van

de weg (bestemmingsplan ‘Zijtaart, 20-12-2012’) is destijds onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaai[4].



Figuur 4.2 Indicatie wegverkeerslawaai (januari 2012)

Voor de 30km-wegen in Zijtaart is in januari 2012 een berekening gemaakt om een indicatie te geven van de geluidsbelasting rondom deze wegen. In het geval van de Pater Vervoortstraat ligt de indicatieve geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gevelbelasting. Er is geen reden om aan te nemen dat het verkeer in deze straat dusdanig toegenomen is sinds 2012 dat er een verandering opgetreden is in deze indicatieve geluidsbelasting. Hiermee wordt geconcludeerd dat het aspect ‘geluid’ geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

[4] Zie: Bestemmingsplan ‘Zijtaart, herziening Pater Vervoortstraat 31’

Toetsingskader
In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 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 van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Ook dient bij de realisatie van woningen gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in de huidige situatie. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Doorwerking plangebied
De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Toetsing voor het aspect luchtkwaliteit is in dit geval niet noodzakelijk. Er kan op voorhand worden geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedraagt de concentratie $PM_{2,5}$in minder dan 12 µg/m³. De concentratie PM_{10} is minder dan 20 µg/m³ evenals de concentratie NO_2 Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie. In onderstaande tabel (tabel 4.2) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Meetpunt	NO_2 µg/m³	PM_{10} µg/m³	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2.5}$ µg/m³	Jaar
15520172	15.5	19.4	7.1	11.7	2020
15520576	15.8	19.4	7.2	11.7	2020
15520480	18.3	20.0	7.7	11.9	2020
15520602	18.3	20.0	7.7	11.9	2020
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

Conclusie
Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit en vice versa. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.11 Externe veiligheid

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

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar ééns per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen
Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

<u>Overige wet- en regelgeving</u>
Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de *'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations*', enz.

Doorwerking plangebied
In figuur 4.3 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen.

Risicovolle bedrijvigheid
Op ca. 570 meter ten zuidwesten van het plangebied liggen twee propaantanks behorend tot een veehouderij met graasdieren. In de risicokaart is hiervoor geen PR-contour opgenomen. Volgens de VNG-tabel met richtafstanden geldt hiervoor een grootste richtafstand van 50 meter. Voor de onderdelen gevaar en stof geldt respectievelijk een richtafstand van 0 en 30 meter. Hier wordt ruim aan voldaan.

Ten oosten van het plangebied aan de Pater Vervoortstraat 22 ligt het hoveniersbedrijf. Hier wordt ook vuurwerk (tot 10 ton) opgeslagen. Deze inrichting is niet opgenomen op de risicokaart. Volgens de VNG-tabel met richtafstanden geldt hiervoor een grootste richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt voldaan.



Figuur 4.3 Risico's in de omgeving van het plangebied (blauwe cirkel), bron: www.ruimteljkeplannen.nl

Transport van gevaarlijke stoffen
In de omgeving van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A50. Deze ligt op ca. 2,2 kilometer van het plangebied. Het betreft de A50: afrit 10 (Eerde) - A58 (Eindhoven), wegvak B132. Het plangebied bevindt zich niet binnen de hiervoor geldende risicocontour van 880 meter. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.
Buisleidingen
Ten noorden van het plangebied ligt een buisleiding waarin risicovolle stoffen vervoerd worden. Uit de 'Handleiding buisleidingen in bestemmingsplannen' kan de minimumafstand van 70 meter gehaald worden tot deze buisleiding. Met een afstand van meer dan 600 meter wordt hier ruim aan voldaan.

Conclusie
Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de aanvullende kaders die zijn vastgelegd in de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Meierijstad. Uit het voorgaande blijkt dat het groepsrisico geen belemmering hoeft te zijn voor het plangebied, omdat de nieuwbouw goede bescherming biedt tegen een mogelijke ramp met toxische stoffen.
De Veiligheidsregio Brabant Noord heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben t.a.v. de externe veiligheid (zie bijlage 6).

4.12 Gezondheid

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

Doorwerking plangebied
Varkens- en pluimveehouderijen
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de omgeving zijn dergelijke veehouderijen niet aanwezig en deze vormen dus geen belemmering voor onderhavig plan.

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

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen
In de omgeving van het plangebied zijn geen (boom)kwekerijen of boomgaarden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

Hoogspanningslijnen
De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op ca. 2,5 kilometer. Met deze afstand vormt deze lijn geen belemmering voor onderhavig plan.

4.13 Duurzaamheid

De gemeente Meierijstad heeft het belang van duurzaam bouwen doorvertaald in haar Woonvisie. Hierin is onder andere gesteld dat er voor nieuw te bouwen woningen onderzocht wordt in hoeverre gasloos bouwen mogelijk is. In de concrete uitwering van het bouwplan komt naar voren op welke manier hier invulling aan gegeven wordt.

4.14 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

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

Doorwerking plangebied
De ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimte-woning valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheid in dit geval is het ontwikkelen van één ruimte-voor-ruimte-woning. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

De beoogde ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld het realiseren van een vrijstaande woning conform de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals beschreven in hoofdstuk 2, juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. De basis voor het opstellen van de regels en verbeelding is het opgestelde inrichtingsplan (landschappelijk inpassingsplan), dat de randvoorwaarden voor de bouw van de woning stelt. De regels zijn daarnaast zoveel mogelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel’ van de voormalige gemeente Veghel. Er is gekozen voor een gedetailleerd plan, met enige ruimte voor nadere uitwerking in de positionering van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken onder de gestelde randvoorwaarden. In par. 5.3 wordt dit nader toegelicht.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:
1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

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

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). Een bestemming kan als volgt zijn opgebouwd volgens de SVBP2012 (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

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

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

Hoofdstuk 3: algemene regels
Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is een regels opgenomen, die bepaalt dat ondergeschikte bouwdelen zoals erkers, entrees, plinten, overstekende daken, etc. buiten beschouwing worden gelaten bij de regels ten aanzien van het bouwen, voor zover de overschrijding van de bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.

- algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn regels gesteld ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor bouwwerken vanwege de ligging binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten, zoals kleine overschrijdingen van bouw- en bestemmingsgrenzen of bouwhoogten. Verder zijn mogelijkheden opgenomen om een bedrijf aan huis, mantelzorg en een bed & breakfast bij de woning toe te staan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden’, ‘Wonen’ en ‘Waarde – Archeologie 2’ opgenomen.

Agrarisch met waarden
Het achterste perceelsdeel behoudt de huidige bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Er is geen bouwvlak opgenomen. Deze gronden worden ingericht als weiland met incidentele bomen conform het landschappelijke inrichtingsplan. De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, extensief dagrecreatief medegebruik en behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, in het bijzonder het kleinschalig cultuurlandschap, dat middels een gebiedsaanduiding is aangeduid. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. De maximum bouwhoogten zijn bepaald in de bouwregels. Voorts geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, die de cultuurhistorische waarden van het kleinschalig cultuurlandschap zouden kunnen aantasten.

Wonen
De voorste zone van het plangebied is bestemd als ‘Wonen’. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in één woning, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis onder voorwaarden. Verder zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke toegestaan.

Een groot deel van het bestemmingsvlak is tevens het bouwvlak, echter de gronden nabij de perceelsgrenzen zijn niet als bouwvlak aangemerkt (3 meter aan westkant, 8 meter aan oostkant en 10 meter aan voor- en achterkant). Het hoofdgebouw (één woning) moet binnen het bouwvlak worden opgericht. Aan het oprichten van de woning is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld, dat de landschappelijke inpassing volgens de opgestelde uitgangspunten in het landschappelijk inpassingsplan

binnen één jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden moet zijn gerealiseerd. Na realisatie dient deze inrichting in stand te worden gehouden.

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat deze minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen moeten worden gebouwd. Daarnaast is aan de oostkant van het perceel een zone van 8 meter breedte ten opzichte van de perceelsgrens aangeduid met de aanduiding 'bijbehorende bouwwerken uitgesloten'. Deze zone dient om landschappelijk-stedenbouwkundige redenen gevrijwaarde te blijven van gebouwen, zodat doorzicht naar het achterliggend kleinschalig cultuurlandschap behouden blijft. De betreffende gronden dienen dan ook niet als 'erf' in de zin van het Besluit omgevingsrecht te worden aangemerkt. Zowel omgevingsvergunningplichtige als vergunningsvrije gebouwen zijn hier derhalve uitgesloten.

Waarde – Archeologie 2
Conform het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen ter bescherming en behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden. Voor de bouw van bouwwerken van meer dan 100 m² omvang en met een diepte van 0,3 meter of meer, geldt een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Dit geldt ook voor andere grondwerkzaamheden van ten minste een dergelijke omvang. Tevens geldt een omgevingsvergunningplicht in deze gevallen.

6. UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Voor het initiatief is een omgevingsdialoog gevoerd met belanghebbenden. Initiatiefnemer heeft het planvoornemen besproken met de omwonenden. Het betreft de personen woonachtig op Pater Vervoorstraat 3, 10, 12 en18/22. De plannen zijn positief ontvangen. Wel hebben de buren op nummer 12 aangegeven dat ze graag zouden willen dat de woning niet te hoog wordt in verband met het uitzicht. Met een bouwhoogte van maximaal 10 meter komt de woning qua hoogte overeen met omliggende woningen. De woning sluit dus aan op het stedenbouwkundig karakter van de omliggende woningen.

6.2.2 Vooroverleg

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

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De uitkomsten van het vooroverleg hebben niet geleid tot grote aanpassingen in het bestemmingsplan.

6.2.3 Inspraak

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

6.2.4 Vaststellingsprocedure

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

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
Bijlage 3: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 4: Bodemonderzoek
Bijlage 5: Vooroverleg Provincie Noord-Brabant
Bijlage 6: Advies Brandweer
Bijlage 7: Strategie aankoop bouwtitel

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	13
Artikel 4	Wonen	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	18
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**20**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 7	Algemene bouwregels	21
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	24
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 11	Overgangsrecht	27
Artikel 12	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
Het bestemmingsplan Buitengebied Veghel, herziening Pater Vervoortstraat ong. met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0072019P-ON01 van de gemeente Meierijstad.

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar -ingevolge de regels- regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.6 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingsconcentratie
kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

1.8 bed & breakfast
een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft;

1.9 bedrijf aan huis
het door de bewoner van de (bedrijfs)woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.10 bedrijfsgebouw
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.12 bestaand

a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel gebouwd mag worden krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, daaronder begrepen:

- aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
- vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- overkapping: een bouwwerk bestaande uit een gesloten dakconstructie, zonder eigen wanden of met maximaal 1 eigen wand, dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent;

1.16 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.20 cultuurhistorische waarden en kenmerken
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.21 dagrecreatie
recreatief gebruik van gronden voor een periode niet langer dan een dag;

1.22 dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 ecologische waarden
aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.24 erf(af)scheiding
De scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn.

1.25 hoofdgebouw
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.26 horeca
bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie, bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar;

1.27 kampeermiddel
tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

1.28 kampeerterrein
terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.29 kleinschalig kamperen
recreatief (nacht)verblijf op gronden met de hoofdfunctie agrarisch bedrijf of wonen, met gebruikmaking van kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal kampeermiddelen;

1.30 maaiveld
de hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op het gebouw, bouwwerk of windturbine.

1.31 mantelzorg
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.32 ondergronds bouwwerk
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;

1.33 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan maximaal een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

1.34 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen
elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen;

1.35 parkeren
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.36 peil
- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.37 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.38 recreatief medegebruik
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.39 tuin
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.40 verblijfsrecreatie
recreatief gebruik van gronden voor een aaneengesloten periode langer dan een dag, waarbij uitsluitend recreatieve bewoning is toegestaan;

1.41 voorgevel
de naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.42 voorgevelrooilijn
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.43 voorziening van algemeen nut
voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.44 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.45 weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.46 werk
grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.47 wet/wettelijke regelingen
indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.48 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van:
- één afzonderlijk huishouden;

- een huishouden plus maximaal twee personen;
- maximaal 4 personen die geen huishouden vormen;

1.49 woonruimte
besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.50 zolder
bovenste verdieping onder het dak van een gebouw voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen en die geen zelfstandige woonruimte vormt.

Artikel 2 Wijze van meten
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de bouwperceelsgrens
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 de afstand tussen gebouwen
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.9 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.10 brutovloeroppervlak van een gebouw
gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor het kleinschalig cultuurlandschap, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kleinschalig cultuurlandschap';
c. extensief dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

d. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. tuinen, erven en terreinen;
i. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

a. op of in de in 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief dagrecreatief medegebruik (banken, informatiepanelen, e.d.), tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen gebouwd worden;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
c. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Schuilgelegenheden (dierenverblijven)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub a voor het bouwen van schuilgelegenheden (dierenverblijven), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er is aangetoond dat de bouw van de schuilgelegenheid binnen een bouwvlak of een ander bestemmingsvlak niet mogelijk is;
b. het bouwperceel heeft een minimale oppervlakte van 2.500 m²;
c. de schuilgelegenheid is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie;
d. het aantal schuilgelegenheden per bouwperceel bedraagt niet meer dan 1;
e. de afstand tussen twee schuilgelegenheden bedraagt niet minder dan 30 meter;
f. de afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt niet minder dan 10 meter;

g. de afstand van een schuilgelegenheid tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 meter en niet meer dan 5 meter;
h. de afstand van een schuilgelegenheid tot een woning van derden bedraagt niet minder dan 30 meter;
i. de oppervlakte per schuilgelegenheid bedraagt niet meer dan 15 m²;
j. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
k. het is een constructie die minimaal aan één zijde open is;
l. de schuilgelegenheid is bedoeld voor het hobbymatig houden van dieren;
m. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
n. de noodzaak van de schuilgelegenheid vanuit het oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 3.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kleinschalig cultuurlandschap':
    1. het wijzigen van de perceelsindeling, zoals die tot uiting komt in greppels, kavelsloten, steilranden, beplanting, kavelpaden, onverharde wegen, e.d.
    2. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. binnen het bouwvlak plaats vinden;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
e. worden uitgevoerd ter realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien er is aangetoond dat de werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen;
b. de uitoefening van een beroep aan huis, waarbij het bepaalde in artikel 8.2 van toepassing is;

met de daarbijbehorende:

c. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. voorzieningen van algemeen nut.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

a. op of in de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
b. de afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd mag, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder bedragen dan 10 meter, met dien verstande dat dit niet geldt voor bouwwerken die binnen het bouwvlak worden opgericht;
c. de afstand van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens mag, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen en het bepaalde in lid 4.2.3 sub f, niet minder bedragen dan 5 meter, met dien verstande dat dit niet geldt voor bouwwerken die binnen het bouwvlak worden opgericht.

4.2.2 Woning

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende regels;

a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
b. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden opgericht;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
e. de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 750 m³.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de woning gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 100 m²;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
d. de afstand van vrijstaande bijhorende bouwwerken tot de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet minder bedragen dan 3 meter;
e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de woning en

aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 30 meter;
f. in afwijking van het bepaalde onder lid 4.2.1 sub c, mag de afstand tot de bouwperceelsgrens niet minder bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat de afstand tot de achterste bouwperceelsgrens alsmede één zijdelingse bouwperceelsgrens nihil mag zijn;
g. vrijstaande- en aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afstand bouwwerken tot de bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 sub c, voor het bouwen van bouwwerken binnen 5 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
b. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
c. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
d. de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
e. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

4.3.2 Afstand bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3, sub f, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
b. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
c. de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
d. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.
e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'

dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.3.3 Extra vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor hobbymatig houden van vee

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub a, voor extra vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor hobbymatig houden van vee, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het aantal extra bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 1 per woning;
b. de woning heeft een bouwperceel met een minimale oppervlakte van 1 hectare;
c. het betreft een dierenverblijf voor het hobbymatig houden van vee;
d. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk (dierenverblijf) bedraagt niet meer dan 50 m²;
e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
g. de totale oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m²;
h. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
i. qua maatvoering en situering is aangesloten op het bepaalde in lid 4.2.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg in instandhouding van de landschapsmaatregelen overeenkomstig de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.1 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

a. deze landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen landschapsmaatregelen; en
b. voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald; en
c. de landschapsmaatregelen zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op of in de in lid 5.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
b. de bouw van een bouwwerk tot maximaal 100 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 100 m²;
c. de bouw van een bouwwerk, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

5.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er is door technische maatregelen of een archeologische opgraving gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
d. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;
f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;

h. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
i. het aanbrengen van onderbemaling of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke
a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. een oppervlakte hebben die niet meer bedraagt dan 100 m²;
c. een diepte hebben die niet meer bedraagt dan 0,3 meter;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er door technische maatregelen of een archeologische opgraving is gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
a. ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

7.1.1 Algemeen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt niet meer dan 4 meter onder peil.

7.1.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoeptreden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens;
d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca, anders dan bepaald is in hoofdstuk 2;
e. het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
f. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

8.2 Beroep aan huis

Binnen de bestemmingen is een beroep aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het beroep aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende bouwwerken;
b. het beroep aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep aan huis in de (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de bedrijfswoning is;
c. maximaal 40% van het brutovloeroppervlak van de (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
d. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
e. het parkeren ten behoeve van het beroep aan huis vindt plaats binnen het bestemmingsvlak of (indien voorkomend) het bouwvlak.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - radar

De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (voor Volkel 49 meter ten opzichte van N.A.P.), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
    1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
    2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
    3. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere oppervlakte hebben dan 20 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3 meter.

10.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 sub d voor het toestaan van bed & breakfast, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast vindt plaats in de (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken
b. de bed & breakfast ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de bed & breakfast in de (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
c. maximaal 40% van het brutovloeroppervlak van de (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van de bed & breakfast, met een absoluut maximum van 50 m²;
d. de bed & breakfast leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
e. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
f. het parkeren ten behoeve van de bed & breakfast vindt plaats binnen het bestemmingsvlak of (waar voorkomend) het bouwvlak.

10.3 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 sub e voor het toestaan van een bedrijf aan huis, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het bedrijf aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
b. het bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het bedrijf aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
c. maximaal 40% van het brutovloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
d. het bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
e. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
f. het bedrijf aan huis is niet milieuvergunningsplichtig;
g. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het bedrijf aan huis;
h. het parkeren ten behoeve van het bedrijf aan huis vindt plaats binnen het bestemmingsvlak of (waar voorkomend) het bouwvlak.

10.4 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1sub f voor het gebruik van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een onafhankelijke ter zake deskundige commissie/instantie;
b. op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;
f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
g. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) aantoonbaar onredelijk bezwarend is;
h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
i. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
k. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 meter van de (bedrijfs)woning is gelegen;
l. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;

m. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
n. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de omgevingsvergunning Burgemeester en Wethouders daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

10.5 Afwegingskader

De in dit artikel 10 bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, onder de voorwaarden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieuhygienische uitvoerbaarheid, waaronder begrepen leidingbelangen;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Pater Vervoortstraat ong.'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan **6**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Incidenteel verspreide bomenrij
langs kavelgrens (minimale maat 2e grootte)

Bestaande groenstructuur

Achtergrens erf vormt overgang
naar een meer landschappelijk ingericht
achterperceel met bloem-
en kruidenrijk grasland

8m brede zone vrijhouden
zodat doorzicht naar achterliggend
landschap mogelijk blijft

Infiltratie greppel langs voorerf
ca. 1.5 x 58m

bijgebouw (indicatief)

afstand tot perceelsgrens 3m

hoge scheerhaag langs kavelgrens
(beukenhaag)

brede lage scheerhaag
langs straatzijde
(beukenhaag)

inrit (indicatief)

eventueel aanplant leibomen (4 stuks)
combineren met lage haag
op 0,5m uit perceelgrens

Pater Vervoortstraat

Meester van de Venstraat

REFERENTIES ARCHITECTUUR



Landschappelijke inpassing
Pater Vervoortstraat

Gemeente Meierijstad

BRO
Ruimte om in te leven

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum:
oktober 2019

Getekend:
SvdS

Tekeningnr.:
--/----

Schaal:
1 : 500

Formaat:
A3

Projectnr.:
P01909

N

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen
www.bro.nl