



Bestemmingsplan

Buitengebied Veghel, Herziening Hazelberg 5

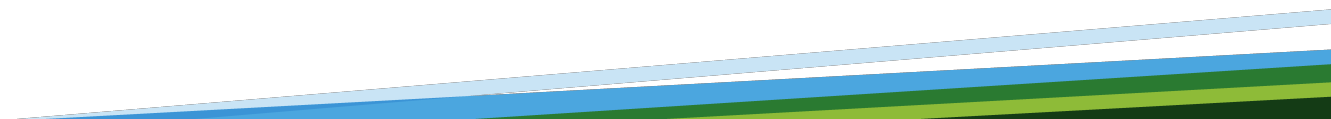


Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres

Toelichting

Betreffende	Buitengebied Veghel, Herziening Hazelberg 5
Planstatus	ontwerp
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BGV000BP0032023P-ON01
Datum	



Bestemmingsplan Buitengebied Veghel,
herziening Hazelberg 5
Gemeente Meierijstad
Vast te stellen

Rapportnummer:	P00990_3
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1948.BGV000BP0032023P-ON01
Datum:	3 oktober 2025
Projectteam BRO:	JRi, MvDn
Concept:	16 september 2022
Voorontwerp:	23 januari 2023
Ontwerp:	20 juli 2023
Vastgesteld:	2025
Trefwoorden:	Ruimte-voor-ruimte, Veghel, Meierijstad
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 1
Beknopte inhoud:	--

Movares
Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
T 0412 634 945
E info.bro@movares.nl

Toelichting

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 Voormalige en huidige situatie	7
2.2 Voorgestane ontwikkeling	9
2.3 Landschappelijke inpassing	11
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	21
4. MILIEUASPECTEN	24
4.1 Inleiding	24
4.2 M.e.r.-beoordeling	24
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.4 Flora en fauna	26
4.5 Waterparagraaf	29
4.6 Bodem	34
4.7 Bedrijven en milieuzonering	34
4.8 Geurhinder	36
4.9 Akoestiek	36
4.10 Luchtkwaliteit	38
4.11 Externe veiligheid	39
4.12 (Ondergrondse) infrastructuur	45
4.13 Spuitzones gewasbescherming	45
4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	46
4.15 Verkeer en parkeren	48

5. JURIDISCHE PLANOPZET	50
5.1 Inleiding	50
5.2 Plansystematiek	50
5.3 Bestemmingen	52

6. UITVOERBAARHEID	54
6.1 Economische uitvoerbaarheid	54
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6.2.1 Omgevingsdialoog	54
6.2.2 Vooroverleg	54
6.2.3 Inspraak	55
6.2.4 Vaststellingsprocedure	55

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 3: Vervolgonderzoek huismus
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Geuronderzoek
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 7: Advies veiligheidsregio
- Bijlage 8: Stikstofonderzoek
- Bijlage 9: Brief Omgevingsdialoog
- Bijlage 10: Omgevingsdialoog
- Bijlage 11: Rekenmodule Beleidsregel

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

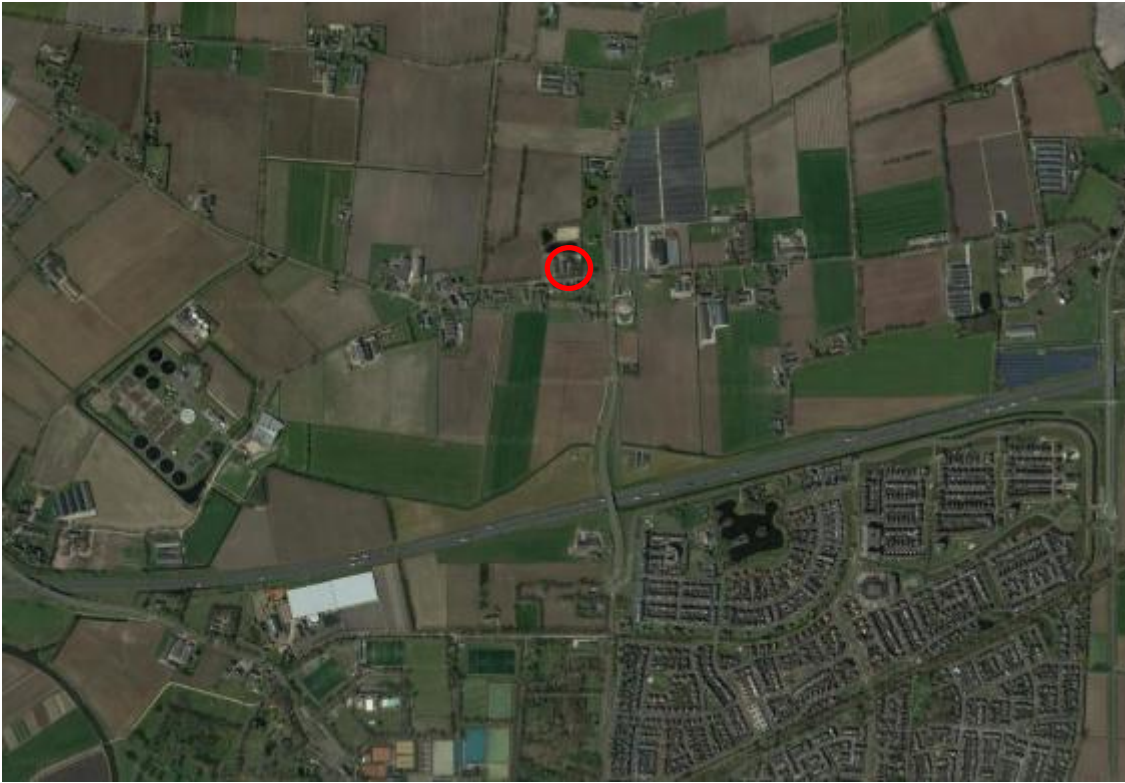
Aan de Hazelberg 5 te Veghel, gemeente Meierijstad is een langgevelboerderij met bijgebouwen en twee grote voormalige agrarische veestallen aanwezig. **Initiatiefnemer is voornemens om aan de Hazelberg 5, ter plaatse van huidige verouderde stallen één nieuwe vrijstaande woning te ontwikkelen.** Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is de planlocatie momenteel bestemd als 'Wonen', ter plaatse is één wooneenheid toegestaan. Gezien er reeds een langgevelboerderij aanwezig is, is het realiseren van **één nieuwe vrijstaande woning** niet toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad heeft in maart 2021 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het wijzigen 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

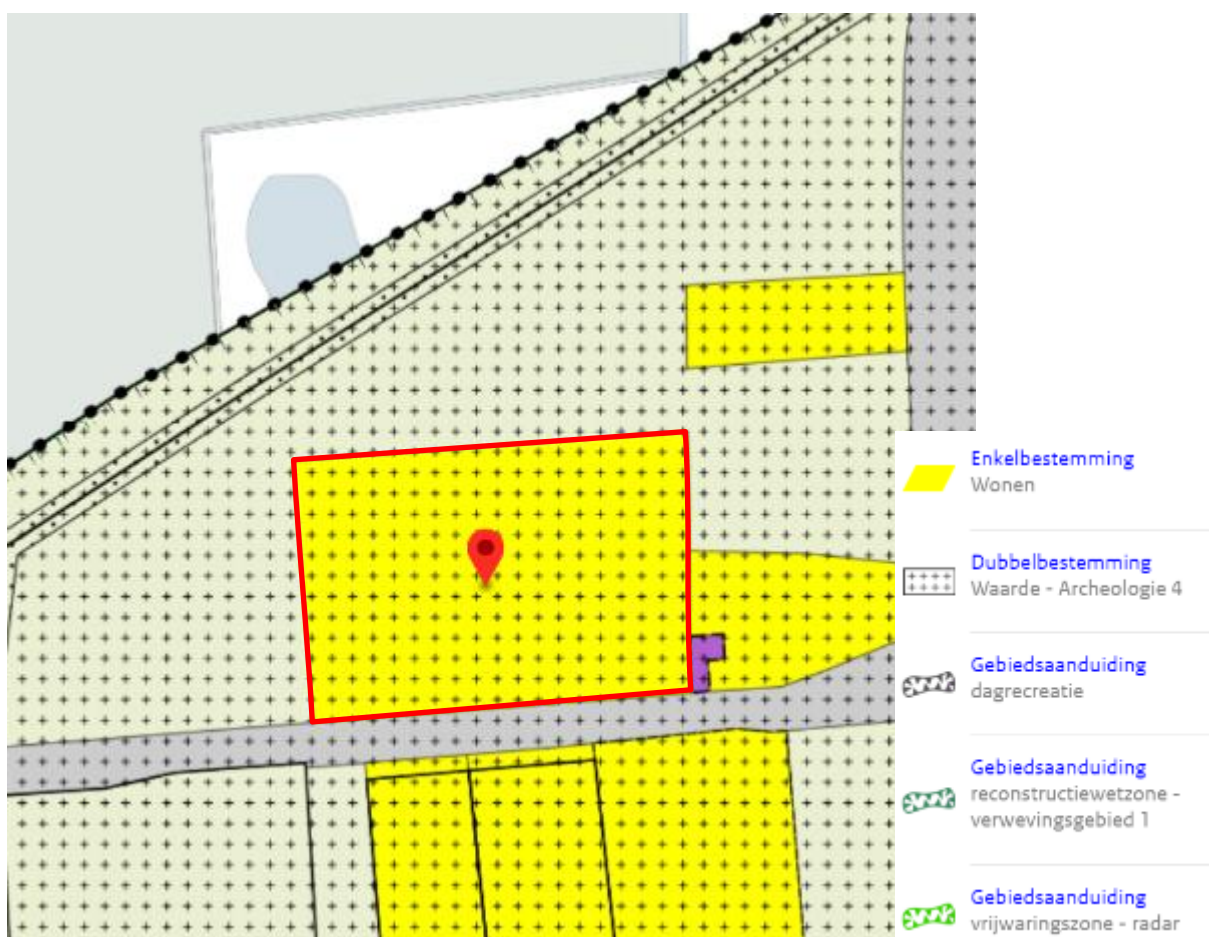
Het plangebied ligt aan de Hazelberg 5 in Veghel. Kadastraal staat de locatie bekend als (ged.) Veghel, sectie L, nummer 4473, het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 6.875 m². Het plangebied ligt in het buitengebied aan het bebouwingslint de Hazelberg, ten noorden van de kern Veghel. In de omgeving zijn reeds meerdere (ruimte-voor-ruimte) woningen ontwikkeld / in ontwikkeling.

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



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het geldende planologisch-juridisch kader. Op 22 oktober 2015 dit plan door de voormalig gemeente Veghel vastgesteld. Het plangebied heeft conform dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Het perceel heeft daarnaast de gebiedsaanduidingen: 'Dagrecreatie'; 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied 1' en 'Vrijwaringszone – Radar'.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (ruimtelijkeplannen.nl)

Op 27 januari 2021 is het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' vastgesteld door de gemeente Meierijstad. Dit bestemmingsplan is een actualisatie en harmonisatie van bestaande regels t.o.v. eerdere bestemmingsplannen. Ten slotte is ook het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', zoals vastgesteld op 31 januari 2019 door de gemeente Meierijstad vigerend.

Voor gronden met de bestemming 'Wonen' is per bestemmingsvlak maximaal één woning toegestaan. Binnen deze bestemming is de realisatie van twee nieuwe woningen naast de reeds bestaande woonboerderij niet mogelijk. De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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. De gebiedsaanduidingen stellen randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen.

De huidige bestemmingen maken het niet mogelijk om een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

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 Voormalige en huidige situatie

De Hazelberg is gelegen in het gelijknamige buurtschap Hazelberg. De bebouwing van het buurtschap Hazelberg bestond omstreeks 1900 nog uit een handvol boerderijen op Dinthers grondgebied. In de jaren '30 van de vorige eeuw werden er, mogelijk ter stimulering van de economie, boerderijen gebouwd langs de Hazelbergsedijk, op Veghels grondgebied. Thans vormt deze bebouwing het zwaartepunt van het buurtschap. De boerderijen werden op enige afstand van elkaar gebouwd, zodat er een redelijk open bebouwingslint ontstond. Ter plaatse van het plangebied is het bebouwingslint de afgelopen jaren flink veranderd: enkele agrarische bedrijven zijn gesaneerd en hebben plaatsgemaakt voor woningbouw. Alleen richting Heeswijk en in het gebied ten oosten van de Vorstenbosseweg zijn nog enkele agrariërs actief.

De Hazelberg is een bebouwingslint in het buitengebied ten noorden van de kern Veghel. De bebouwing aan het lint worden voornamelijk gekarakteriseerd door langgevelboerderijen en een aantal nieuwe moderne vrijstaande woningen. Het lint heeft een open en groen karakter, wat hoofdzakelijk wordt benadrukt door de forse bomen die het lint (aan weerszijde) begeleiden. Daarnaast worden veel voortuinen van de openbare ruimte gescheiden door groene hagen die bijdragen aan het groene beeld. Het plangebied wordt omringd door woningen en agrarisch gebied. De bestaande langgevelboerderij is gebouwd omstreeks 1930. De voorgevel ligt parallel aan de straat, op ruime afstand daarvan. Het rechter deel van de boerderij is het oorspronkelijk woondeel en het linker deel is het oorspronkelijk bedrijfsdeel. Dit onderscheid is nog steeds goed herkenbaar in de gevelopbouw. Figuur 2.1 toont de bestaande langgevelboerderij in de huidige situatie.



Figuur 2.1 Langgevelboerderij in de huidige situatie (bron: BRO)

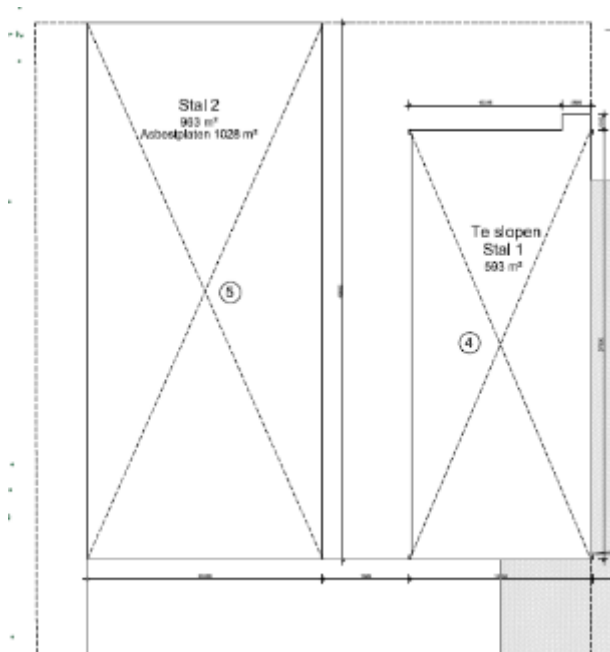
Binnen het plangebied bevinden zich twee grote voormalige agrarische stallen. Deze stallen zijn al sinds de jaren negentig niet meer in gebruik als veestallen. De activiteiten zijn in 1997 gestopt en worden sindsdien in gebruik als caravanstalling / statische opslag. De twee grote stallen dateren van respectievelijk 1980 en 1973 en hebben een oppervlakte van 963 m² en 593 m². Figuur 2.2 toont deze stallen in de huidige situatie.



Figuur 2.2 Te slopen agrarische bebouwing in de huidige situatie (bron: BRO)

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om beide voormalige agrarische veestallen en omliggende verharding te slopen en om in de plaats een vrijstaande woning te realiseren. De te slopen stallen hebben in totaal een oppervlakte van 1.556 m². Op de stallen liggen nog asbestplaten. Figuur 2.3 toont de te slopen stallen.



Figuur 2.3 oppervlakte te slopen agrarische bebouwing

Achter de bestaande woonboerderij is een bijgebouw (262 m²) aanwezig dat is opgesplitst in een gedeelte dat gebruik wordt ten behoeve van statische opslag van caravans (194 m²) en een gedeelte dat wordt gebruikt als bijgebouw bij de woning (68 m²). In dit bijgebouw staan o.a. werktuigen opgeslagen ten behoeve van het onderhouden van de tuin en het achterliggende agrarische perceel met vijvers. Gezien het achterliggende agrarische perceel een oppervlakte beslaat van ruim 10.000 m², zijn er verschillende werktuigen noodzakelijk om het perceel te onderhouden. Denk hierbij onder andere aan het opslaan van een grasmaaier, aanhanger, werktuigen en tuingereedschap. Met het planvoornemen bestaat de wens om het gedeelte van het bijgebouw (194 m²) dat momenteel wordt gebruikt ten behoeve van statische opslag van caravans dit ook zo in de toekomst te blijven gebruiken. Tevens zijn er bij de woonboerderij nog 2 kleinere tuinhuisjes aanwezig van in totaal ca. 80 m². In totaal komt het oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woonboerderij hiermee op 148 m² met daarnaast een bijgebouw ten behoeve van statische opslag van 194 m². Voor het behoud van het bijgebouw ten behoeve van statische opslag wordt toepassing gegeven aan artikel 7.13 uit het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit'.

7.13 Afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische binnenopslag bij woningen, niet zijnde bedrijfswoningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2, voor het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken voor de binnenopslag van statische goederen, met uitzondering van (brand)gevaarlijke goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf;
Hier is geen sprake van.

- b. *de opslag dient zich te beperken tot statische binnenopslag in bestaande gebouwen, waarbij buitenopslag niet is toegestaan;*
De statische binnenopslag beperkt zich in een bestaand bijgebouw.
- c. *de oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de binnenopslag van statische goederen mag niet groter zijn dan 400 m², waarbij bijbehorende bouwwerken boven de 400 m² worden aangemerkt als overtollige bebouwing, die als vorm van kwaliteitsverbetering moet worden verwijderd;*
De oppervlakte van het bijgebouw ten behoeve van statische opslag is maximaal 200 m², dit is in de planregels geborgd.
- d. *cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;*
Er is geen sprake van sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- e. *opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.*
De statische opslag is ten behoeve van caravans en voor een klein gedeelte ten behoeve van de opslag van tuinmaterieel- en gereedschap en dus niet voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.
- f. *detailhandel is niet toegestaan.*
Er is geen sprake van detailhandel. Detailhandel is niet toegestaan.
- g. *er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.*
Statische opslag is in de huidige situatie reeds aanwezig en leidt niet tot onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- h. *de nevenactiviteit 'statische opslag' leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*
Er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- i. *de nevenactiviteit 'statische opslag' mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.*
De statische opslag is ten behoeve van caravans en voor een klein gedeelte ten behoeve van de opslag van tuinmaterieel- en gereedschap en heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.
- j. *de nevenactiviteit 'statische opslag' gaat gepaard met een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan;*
In figuur 2.3 is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. Als kwaliteitsverbetering wordt de bestaande woning beter landschappelijk ingepast door de aanleg van nieuwe haagbeuken. Deze haagbeuken passen bij het type woning en het straatbeeld. Daarbij is er achter op het perceel in het verleden al geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering door het aanleggen van poelen en bosschages.
- k. *parkeren moet op het eigen terrein plaatsvinden.*
Op eigen terrein is voldoende voor ruimte voor parkeren.

De nieuwe vrijstaande woning wordt gepositioneerd ten westen van de bestaande woonboerderij. Het gedeelte van de Hazelberg ter plaatse van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van besloten woonpercelen dicht aan de weg. Dit is het gevolg van een recente transformatie van agrarische percelen en gebouwen naar relatief kleinere woonpercelen. De afstand van de gebouwen tot de weg wisselt, langgevelboerderijen aan de zuidzijde van de Hazelberg staan dicht op de weg. De langgevelboerderij Hazelberg 5 bevindt zich duidelijk op grotere afstand van de weg dan omliggende woningen. De oriëntatie van gebouwen is overwegend parallel aan de Hazelberg. Met de nieuwbouw van de vrijstaande woning wordt aangesloten op de langsrichting (hoofdgebouw). De rooilijn ligt ten opzichte van de bestaande boerderij ca. 4 meter dichterbij de weg. De nieuwbouw van de vrijstaande woning past qua plaatsing binnen het bestaande bebouwingspatroon van de Hazelberg. Op deze manier draagt de positionering bij aan de bestaande karakteristiek van het bebouwingslint.

De beoogde nieuwe woning wordt uitgevoerd als één bouwlaag met kap zodat een eenduidig stedenbouwkundig beeld ontstaat aan de Hazelberg. Bij de woning wordt een bijgebouw en inrit met parkeerplaatsen gerealiseerd. Initiatiefnemers vinden het belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving met dit plan blijft behouden en/of wordt versterkt. Een zorgvuldige inpassing is van belang. Figuur 2.4 geeft een impressie van de toekomstige situatie met de situering van de nieuwe woning en bijgebouw op het perceel.

Mogelijk wenst initiatiefnemer in de toekomst de bestaande woonboerderij te splitsen in twee woon-eenheden. Hiervoor zijn momenteel nog geen concrete plannen, dus dit is niet verder uitgewerkt en opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de planregels wel in een afwijkmogelijkheid voor een woningsplitsing, met bijbehorende randvoorwaarden. In het landschappelijk inpassingsplan is bij het intekenen van het bouwvlak rekening gehouden met de mogelijke toekomstige splitsing van de woonboerderij en het behouden van openheid van het straatbeeld. Hiermee blijft ook ruimte behouden om aan de westzijde van de bestaande woonboerderij een bijgebouw te realiseren.

2.3 Landschappelijke inpassing

De inpassing van de woning zorgt ervoor dat deze een zo min mogelijke impact heeft op het karakter en de belevingswaarde van de straat. Het slopen van de verouderde voormalige agrarische stallen ten behoeve van het realiseren van de woning zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een essentieel onderdeel van de woningbouwontwikkeling vormt de goede landschappelijke inpasbaarheid. Om deze reden is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. De schets in figuur 2.4 illustreert de voorgestelde maatregelen. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplanten nieuwe beukenhaag over de gehele lengte voorzijde en gedeeltelijk de zijkant van de voortuinen van de bestaande en nieuwe woningen.
2. Aanvullen bestaande bomenrij aan de Hazelberg.

3. Strook westzijde perceel inrichten met bloem- en kruidenrijk grasland en inzetten als waterberging perceel voor afwatering nieuwe woningen.
4. Aanvullen bestaande rij populieren met de aanplant van nieuwe populieren.

De volledige rapportage landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage 1 bij deze plantoelichting en bij de planregels.



Figuur 2.4 Landschappelijke inpassing Hazelberg 5

Fysieke tegenprestatie

De regels die de Provincie Noord-Brabant hanteert voor het realiseren van voldoende fysieke tegenprestatie zijn eenduidig vastgelegd in de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit. De fysieke tegenprestatie, die gericht is op het versterken van de omgevingskwaliteit, dient qua omvang gelijk te zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. **Gezien er met onderhavige ontwikkeling één woning wordt gerealiseerd bedraagt de benodigde fysieke tegenprestatie uitgedrukt in geld € 125.000.** Er wordt een aanzienlijk aantal meters gesloopt, tevens is er sprake van de aanleg en ver-

sterking van landschapselementen. Aan de hand van de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit en in overleg met de Provincie Noord-Brabant is de waarde van de fysieke tegenprestatie berekend. Er is door de Provincie Noord-Brabant een rekenmodule opgesteld waarmee de waarde van de fysieke tegenprestatie kan worden berekend. Deze rekenmodule is ingevuld en er is een pdf-formulier gegenereerd van de ingevulde gegevens. Dit pdf-formulier is opgenomen als bijlage 11 bij deze plan-toelichting.

De sloop van de voormalige veestallen, verharding en voorzieningen komt conform de rekenmodule in totaal op € 49.700,-. Naast de sloop van de veestallen, verharding en voorzieningen kunnen ook andere maatregelen worden ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken, deze zijn schematisch opgenomen in tabel 2.1. Zo zijn de kosten voor de landschappelijke maatregelen opgenomen, welke € 3.251,04,- bedragen. Daarnaast bedragen de sloopkosten voor de asbest golfplaten € 3.112,- en het aanvoeren van zand om de mestputten te vullen € 4.825,-. Met deze maatregelen kan niet geheel worden voorzien in een tegenprestatie die gelijkstaat aan de inspanningsverplichting. Initiatiefnemer neemt daarom aanvullende maatregelen in de vorm van een storting in het gemeentelijk fonds 'Verbetering Kwaliteit Buitengebied'. Het bedrag dat in dit gemeentelijk fonds gestort moet worden bedraagt € 64.111,96, zie ook tabel 2.1 en bijlage 11.

Omvang tegenprestatie	bouwtitel	norm	totaal
vrijstaande woning	1	€ 125.000,00	€ 125.000,00
subtotaal			€ 125.000,00

Tegenprestatie**	omvang	norm	totaal
sloop stal 1	963	€ 25,00	€ 24.075,00
sloop stal 2	593	€ 25,00	€ 14.825,00
Totaal sloop stallen	1556	€	€ 38.900,00
verharding rondom stallen verwijderen	1600	€ 5,00	€ 8.000,00
verwijderen mestputten	560	€ 5,00	€ 2.800,00
		TOTAAL	€ 49.700,00
Overige fysieke maatregelen			
Sloopkosten asbest golfplaten daken	1556	€ 2,00	€ 3.112,00
Aanvoer 965 m3 zand tbv dichten mestputten	965	€ 5,00	€ 4.825,00
Totaal		€	€ 7.937,00
Landschappelijke inpassing			
Aankoop en aanplanten straatbomen	2	€ 500,00	€ 1.000,00
Aankoop en aanplanten populieren	8	€ 90,22	€ 721,76
Beheer* bomen	8	€ 191,16	€ 1.529,28
subtotaal landschappelijk inpassing en beheer		€	€ 3.251,04
Storting in Verbetering Kwaliteit Buitengebied (gemeentelijk fonds)	1	€ 64.111,96	€ 64.111,96
Totaal		€	€ 125.000,00

*voor een periode van 6 jaar

Tabel 2.1 Berekening fysieke tegenprestatie

3. BELEIDSKADER

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor een ontwerpbestemmingsplan dat vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, dient de gemeente vanwege het overgangsrecht van de Omgevingswet bij de vaststelling van het bestemmingsplan het recht toe te passen zoals dat gold vóór 1 januari 2024. Als iemand vóór 1 januari 2024 een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen of te wijzigen heeft ingediend, dan blijft het oude recht van toepassing op de afhandeling van die aanvraag. Dit volgt uit een uitspraak van de Raad van State.

Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

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 januari 2024 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 is er sprake de sloop van voormalige agrarische stallen en wordt de woning landschappelijk ingepast. Tevens vindt er een omgevingsdialoog plaats zodat er een beter en meer geïntegreerde ontwikkeling ontstaat.

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 de NOVI 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

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied en voor de voorgestane ontwikkelingen. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

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 **1 nieuwe 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 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.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en in maart 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Inmiddels is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024, blijft het oude recht van toepassing (artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet), derhalve is in deze paragraaf getoetst aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Veel van de van toepassing zijnde artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn overgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant, alleen hebben ze een ander artikelnummer gekregen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid zijn als 'Gemengd landelijk gebied', met de aanduiding 'stalderingsgebied'.

Met onderhavige ontwikkeling is er geen sprake van de bouw van een dierenverblijf voor hokdieren, derhalve heeft de aanduiding 'Stalderingsgebied' geen gevolgen.

In het buitengebied is de nieuwvestiging van woningen in eerste instantie niet zondermeer toegestaan:

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;(...)

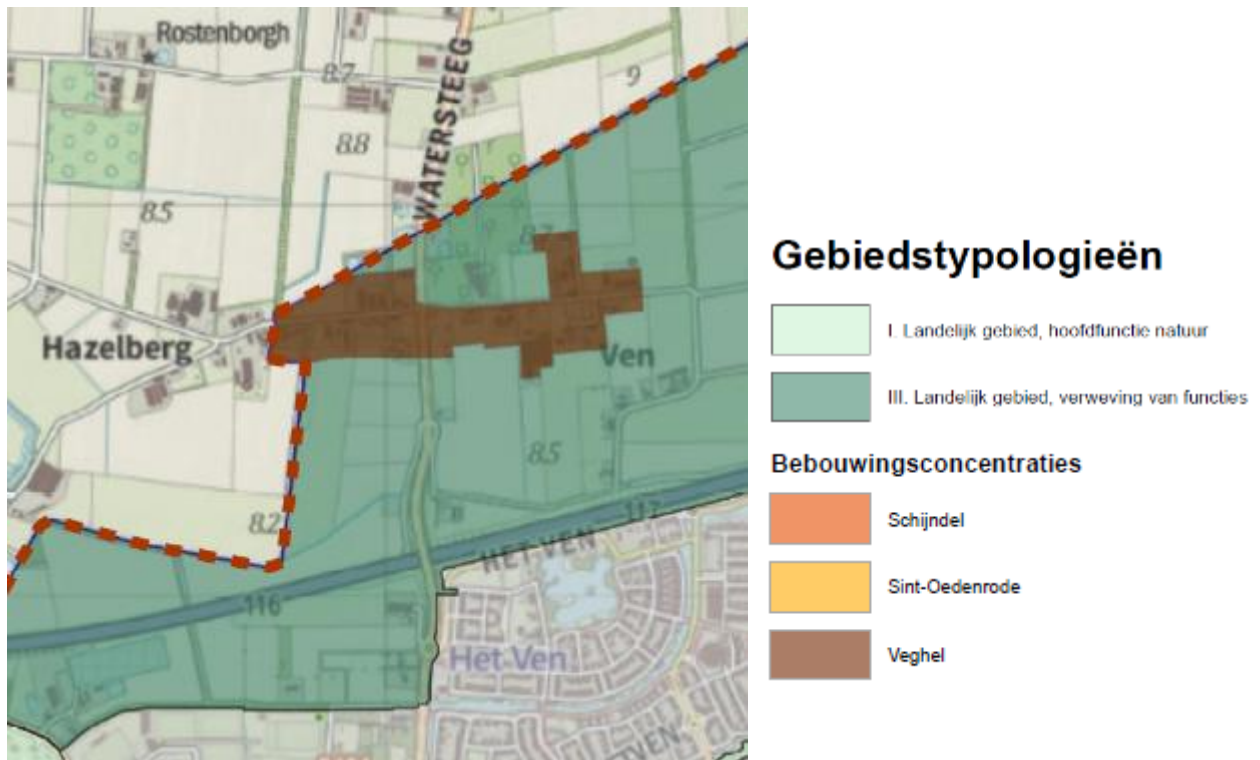
In de Interim Omgevingsverordening is ook de nieuwe beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit van toepassing verklaard. Met toepassing van artikel 3.77 en 3.78 en deze beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit is het mogelijk om woningen te realiseren in het buitengebied. Het is met deze regeling niet het doel om alleen maar woningen toe te voegen, het doel is het versterken van de omgevingskwaliteit. Er zijn een aantal voorwaarden opgenomen in Afdeling 3.7, ten behoeve van het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied.

Artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Belangrijke randvoorwaarde voor het realiseren van een nieuwe woning is dus dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. De gemeente Meierijstad heeft de ontwikkelrichtingen voor gebieden nog niet specifiek uitgeschreven maar wel een kaart met gebiedstypologieën in het buitengebied van de gemeente opgesteld, zie figuur 3.1. Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstypologie bebouwingsconcentratie in Landelijk gebied, verweving van functies. Het gebied kan zodoende worden gekenmerkt als een gemengd landelijk gebied.

Met onderhavige ontwikkeling wordt er een flink deel van de bestaande bebouwing gesloopt. De huidige functie is wonen en dit blijft in de toekomst ook zo, waarbij er **1 nieuwe woning wordt** toegevoegd. Bij de bestaande woonboerderij wordt het bestaande bijgebouw gebruikt ten behoeve van statische opslag. Statische opslag wordt door de gemeente gezien als bedrijvigheid die passend is in het buitengebied. Het realiseren van **een nieuwe woning** en het behoud van kleinschalige statische opslag bij de bestaande woonboerderij is een passende ontwikkeling binnen de gebiedstypologie landelijk gebied, verweving van functies, mits er een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit.



Figuur 3.1 Uitsnede Kaart Gebiedstypologieën (bron: gemeente Meierijstad)

Voor wat betreft de statische opslag bij de bestaande woonboerderij is *Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied* van toepassing:

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
- een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
- kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 - welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Voor wat betreft het realiseren van **de nieuwe woning** in het buitengebied van de provincie Noord-Brabant zijn onderstaande artikelen van toepassing.

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte

- Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
 - b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid; en
 - c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77.
2. Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.
 3. Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:
 - a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
 - b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
 - c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste lid, onder a.

Artikel 3.78 geeft maatwerk met als doel versterking van de omgevingskwaliteit (inmiddels opgenomen in artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant). De belangrijkste punten uit dit artikel voor het realiseren van Ruimte-voor-Ruimte woningen worden genoemd:

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:
 - a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
 - b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
 - c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
 - d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;
 - e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
 - f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
 - g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.
2. De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:
 - a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 - i. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
 - ii. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en
 - iii. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;
 (...)
3. Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:
 - a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt; of

- b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

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 Hazelberg kan gezien worden als bebouwingslint. Tevens ligt het plangebied in een bebouwingsconcentratie volgens de kaart Gebiedstypologieën van gemeente Meierijstad (zie figuur 3.1) en volgens de Structuurvisie Veghel 2030 (zie paragraaf 3.4). Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie en voldoet het aan deze voorwaarde.

De regels die de provincie Noord-Brabant hanteert voor het realiseren van voldoende fysieke tegenprestatie zijn eenduidig vastgelegd in de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit (Inmiddels opgenomen in paragraaf 7.1 van de Beleidsregels omgevingsrecht Noord-Brabant). De fysieke tegenprestatie, die gericht is op het versterken van de omgevingskwaliteit, dient qua omvang gelijk te zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Gezien er met onderhavige ontwikkeling één woning wordt gerealiseerd bedraagt de benodigde fysieke tegenprestatie uitgedrukt in geld € 125.000. Er wordt een aanzienlijk aantal meters gesloopt, tevens is er sprake van de aanleg en versterking van landschapselementen, hiermee draagt het plan bij aan meerwaardecreatie. Aan de hand van de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit (paragraaf 7.1 van de Beleidsregels omgevingsrecht Noord-Brabant) en in overleg met de Provincie Noord-Brabant is de waarde van de fysieke tegenprestatie berekend. Er is door de Provincie Noord-Brabant een rekenmodule (Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit) opgesteld waarmee de waarde van de fysieke tegenprestatie kan worden berekend. Deze rekenmodule is ingevuld en er is een pdf-formulier gegenereerd van de ingevulde gegevens. Dit pdf-formulier is opgenomen als bijlage 11 bij deze plandoelichting.

De sloop van de voormalige veestallen, verharding en voorzieningen komt conform de rekenmodule in totaal op € 49.700,-. Naast de sloop van de veestallen, verharding en voorzieningen kunnen ook andere maatregelen worden ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken, deze zijn schematisch opgenomen in tabel 2.1. Zo zijn de kosten voor de landschappelijke maatregelen opgenomen, welke € 3.251,04,- bedragen. Daarnaast bedragen de sloopkosten voor de asbest golfplaten € 3.112,- en het aanvoeren van zand om de mestputten te vullen € 4.825,-. Met deze maatregelen kan niet geheel worden voorzien in een tegenprestatie die gelijkstaat aan de inspanningsverplichting. Initiatiefnemer neemt daarom aanvullende maatregelen in de vorm van een storting in het gemeentelijk fonds 'Verbetering Kwaliteit Buitengebied'. Het bedrag dat in dit gemeentelijk fonds gestort moet worden bedraagt € 64.111,96, zie ook tabel 2.1 en bijlage 11.

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 2.3 en figuur 2.4. De nieuwbouw is significant kleiner dan de huidige bouwing. De sloop van de veestallen, het verwijderen van de asbestplaten en mestputten levert een verbetering op voor het landschap. De nieuwe woning komt op de plaats waar nu al veestallen staan. 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 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veghel 2030

In de structuurvisie geeft de voormalige gemeente Veghel de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen weergegeven. Het betreft een globale visie, die kaders stelt aan gewenste ontwikkelingen in zowel het stedelijk als landelijk gebied. Deze structuurvisie is op 19 december 2013 vastgesteld door de voormalige gemeente Veghel. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030.

Doorwerking plangebied

In de structuurvisie zijn verschillende visiekaarten opgenomen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de kaarten 'Visiekaart 2030' en 'Visiekaart Wonen' van belang, zie figuur 3.2 en 3.3.

Visiekaart 2030

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. De bestaande landschappelijke opbouw en functionele invulling vormt de leidraad voor een indeling van het buitengebied in vijf gebiedstypen. Bij elk van die gebiedstypen hoort beleid op maat. In een deel van de gebieden is sprake van een dominantie functie, andere zijn juist gemengd. In de Visiekaart 2030 is de planlocatie gelegen in de zone 'Ontwikkelen agrarisch landschap (noordflank Veghel)' en specifiek aangeduid als woongebied – lint.

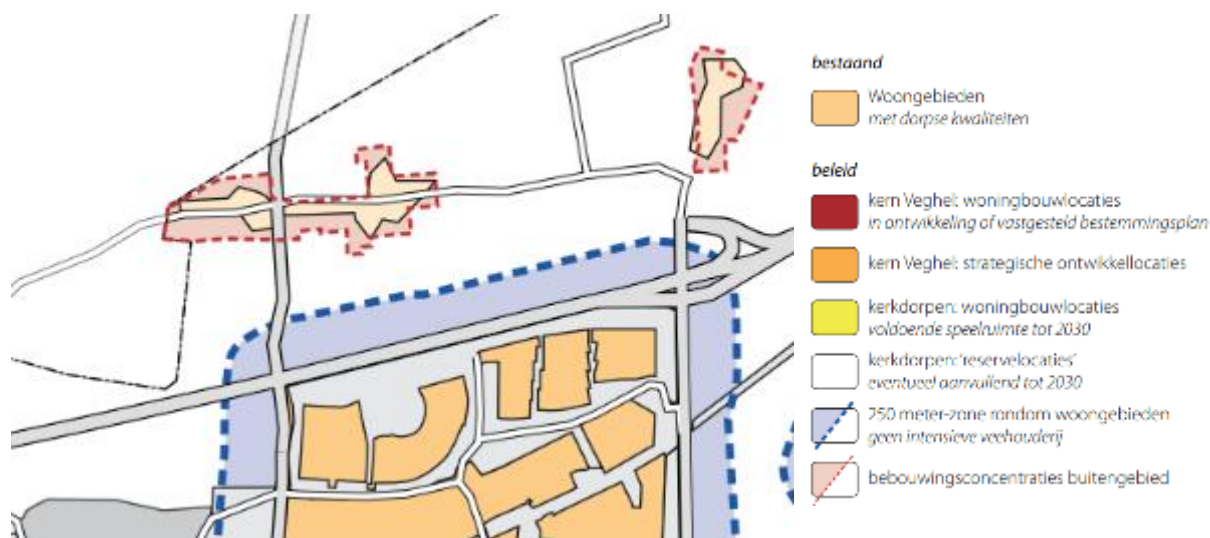
Het ter plaatse van het plangebied gelegen agrarisch landschap maakt deel uit van een veel groter agrarisch gebied rond Vorstenbosch en Heeswijk-Dinther. Hoewel minder intensief en dominant dan in het agrarisch kerngebied vormt de agrarische sector ook hier de drager. De mogelijkheden voor de inpassing van functies als wonen en kleinschalige recreatieve voorzieningen zijn echter groter. Als dit gebeurt geldt wederom de eis dat de bijbehorende bebouwing aan de linten is gekoppeld.



Figuur 3.2 Uitsnede Visiekaart 2030

Visiekaart wonen

In de Visiekaart Wonen is het plangebied aangeduid als bebouwingsconcentratie buitengebied. In de bebouwingsconcentraties is als gevolg van de al aanwezige bebouwingsdichtheid en functiemenging ook de ontwikkelingsbehoefte in deze zones groter dan in de overige delen van het buitengebied. Er zijn verruimde mogelijkheden voor woningbouw. Dat wil echter niet zeggen dat alles volgebouwd kan worden. Zo moet de ruimtelijke karakteristiek worden versterkt door o.a. realisatie of behoud van groen, belangrijke zichten en waardevolle open ruimten.



Figuur 3.3 Uitsnede visiekaart Wonen

Woonvisie Meerijstad

De gemeenteraad van de gemeente Meerijstad heeft op 5 juli 2018 de 'Woonvisie Meerijstad 2018' vastgesteld. 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 Meerijstad 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.

Daarnaast zijn er kwantitatieve woningbehoefteprognose per kern gegeven voor de periode tot het jaar 2028 (zie bijlage 2 van de woonvisie). Voor Veghel staat hierin een (kwantitatieve) woningbehoefte van 1.034 woningen opgenomen. Tevens is aan Veghel nog een verstedelijkingsopgave van 900 woningen toegekend om mensen van elders die in Veghel werken ook in Veghel te kunnen laten wonen.

In de gemeentelijke woonvisie is tevens de kwalitatieve woningbehoefte verwoord. De gemeente geeft hierin aan dat op korte termijn behoefte is aan allerlei typen woningen uit verschillende prijsklassen. Naast een algemeen tekort aan woningen is er volgens de gemeente in het bijzonder sprake van een tekort aan betaalbare woningen.

Actieplan woningbouw 2021

In 2021 is het actieplan woningbouw vastgesteld. Dit vormt een addendum op de woonvisie 2018. De noodzaak voor de veranderingen vloeit voort uit de gewijzigde provinciale woningbouwprognoses, die aantonen dat de opgave die we hebben aanzienlijk is. Die opgave blijkt ook duidelijk uit de huidige urgentie op de woningmarkt, die wordt veroorzaakt door almaar stijgende prijzen en de krapte in het beschikbare woningaanbod. De gemeenteraad is unaniem in haar vraag naar oplossingen voor woningbouw in onze gemeente. Voor veel woningzoekenden is het moeilijk om een geschikte woning te vinden. Of het nu gaat om starters op de woningmarkt, om mensen die graag in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, om burgers met een middeninkomen of om oudere inwoners die een (zorg)geschikte woning zoeken; allemaal worden ze geconfronteerd met dezelfde problemen. We zien overal lange wachtlijsten en we horen over mensen die al jaren tevergeefs op zoek zijn naar een woning.

Het actieplan woningbouw 2021 geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor de gemeente en hoe ze dit willen combineren met het versnellen van de woningbouwproductie.

Doorwerking plangebied

Gelet op het gemeentelijke woningbouwprogramma en de provinciale woningbouwprognoses is het aannemelijk dat er nog ruimte is voor **1 woning** in Veghel. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van slechts **één nieuwe woning**. Het realiseren van **de woning** leidt ook weer tot het vrijkomen van een woning op de woningmarkt. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de duurzame wensen van de gemeente Meierijstad. Zo zal **de woning** energieneutraal gebouwd worden en zal er worden voldaan aan de t.z.t. geldende wettelijke eisen voor duurzaamheid. Het plan is 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 initiatief ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 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 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 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 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. Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan 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.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro) een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

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

Doorwerking plangebied

Archeologie

De voormalige gemeente Veghel heeft haar archeologiebeleid verwerkt in het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' 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 10.000 m² aan oppervlakte bijkomt of niet dieper gegaan wordt dan 0,3 meter.

Met de beoogde ontwikkelingen wordt de onderzoeksgrens van 10.000 m² niet overschreden. Conform het gemeentelijk beleid is dus geen archeologisch onderzoek nodig. Bovendien wordt **de nieuwe woning met bijgebouw voor een groot gedeelte** opgericht ter plaatse van waar in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is en dus de grond is geroerd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Het plangebied bevindt zich in 'De Meierij', een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. De Meierij 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.

De Hazelberg is aangeduid als lijn van redelijk hoge waarde. Met onderhavig planvoornemen wordt een woning mogelijk gemaakt. De woning wordt uitgevoerd met één bouwlaag en kap. De rooilijn ligt ten opzichte van de bestaande boerderij in het plangebied ca. 4 meter dichterbij de weg. De nieuwbouw van past qua plaatsing binnen het bestaande bebouwingspatroon van de Hazelberg. Op deze manier draagt de positionering bij aan de bestaande karakteristiek van het bebouwingslint. De ontwikkeling doet hiermee geen afbreuk aan het bebouwingslint. Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen monumenten, beeldbepalende panden of waardevolle bomen aanwezig. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden en/of elementen in de omgeving. Uit paragraaf 2.3 is reeds gebleken dat de woning landschappelijk ingepast wordt, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omgevingskenmerken.

4.4 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. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek", bevindt zich op circa 16,5 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de huidige bebouwing gesloopt en wordt er een nieuwe woning gerealiseerd, dit kan leiden tot uitstoot van stikstof tijdens de aanlegfase en gebruiksfase. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd (versie 2024.2.1).

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De notitie stikstofberekening is opgenomen als bijlage 8 inclusief de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 640 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de zogenoemde verbodsregels. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 3.10 Wnb) met een lichte toets verleend. Voor de vogels en Europees beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen. Zo zijn, in tegenstelling tot een aantal andere provincies, de kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) binnen de provincie Noord-Brabant niet vrijgesteld. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of

ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Op basis van de quickscan is er in de bestaande voormalige stallen één nestlocatie van een huismus aangetroffen. Naar aanleiding hiervan is onderzoek naar huismus uitgevoerd in het seizoen van 2022, om nesten van huismus vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. In de quickscan en het vervolgonderzoek is ook de bestaande woonboerderij onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten / de huismus. Gezien deze woonboerderij geen onderdeel uitmaakt van de plannen en er geen ingrepen plaatsvinden aan de boerderij is deze niet relevant en wordt daarom buiten beschouwing gelaten in deze plantoelichting.

Bij de stallen is één enkele nestplaats van huismus aangetroffen. Deze bevond zich onder een bolling van de golfplaten in de noordoosthoek van de westelijke stal. De sloop van de stal kan negatieve gevolgen hebben voor de huismus, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Een ontheffing Wet natuurbescherming is nodig of er dient aantoonbaar gewerkt te worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen 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 in acht wordt genomen:

- Huismus:
Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus niet uit te sluiten. In de nieuwsbrieven “Nieuwe Wet natuurbescherming”, Provincie Noord-Brabant (maart en november 2017) heeft de provincie een beleidslijn opgesteld. Door te werken conform de nieuwsbrieven worden maatregelen genomen om de ecologische functie te allen tijden en van gelijke kwaliteit te behouden, middels het gebruik van bewezen effectieve maatregelen. Hierdoor is het volgens de nieuwsbrieven niet noodzakelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen van nesten en verblijfplaatsen van de huismus.
In Noord-Brabant geldt dat er geen ontheffingsplicht geldt, indien:
 - voorafgaand aan de activiteit ruim voldoende alternatieve verblijfplaatsen binnen het bestaande leefgebied zijn gerealiseerd;

- deze verblijven functioneel en geschikt zijn voor dezelfde functies als die zullen verdwijnen binnen hetzelfde leefgebied;
- er maatregelen worden genomen die voorkomen dat de oude en te verwijderen verblijven nog gebruikt kunnen worden, voordat de soorten hier (weer) gebruik van maken.

Met deze voorwaarden wordt de ecologische functionaliteit van het gehele bestaande leefgebied met bijbehorende functies geborgd en is overtreding van het verbod niet aan de orde.

Met onderhavige ontwikkeling zal er met de sloop van de stallen één verblijfplaats van een huismus verdwijnen. Binnen het leefgebied van de huismus zullen alternatieve verblijfplaatsen worden gerealiseerd, zo zijn er in januari 2023 bij de bestaande woonboerderij twee nieuwe nestkasten geplaatst conform de eisen gesteld in het Kennisdocument Huismus. Huismussen hebben de tijd nodig om aan nieuwe nestplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode (minimaal 3 maanden) moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beiden aanwezig zijn. Hierdoor kunnen de huismussen de voorzieningen ontdekken en verkennen voor de ingreep wordt uitgevoerd. Voor de oude en te verwijderen nestlocatie worden na 3 maanden maatregelen genomen om te voorkomen dat deze weer gebruikt zal worden. De bestaande voormalige stallen zullen op zijn vroegst pas ongeschikt of gesloopt worden 3 maanden nadat de nieuwe nestplaatsen zijn gerealiseerd.

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen en oppervlaktewater in het noorden van het plangebied te worden vermeden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat beschermde soorten geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het uitgevoerde ecologisch onderzoek is echter inmiddels 3 jaar oud. Omdat momenteel nog niet bekend is op welke termijn de stallen gesloopt gaan worden is het niet nuttig om in deze fase opnieuw quickscan uit te voeren. Voorafgaand aan de sloop van de stallen zal er een nieuwe quickscan flora en fauna uitgevoerd worden.

4.5 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschaps-beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in

onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem. Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Deze is recent vervangen door de Interim Omgevingsverordening in verband met de Omgevingswet die in werking gaat treden. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.

Waterschap Aa en Maas.

Waterbeheerplan Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte,

tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'. Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

- Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:
 - De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
 - De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Programma Water en Riolering Meierijstad 2022 – 2026

Het beleid van de gemeente Meierijstad omtrent water en riolering is beschreven in het 'Programma Water en Riolering Meierijstad 2022 – 2026'. Hierin zijn de speerpunten en ambities beschreven waarop de gemeente zich zal richten.

De gemeente kiest voor nieuw te ontwikkelen gebieden binnen de bebouwde kom in principe voor een gescheiden rioolsysteem. Bij kleinschalige in- of uitbreidingen, waar in de bestaande situatie geen gescheiden systeem aanwezig is, mag de nieuwe verharding niet worden aangesloten op het gemengde stelsel. De perceeleigenaar moet het hemelwater op eigen perceel verwerken. Dit is opgenomen in de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad.

De gemeente kiest voor een efficiënt transport van huishoudelijk afvalwater. In het buitengebied zijn de afstanden te groot om hiervoor vrijvervalriolering toe te passen. In het buitengebied zijn alle percelen waar afvalwater vrijkomt dan ook aangesloten op drukriolering of zijn voorzien van een lokaal systeem voor de individuele behandeling van afvalwater (IBA). Nieuwbouw burgerwoningen in het buitengebied vallen onder de zorgplicht van de gemeente.

Gemeentelijke Verordening fysieke leefomgeving

In juli 2021 is de Verordening fysieke leefomgeving vastgesteld. Doel van de regels in deze verordening is het tegengaan van de verdroging en het ontlasten van riolering en rioolwaterzuiveringsinstallaties. Daartoe zijn regels gesteld om de opvang van regenwater op eigen terrein te bevorderen en het lozen van hemel- en grondwater op de openbare riolering te voorkomen.

Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein.

De eigenaar van een perceel is verplicht het hemelwater op eigen terrein te verwerken.

Waardevol Water in Meierijstad VGRP+ 2017-2022'. Hierin zijn enkele speerpunten beschreven waarop de gemeente zich binnen deze planperiode zal richten:

- Klimaatbestendig inrichten openbaar en particulier gebied.
- Verhogen waterbewustzijn en stimuleren waterbewust handelen.
- Verduurzamen afvalwaterketen.
- Behalen KRW-doelen.
- Doelmatig verwerken afvalwater in het buitengebied.
- Verhogen belevingswaarde en benutten water voor natuur en recreatie.
- Verder professionaliseren van het stedelijk waterbeheer.
- Samenwerken.

Uitbreidings- en reconstructieplannen van woningbouw en/of (reconstructies van) infrastructuur kunnen tot een toename van afstromend verhard oppervlak leiden. Planontwikkelingen mogen niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater en/of het rioleringsysteem ook niet bij extremere omstandigheden. Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van het afgekoppelde water, bij voorkeur door infiltratie in de bodem. Als voorkeursvolgorde wordt de trits infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering gehanteerd. Nieuwe ontwikkelingen moeten hydrologisch neutraal of positief worden uitgevoerd.

Doorwerking plangebied

Op basis van de bodemkaart Nederland is er ter plaatse van het plangebied Laarpodzolgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand te verwachten.

Oppervlaktewater

Er loopt een B-watrgang in het zuidwestelijke puntje van het plangebied richting het westen. Ten noorden van het plangebied zijn twee grote vijvers gelegen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op deze vijvers.

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. De gemeente heeft aangegeven dat er waarschijnlijk een apart gemaal moet worden ge-

plaatst voor de nieuwe woning. Het *Programma Water en Riolering Meierijstad 2022 – 2026*, paragraaf 3.2 geeft aan dat nieuwbouw burgerwoningen in het buitengebied onder de zorgplicht vallen van de gemeente.

Hemelwater

De locatie is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. Met onderhavige ontwikkeling is er geen sprake van toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. In navolgende tabellen is weergegeven wat de huidige en toekomstige verharding is, hierbij is alleen gekeken naar de westzijde van het plangebied (van ca. 3.850 m²) gezien er aan de oostzijde rondom de bestaande woonboerderij van het plangebied geen veranderingen plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie.

Huidig

Verhard m ²	
Stallen	1.556 m ²
Erfverharding	1.300 m ²
Totaal verhard	2.856 m²
Onverhard	
Weide en voortuin	1.150 m ²

Toekomstig

Verhard m ²	
Tweekapper	200 m ²
Bergingen en overkappingen	150 m ²
Erf	450 m ²
Totaal verhard	800 m²
Onverhard	
voortuin en achtertuin	1.500 m ²

De ontwikkeling leidt tot een aanzienlijke afname van het verhard oppervlak van ca. 2.000 m². Op basis van de toekomstig verhard oppervlak dient er een hemelwatervoorziening te worden gerealiseerd die de waterbergingsopgave van ca. 48 m³ (800 m² x 0,06 m) kan verwerken. De benodigde waterberging kan deels verwerkt worden in de (voor)tuin en in het grasland / waterberging aan de westzijde op eigen terrein. Het regenwater kan via een goot/geul naar een verlaagd deel in de tuin of naar het grasland op eigen terrein worden geleid. Hier kan een infiltratievoorziening worden aangelegd zoals bijvoorbeeld een wadi, infiltratiekratten of een grindkoffer, zodat het water vertraagd wegzakt. Door een regenton met overloop op de infiltratievoorziening te gebruiken kan het regenwater ook gebruikt worden voor bijvoorbeeld de bewatering van planten. De benodigde voorziening(en) dient uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand worden gehouden. De definitieve hemelwaterbergingsopgave wordt bij de vergunning uitgewerkt, op het perceel zijn voldoende mogelijkheden voor de waterbergingsopgave. Daarbij is er in de huidige situatie geen sprake van wateroverlast.

Conclusie

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

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 te 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

Momenteel heeft het plangebied reeds een woonbestemming. Ten opzichte van deze woonbestemming wordt het gebruik dan ook niet gevoeliger. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. De volledige rapportage verkennend bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze plantoelichting, onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en bouw van **de woning**.

Na de sloop van de stallen zal de bovengrond worden onderzocht omdat na sloop afval in de bodem achter kan zijn gebleven. Hierbij wordt ook gekeken naar asbest omdat asbest in het gebouw kan zijn toegepast.

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 Bedrijven en milieuzonering

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

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

Er zijn twee omgevingstypes, namelijk een rustige woonwijk en gemengd gebied. Volgens de VNG-brochure is een rustige woonwijk, een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied, als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstypen gemengd gebied. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstep kunnen worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn naast woningen verschillende vormen van (agrarische) bedrijvigheid te vinden, derhalve is er sprake van gemengd gebied.

Aan de Hazelberg 4 is een agrarisch bedrijf gevestigd, hiervoor geldt milieucategorie 2 met bijbehorende richtafstand van 10 meter tot gemengd gebied. Het bouwvlak van het betreffende bedrijf bevindt zich op een afstand van meer dan 10 meter en vormt derhalve geen belemmering. Bovendien is er in de huidige situatie reeds sprake van een woonbestemming ter plaatse van het plangebied en zijn er meerder burgerwoningen nabij het bedrijf gelegen, er dient zodoende al rekening te worden gehouden met omliggende gevoelige functies.

Daarnaast bevinden zich in de omgeving van het plangebied enkele (intensieve) veehouderijen. Deze zijn allemaal op een afstand van minstens 200 meter van het plangebied gelegen. De hoogste milieucategorie voor veehouderijen is 4.1, voor o.a. varkens- en pluimveebedrijven, met bijbehorende richtafstand van 100 meter voor gemengd gebied. Er wordt derhalve in alle gevallen aan de richtafstand voldaan. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op het aspect geurhinder en is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Met onderhavige ontwikkeling wordt er een nieuwe woning gerealiseerd, het plangebied is reeds bestemd als Wonen. De woning zorgt dan ook niet voor belemmeringen van de omliggende bedrijven, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

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

4.8 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 Wvg is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wvg is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks Vergunning. Dit verspreidingsmodel geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucouturen te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daartoe getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan wordt aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen gelegen. Door De Roever Omgevingsadvies is daarom een geurhinderonderzoek uitgevoerd, de onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. In het rapport wordt het onderzoek naar de ligging van de geur- en afstandscontouren en naar de overige geuraspecten voor de ruimtelijke ontwikkeling beschreven.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de beoogde **woning** sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad. Ten aanzien van zowel de voor- als achtergrondbelasting kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het aspect geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, 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

Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Hazelberg, Hazelbergsestraat, Vorstenboscheweg, Watersteeg en Achterst Ven. De rapportage is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting, onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Hazelberg

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Hazelberg is maximaal 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Meierijstad kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.

In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter vervanging van boerderijbebouwing, te midden van bestaande woningen. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard. Omdat op dit deel ook een kruispunt is gelegen, is het toepassen van een stil wegdek niet duurzaam, omdat dit asfalt lijdt onder het afremmende en optrekkende verkeer. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Hazelberg terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk. In de voorliggende situatie gaat de voorkeur uit naar gevelmaatregelen, de gevelgeluidwering dient echter te voldoen aan de minimum eis van 20 dB (afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit). Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. De **nieuwe woning beschikt** over tenminste één geluidluwe gevel, de linker-, rechter- en achtergevel is een geluidluwe gevel. Er wordt een hogere waarde procedure doorlopen.

Hazelbergsestraat – Vorstenboscheweg/Watersteeg – Achterst Ven

De geluidbelasting ten gevolge van de Hazelbergseweg is maximaal 32 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van de Hazelbergseweg geen restricties op aan het plan.

De geluidbelasting ten gevolge van de Vorstenboscheweg/Watersteeg is maximaal 42 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van de Vorstenboscheweg/Watersteeg geen restricties op aan het plan.

De geluidbelasting ten gevolge van Achterst Ven is maximaal 34 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van Achterst Ven geen restricties op aan het plan.

Cumulatieve geluidbelasting

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting van alle omliggende wegen samen berekend. De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting is 58 dB. Deze geluidbelasting is exclusief aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voldoende geborgd in artikel 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012. Aanvullende artikelen in de planregels zijn niet nodig om in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.

Er wordt een hogere waarde procedure doorlopen. De ODBN heeft hiervoor reeds een ontwerpbesluit opgesteld. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het 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 betekende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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.

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.

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. Sinds 1 januari 2023 is het CIMLK het instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit. Deze monitoring gebeurt per 1 januari 2024 in het kader van de Omgevingswet, als opvolging van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). CIMLK ondersteunt

ook de monitoring voor het Schone Lucht Akkoord. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in tabel 4.4 weergegeven.

Tabel 4.4 Achtergrondwaarden ter plaatse van het projectgebied

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
15520445	13,43	15,06	6	7,983	2030
15520451	13,43	15,06	6	7,983	2030
15520563	13,43	15,06	6	7,983	2030
15519962	13,43	15,06	6	7,983	2030
Norm	40	40	35	25	

De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

De ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

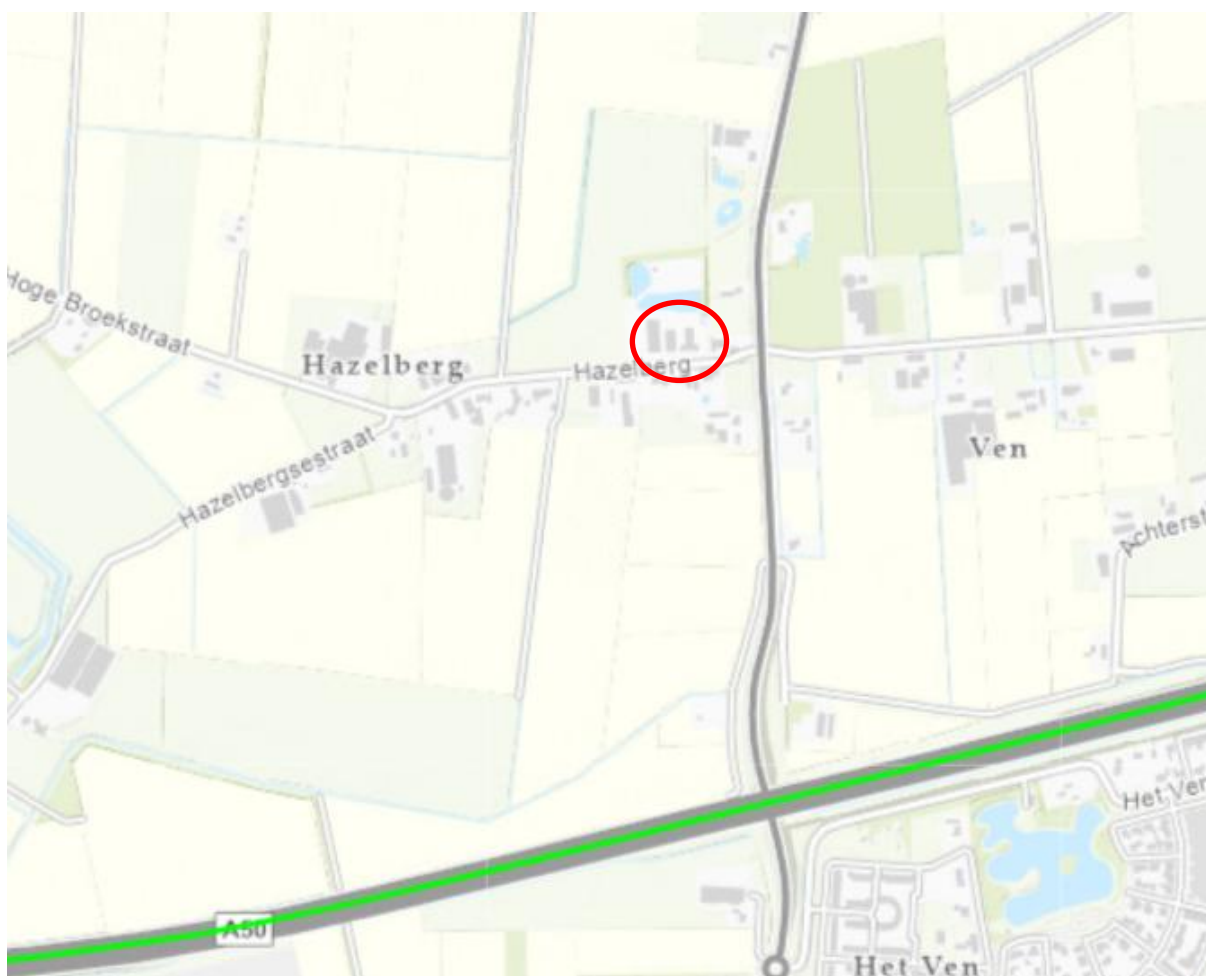
Overige wet- en regelgeving

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

Doorwerking plangebied

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met het plangebied is weergegeven in figuur 4.1.

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart (plangebied rood omcirkeld) (bron: risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In een straal van 950 meter rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op een afstand van meer dan 4 kilometer.

Risicovolle transportroutes

A50 Eindhoven - Oss

Op circa 640 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich de A50. Deze weg maakt onderdeel uit van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De weg kent geen PR 10^{-6} -contour of plasbrandaandachtsgebied. Over de A50 worden verschillende gevaarlijke stoffen vervoerd, waaronder, GF3, LF1, LF2 en LT2. LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportroute wordt gerealiseerd, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario toxische wolk. De ODBN heeft in samenwerking met de Veiligheidsregio een standaard verantwoording (beperkt) toxisch opgesteld.

Vorstenboscheweg/Achterst Ven

Ten oosten van het plangebied ligt, op circa 70 meter afstand, de Vorstenboscheweg/Achterst Ven. In de rapportage 'Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen, gemeente Meierijstad is vastgesteld, dat over de Vorstenboscheweg/Achterst Ven de volgende hoeveelheden aan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt: - Stofcategorie GF3: 16 transportbewegingen.

In de Nota van toelichting op het Bevt is aangegeven, dat in sommige gevallen de berekening van het PR en het GR achterwege kan blijven. Hiervoor zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld, die de gebruiker een indicatie geven van de hoogte van het PR of GR. Deze vuistregels zijn opgenomen in de bijlagenrapporten van de Handreiking risicoanalyse transport (HART). Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of personendichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van grenswaarde of richtwaarde voor het PR dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het GR te kunnen leiden. Benodigd voor de toepassing van de vuistregels zijn gegevens omtrent de bebouwing (dichtheid bevolking en afstand tot aan de weg), het type weg en de stofcategorieën en aantallen transport-bewegingen van gevaarlijke stoffen. De Vorstenboscheweg/Achterst Ven heeft in het plangebied tweezijdige bebouwing, bestaande uit voornamelijk vrijstaande woningen. Conform het HART kan deze vorm van bebouwing getypeerd worden als 'rustige woonwijk'. Een 'rustige woonwijk' heeft een personendichtheid van 25 personen per hectare. De minimale afstand van de bebouwing tot aan de weg bedraagt ongeveer 73 meter. De Vorstenboscheweg/Achterst Ven betreft ter hoogte van het plangebied een weg buiten de bebouwde kom. Het aantal GF3 transporten is 16 op jaarbasis.

PR

Volgens de vuistregelmethodiek van de HART heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10-5-contour wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10-6-contour. De Vorstenboscheweg/Achterst Ven heeft maximaal 16 GF3 transporten per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

GR

Volgens de vuistregelmethodiek van de HART moet een RBM-II berekening van het groepsrisico uitgevoerd worden wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (vuistregel 1). Hiervan is echter, zoals eerder vermeld, geen sprake. Wanneer het aantal GF3 transporten minder is dan de drempelwaarde uit tabel 1-7 uit de HART, wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het GR niet overschreden (vuistregel 2). In dat geval is een nadere risicoberekening niet benodigd. Uit tabel 1-7 blijkt dat, voor een transportweg op 70 meter afstand, een dichtheid van 30 personen per hectare 10.390 GF3 vervoerseenheden per jaar nodig zijn om boven 10% van de oriëntatiewaarde van het GR uit te komen. In het gebied rondom de weg is hoofdzakelijk sprake van een vrijstaande woonbebouwing met maximaal 25 personen per hectare en 16 GF3 vervoerseenheden per jaar.

Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico minder dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde zal bedragen. Conform het Bevt, artikel 8, lid 2 is een nadere berekening niet nodig en kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario BLEVE.

Beperkte verantwoording groepsrisico toxische wolk en BLEVE

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een BLEVE het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. LPG komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Toxische wolk

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

Koude BLEVE

Een koude BLEVE ontstaat doordat de inhoud van een tankwagon met brandbaar gas, bijvoorbeeld door een botsing, ineens vrijkomt en direct ontsteekt in de vorm van een vuurbal. De vuurbal geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling. Personen die zich binnen de vuurbal bevinden zullen komen te overlijden. Mensen buiten de vuurbal en buiten de 35 kW/m^2 -contour kunnen komen te overlijden als gevolg van warmtestraling als ze zich buiten bevinden (dus niet in een gebouw). De koude BLEVE treedt plots op als gevolg van bijvoorbeeld een mechanische beschadiging van de tankauto en heeft een snelle ontwikkeltijd. Hierdoor zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

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

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Voor het scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Bij het plangebied kan via de Hazelberg van de risicobron afgevlucht worden.

Voor het scenario toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

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

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

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

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontvluchten is.

Alarmering: In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden: Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden: Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

De personendichtheid in landelijke kerngebieden is veelal laag de nieuwe woningen leiden tot een marginale toename van het groepsrisico. Wat betreft de A50 bestaat vanuit externe veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling.

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 is conform artikel 9 van het Bevt om advies gevraagd. Dit advies is verwerkt in de beperkte verantwoording van het groepsrisico en is tevens als bijlage 7 bij het plan opgenomen.

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

4.12 (Ondergrondse) infrastructuur

De meest dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op minstens 5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 100 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

Ten noorden van het plangebied is een riool gelegen, deze riolering de beschermingszone rijken echter niet tot in het plangebied. In de ondergrond zijn geen kabels en leidingen aanwezig, waarvoor een planologisch beschermings-regime van toepassing is. De ontwikkelingen vinden volledig plaats op eigen terrein, waar geen kabels en leidingen van derden zijn gelegen. Ook vanuit het aspect kabels en leidingen in de ondergrond is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt er nieuwe ondergrondse infrastructuur aangelegd, het is niet nodig om hiervoor zones op te nemen in het bestemmingsplan.

4.13 Spuitzones gewasbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een spuitzone gewasbescherming. Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt anderzijds, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. De afstand

tussen onderhavig plangebied en gronden waarop teelt kan plaatsvinden, bedraagt ruim 50 meter zodat redelijkerwijs kan worden gesteld dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de planlocatie buiten de endotoxine richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is gelegen binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij. Op een afstand van 1.750 meter aan de Langenbergsestraat 9 is een geitenhouderij gevestigd (stap 5a). Zie voor nadere toelichting hierop hieronder onder het kopje geitenhouderijen. De locatie is gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf: Achterst Ven 5 (stap 5b). Met betrekking tot stap 5b wordt door de GGD het volgende opgemerkt:

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium “wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij”.

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). De planlocatie is gelegen in een gebied met een acceptabele geurbelasting, zie ook paragraaf 4.8 (stap 3). De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt meer dan 100 meter (stap 4). Er is geen sprake van een mestbewerking of mestverwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit (stap 6) en er is bij toekomstige bewoners of omwonenden geen ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7).

Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) is doorlopen. Uit toetsing aan het stappenplan uit de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid” volgt dat advies van de GGD nodig is voor dit plan. In onderstaande paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Geitenhouderijen

Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen meer longontsteking bij mensen voorkomt dan daarbuiten. De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de provincie Noord-Brabant sinds juli 2017 een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Dit zou kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij niet als ruimtelijk aanvaardbaar worden aangemerkt. Naast de verhoogde gezondheidsrisico's kan een geitenhouder zich ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. De verschillende Brabantse omgevingsdiensten hebben gezamenlijk de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld (d.d. 30 april 2018). Deze handreiking omvat een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

In onderhavig project wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De gemeente Meierijstad moet een zorgvuldige afweging maken of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Concreet houdt dit afwegingskader in dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:

- 1) Een uitbreiding van het aantal geiten in bestaande stallen of gebouwen wordt niet toegestaan, tenzij er geen gezondheidskundige bezwaren daarvoor zijn.
- 2) Binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen doet zich, vooralsnog, een extra risico voor. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.
- 3) Aanvragers van plannen en nieuwe potentiële bewoners in het gebied worden geïnformeerd over het risico. Ook wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen.

Kortom, op grond van een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk is er wellicht ruimte om ruimtelijke ontwikkelingen wél toe te staan binnen een straal van 2 km rondom een geitenhouderij.

Op basis van de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid" kan een dergelijke afweging worden gedaan. De Handreiking bevat een praktisch stappenplan waarin de afweging wordt gemaakt of de gemeente zelf de beoordeling uitvoert, of dat een GGD-advies noodzakelijk wordt geacht.

Op 1.750 meter ten noordwesten van het plangebied ligt een geitenhouderij aan de Langenbergsestraat 9. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het op die locatie toegestaan om een geitenhouderij te exploiteren. In de feitelijke situatie en conform de vergunning zijn er circa 2.770 geiten op de geitenhouderij.

De gemeente wil meewerken aan kleinschalige private initiatieven indien de initiatiefnemers expliciet verklaren het (gezondheids)risico van ontwikkelen en bouwen binnen een straal van 2 kilometer en

het procesrisico te aanvaarden. Deze verklaring is door initiatiefnemers ondertekend. Overigens ligt het plangebied op grote afstand van de geitenhouderij en zijn er woningen die dichterbij de geitenhouderij zijn gelegen.

Uit toetsing aan het stappenplan uit de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid" volgt dat advies van de GGD nodig is voor dit plan. Er wordt dan ook geadviseerd het planvoornemen voor te leggen aan de GGD. In onderhavige situatie is er sprake van één geitenhouderij binnen een straal van 2 kilometer afstand, namelijk op 1.750 meter ten noordwesten van het plangebied. De windrichting speelt een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot van een veehouderij. Windrichting en windsterkte spelen een rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof van de betreffende geitenhouderij zich doorgaans verplaatsen uit de richting van de planlocatie aan Hazelberg. Daarbij wordt de beoogde woning niet dichterbij de geitenhouderij georiënteerd dan reeds bestaande woningen.

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. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt het mogelijk geacht dat de gemeente Meierijstad een positieve afweging maakt ten aanzien van het planologisch toestaan van een woning ter plaatse van het plangebied. Wel wordt geadviseerd het planvoornemen aan de GGD voor te leggen. Initiatiefnemers sluiten een overeenkomst met de gemeente waarin zij instemmen met de risico's die horen bij het wonen nabij een geitenhouderij. De toekomstige bewoners zullen hierover worden ingelicht.

4.15 Verkeer en parkeren

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

De gemeente Meierijstad heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden. Voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, te worden gevolgd.

Doorwerking plangebied

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uitgegeven door het CROW (381).

In de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' wordt voor Veghel de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' vastgesteld. Het plangebied is gelegen in het buitengebied.

Voor één woning in het buitengebied in matig stedelijk gebied is de gemiddelde verkeersgeneratie 8,2 motorvoertuigen per etmaal. De huidige verkeerssituatie biedt voldoende mogelijkheden om deze zeer beperkte verkeerstoename op te vangen.

Parkeren

Per vrijstaande woning zijn volgens de Nota parkeernormen Meierijstad 2018, zoals opgenomen in het paraplubestemmingsplan parkeren, vastgesteld d.d. 31-01-2019, 2,4 parkeerplaatsen benodigd. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Voor de woning is voldoende ruimte voor ten minste 3 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen ook gebruikt worden door bezoekers (zie figuur 2.4).

Veghel en Schijndel			
	Centrum / schil	Rest bebouwde kom en Buitengebied	Eenheid per
Koop/huur, vrijstaand	2,1	2,4	woning
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,0	2,3	woning

In de planregels is in artikel 7.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er bij vergunningverlening voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd dient te worden en in stand wordt gehouden.

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

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 bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

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

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om het realiseren van **een 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 afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Veghel' van de voormalige gemeente Veghel en 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' van de gemeente Meierijstad. 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 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 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen.

Wonen

Het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen, 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. Ter plaatse van de 'specifieke vorm van wonen – statische opslag' is statische opslag toegestaan in bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 200 m².

Een groot deel van het bestemmingsvlak is tevens het bouwvlak, echter de gronden nabij de voorste perceelsgrenzen zijn niet als bouwvlak aangemerkt. **Het nieuwe hoofdgebouw** moet op de voorste bouwvlakgrens binnen het bouwvlak worden opgericht. Aan **het oprichten van de woning** zijn voorwaardelijke verplichtingen gekoppeld. Namelijk dat de landschappelijke inpassing volgens de opgestelde uitgangspunten in het landschappelijk inpassingsplan binnen twee jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden moet zijn gerealiseerd. Na realisatie dient deze inrichting in stand te worden gehouden. En dat de voormalige agrarische veestallen moeten zijn gesloopt voor aanvang van de bouw.

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.

Waarde – Archeologie 4

Conform het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen ter bescherming en behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden. Voor de bouw van bouwwerken van meer dan 10.000 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 anterieure overeenkomst gesloten. 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

In het kader van het principeverzoek in 2018 is er reeds een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Inmiddels is het plan nader uitgewerkt en daarom is er opnieuw een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Initiatiefnemers hebben hiertoe een brief opgesteld en deze samen met de schets van het landschappelijk inpassingsplan (figuur 2.4) op 27 december 2022 voorgelegd aan omwonenden. De bewoners van de Hazelberg 4, 4A, 6, 7, 8, 10 en 12 hebben de brief ontvangen. De omwonenden / burens zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op de plannen en bij vragen en of opmerkingen contact op te nemen met de initiatiefnemers. In bijlage 9 en 10 zijn zowel de brief aan omwonenden als de ontvangen reacties hierop opgenomen. De reacties zijn positief.

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, waaronder het Waterschap en de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van opmerkingen van de provincie is de berekening fysieke tegenprestatie wat aangepast. Het Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben bij de waterparagraaf: “In de waterparagraaf zijn de betrokken waterbelangen (hydrologisch neutraal ontwikkelen; de aanwezigheid van de b-watergang, en onze riooltransportleiding) juist omschreven.”

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 kan worden om geen inspraak toe te passen, dit omdat er al een omgevingsdialog heeft plaatsgevonden.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. In deze zienswijze geeft de provincie aan dat de provincie kan instemmen maar dat de benodigde bouwrechten/certificaten voor de ontwikkeling nog niet zijn aangekocht bij de Ontwikkelmaatschappij. Inmiddels is het niet meer mogelijk om een certificaat aan te kopen bij de Ontwikkelmaatschappij omdat de Ruimte voor Ruimte-regeling is komen te vervallen. Het toevoegen van een woning kan wel nog worden gebaseerd op de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit, hierbij bestaat de mogelijkheid om een bijdrage te storten in een gemeentelijk landschapsfonds. Met onderhavige ontwikkeling wordt er naast het leveren van tegenprestaties in de omgevingskwaliteit ook een bijdrage gedaan aan het gemeentelijk fonds 'Verbetering Kwaliteit Buitengebied', zie hiervoor paragraaf 2.3. Hiermee is het plan volledig in overeenstemming gebracht met artikel 3.78 van de IOV (inmiddels opgenomen in artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant).

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan**
- Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna**
- Bijlage 3: Vervolgonderzoek huismus**
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 5: Geuronderzoek**
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 7: Advies veiligheidsregio**
- Bijlage 8: Stikstofonderzoek**
- Bijlage 9: Brief Omgevingsdialoog**
- Bijlage 10: Omgevingsdialoog**
- Bijlage 11: Rekenmodule Beleidsregel**

Regels



Bestemmingsplan

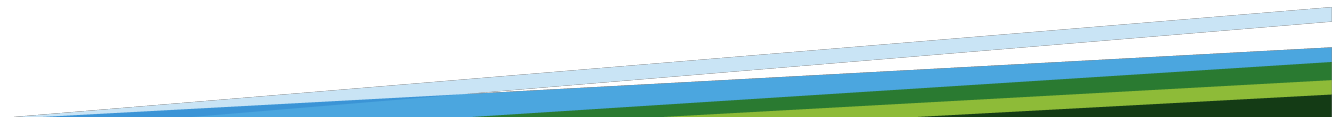
Buitengebied Veghel, Herziening Hazelberg 5



Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres

	Regels
Betreffende	Buitengebied Veghel, Herziening Hazelberg 5
Planstatus	ontwerp
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BGV000BP0032023P-ON01
Datum	



Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Wonen	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouw regels	20
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 9	Algemene afwijkingregels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 10	Overgangsrecht	26
Artikel 11	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Buitengebied Veghel, Herziening Hazelberg 5 met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0032023P-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 Afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die (bedrijfs)woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oopunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.6 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.

1.7 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 Bebouwingscluster

Vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten de bebouwde kom;

1.9 Bebouwingsconcentratie

Een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

1.10 Bed & breakfast

Een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.11 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.12 Begane grond

De bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.13 Beroep of bedrijf aan huis

Het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.14 Bestaand

- 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;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk 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 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;

vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

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.

1.18 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een dakterras, onderbouw en zolder.

1.20 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

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

1.23 Bouwvlakgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 Dak

Elke bovenbeëindiging van een gebouw.

1.26 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 Entree

Een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw.

1.28 Erker

Een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag.

1.29 Extensieve dagrecreatie

Vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch en/of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.

1.30 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 Hobbymatig houden van dieren

Het houden van enkele dieren voor educatieve of recreatieve doeleinden of als liefhebberij, zonder winstoogmerk.

1.32 Hoofdgebouw

Een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.33 Huishouden

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaagd, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.34 Huisvesting in verband met mantelzorg

Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.35 Landschappelijke inpassing

Het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap.

1.36 Mantelzorg

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.37 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.38 Overkapping / carport

Een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.39 Parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

Elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen.

1.40 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.

1.41 Peil

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil

1.42 Perceel

Kadastraal perceel.

1.43 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.44 Statische (binnen)opslag

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke, niet zijnde opslag in brandgevaarlijke goederen.

1.45 Twee-aaneen gebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneen gebouwde woningen, waarbij het hoofdgebouw aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden.

1.46 Werk

Grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk.

1.47 Werken

Alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren.

1.48 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

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 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

1.51 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 scheidingsmuren) 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 ondergeschikte bouwonderdelen, 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 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 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 De breedte, lengte, diepte van een bouwwerk

Afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, conform de definitie 'woning';
- b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c. de volgende, aan de woonfunctie ondergeschikte activiteit:
 1. statische binnenopslag met een maximum van 200 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – statische opslag';
- d. het hobbymatig houden van dieren;

met de daarbijbehorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. een woning dient binnen het bouwvlak opgericht te worden;
- b. de voorgevel van de woning dient te worden gebouwd op de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' danwel het verlengde daarvan;
- c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- d. Ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m¹ onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de woning en de verder binnen het bestemmingsvlak of bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw.

3.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen;

- a. de inhoud van één woning mag niet meer bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud van de woning reeds groter is, geldt deze inhoud als maximum;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°.;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor woningen, die deel uitmaken van een bestaande (woon)boerderij, bij gehele of gedeeltelijke herbouw van een (woon)boerderij, indien de bestaande inhoud van de (woon)boerderij reeds meer dan 750m³ bedraagt, de bestaande inhoud als maximum toegestane inhoud van de woning;

- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij:
1. vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 5 m.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak of binnen het bouwperceel opgericht te worden;
- b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per woning bedraagt maximaal 150 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'statische opslag' tevens een bijgebouw ten behoeve van statische binnenopslag met een maximum van 200 m² is toegestaan;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m. Indien de bestaande goothoogte reeds groter is, geldt deze als maximum goothoogte.
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m. Indien de bestaande bouwhoogte reeds groter is, geldt deze als maximum bouwhoogte.
- f. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m. met uitzondering van:
 1. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen, mits geplaatst achter de achtergevellijn van de woning;
 2. nestgelegenheden voor vogels, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
- d. voor het bouwen van een overkapping gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 m;
 2. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben 30 m²;
- e. voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een woning gelden de volgende bepalingen:
 1. onoverdekte zwembaden dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
 3. de afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m.
- f. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Herbouw van een bestaande woning buiten de bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, voor het herbouwen van een bestaande woning buiten de bestaande fundamenten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak of bouwperceel;

- b. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder;
- c. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven of onevenredige aantasting van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
- d. de in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast;
- e. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand (twee-aaneen) of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- f. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- g. er geen sprake is van een toename van het aantal woningen;
- h. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
- i. de maatvoering en situering van de woning sluit aan op het bepaalde in lid 3.2.2;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.3.2 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 een omgevingsvergunning verlenen voor een toename van het bestaande aantal woningen, ten behoeve van de splitsing van de voormalige boerderij in maximaal twee woningen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is uitsluitend toegestaan bij panden die aangetoond cultuurhistorische of monumentale waarden hebben, al dan niet aangeduid in een bestemmingsplan;
- b. er dient met behulp van een bouwhistorisch onderzoek aangetoond te worden dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding of het versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden; hiervoor wordt advies gevraagd een deskundigen, zoals de Monumentencommissie;
- c. het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast;
- d. de bouwmassa van de voormalige agrarische bedrijfswoning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;
- e. de woningen dienen (na de splitsing) een inhoud te hebben van minimaal 450 m³ per woning;
- f. de bestaande bebouwde oppervlakte van de woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- g. er wordt een bouwperceel op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- h. 3.2.3 is hier van toepassing voor het toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken per woning;
- i. voor de overmaat aan bebouwing geldt dat deze moet worden gesloopt. De generieke sloop-bonus regeling voor vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus) is hier van toepassing;
- j. aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid op het gebied van gezondheid, geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder, hinder van bedrijfsactiviteiten, flora en fauna, externe veiligheid, water en archeologie;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de woning en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- c. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
- d. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
- e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, voor reclame-uitingen gelden de regels van de welstandsnota;
- g. het beroep of 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);
- h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
- l. beroepen of bedrijven aan huis in de vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom) of horeca zijn niet toegestaan.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak conform de bestemming Wonen is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 12 maanden na oplevering van de **vrijstaande woning** is aangelegd en aldus in stand wordt gehouden conform het als bijlage 1 aan de regels toegevoegde landschappelijke inpassingsplan.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

De voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen zoals opgenomen in de als bijlage 2 aan de regels toegevoegde tekening Te slopen voormalige (agrarisch) bedrijfsgebouwen dienen te zijn gesloopt voorafgaand aan de bouw van de vrijstaande woning.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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.

4.2 Bouwregels

Op of in de in lid 4.1 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 10.000 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 10.000 m²;
- c. de bouw van een bouwwerk, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 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 veiliggesteld en/of beschermd.

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 4.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen 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 heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;

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

4.4.2 Uitzonderingen

Het in 4.4.1 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 10.000 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.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.4.1 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 veiliggesteld en/of beschermd.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat te plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 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.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 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.

6.2.3 Afwijken ten behoeve van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 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.

6.3 Bestaande maten

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in dit plan zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;
- b. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in dit plan is bepaald, mogen worden vergroot of verhoogd tot de in het plan opgenomen maten;
- c. bij herbouw het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats (op de bestaande fundamente) geschiedt;
- d. op een bouwwerk als bedoeld onder c, het overgangsrecht niet van toepassing is.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

7.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een gebouw of bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
- b. Voor de sub a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
- c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

7.3 Afwijkingsbevoegdheid parkeren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 indien:

- a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte wordt voorzien op een andere wijze, of;
- b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien en er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en;
 1. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden, of;
 2. aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

7.4 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 en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. het beroep aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
- c. maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en/of 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 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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.
- f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreducerstations, schakeluisjes 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.

9.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1, 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 aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. de bed & breakfast ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de bed & breakfast in de (bedrijfs)woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
- c. maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is in gebruik ten behoeve van de bed & breakfast, met een absoluut maximum van 200 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.

9.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1, sub e 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 bijgebouw 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 bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- k. een vrijstaand bijgebouw 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, Herziening Hazelberg 5'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Landschappelijke inpassing
Hazelberg 5, Veghel



colofon

projectnaam
**Landschappelijke inpassing
Hazelberg 5, Veghel**

datum
15 mei 2025

projectnummer
P00990

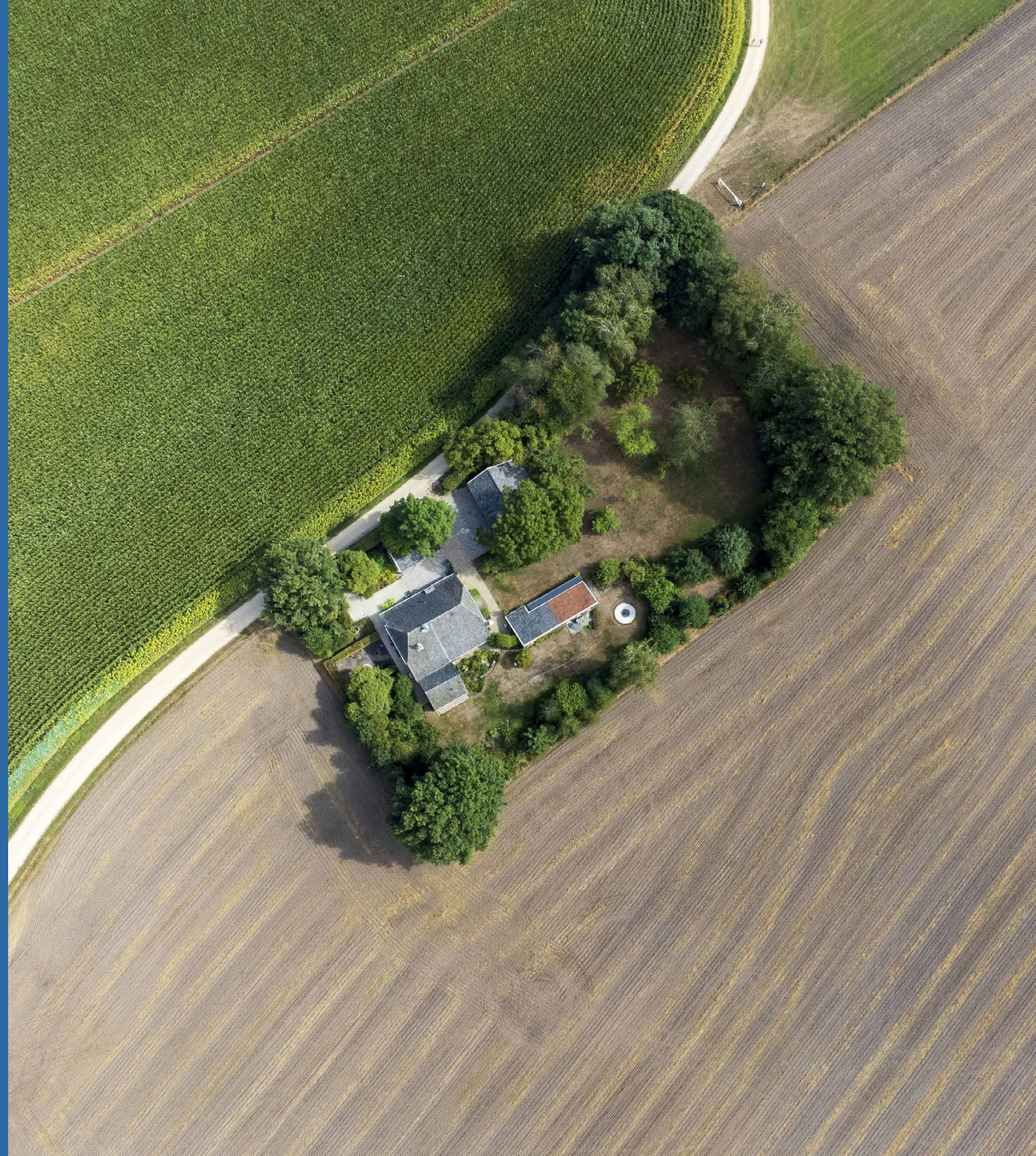
opdrachtgever
particulier

BRO
projectleider
RT

projectteam
**AR
RT**

bron kaft
BRO

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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	1.1 Aanleiding en initiatief	4
	1.2 Kaders en uitgangspunten	4
	1.3 Kenschets (historisch) landschap	6
	1.4 Huidige situatie	8
2	Inpassingsplan	9
	2.1 Inrichtingsmaatregelen	10
	2.2 Kwaliteitsbijdrage	10
	2.3 Beplantingsindicatie	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Aan de Hazelberg 5 te Veghel, gemeente Meierijstad, is een langgevelboerderij met bijgebouwen en voormalige agrarische veestallen aanwezig. Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plaatse van de bestaande stallen een nieuwe vrijstaande woning te ontwikkelen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is de planlocatie momenteel bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse is één wooneenheid toegestaan. Het realiseren van 1 nieuwe woning naast de bestaande is derhalve niet toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad heeft op 2 maart 2021 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming en het toevoegen van een nieuwe woning op deze locatie. Bij de planwijziging dient o.a. te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het inpassingsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan de Hazelberg 5, kadastraal bekend als: gemeente Meierijstad, sectie L, nr. 4140. De locatie ligt in het buurtschap Hazelberg, een cluster van lintbebouwing aan de Hazelberg, dat zich uitstrekt tot over de Vorstenboscheweg en aansluit op buurtschap 't Ven. Het plangebied is een voormalige agrarische bedrijfslocatie, maar is de afgelopen jaren in gebruik geweest voor beachsoccer/volleybalactiviteiten en als caravanstalling. Het perceel heeft een oppervlak van ca. **15.882** m².



Figuur 1: Ligging plangebied

Planvoornemen

Het voornemen is het huidige gebruik gedeeltelijk te beëindigen, de stallen te slopen en op de locatie een prettig woonmilieu te creëren. Ter plaatse wordt ca. 1600m² aan stallen gesloopt, waar een vrijstaande woning voor terugkomt. Op de meest westelijk gelegen stal liggen daarnaast nog asbestplaten van 1.063 m².

De nieuwbouw heeft net als de bestaande woning een landelijke uitstraling met een langskap. Aan zijde van de woning is het ruimte voor een bijgebouw.

Achter de bestaande woonboerderij is een bijgebouw aanwezig dat is opgesplitst in een gedeelte dat gebruik wordt ten behoeve van statische opslag van caravans (194 m²) en een gedeelte dat wordt gebruikt als bijgebouw bij de woning (68 m²), waarin o.a. werktuigen staan opgeslagen ten behoeve van het onderhouden van de tuin en het achterliggende agrarische perceel met vijvers.

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied zijn de gronden deels bestemd als 'Wonen' (6.750 m²). Volgens het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse één woning toegestaan. Het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning is echter niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Op het achterperceel rust de bestemming 'Agrarisch'. Verder ligt er een rioolleiding dubbelbestemming 'Leiding-Riool') en kennen de gronden de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 4'.

Een klein gedeelte van de locatie (perceel 1070) ligt op grondgebied van de gemeente Bernheze. Deze gronden hebben de bestemming 'Agrarisch – Landbouwontwikkelingsgebied'.

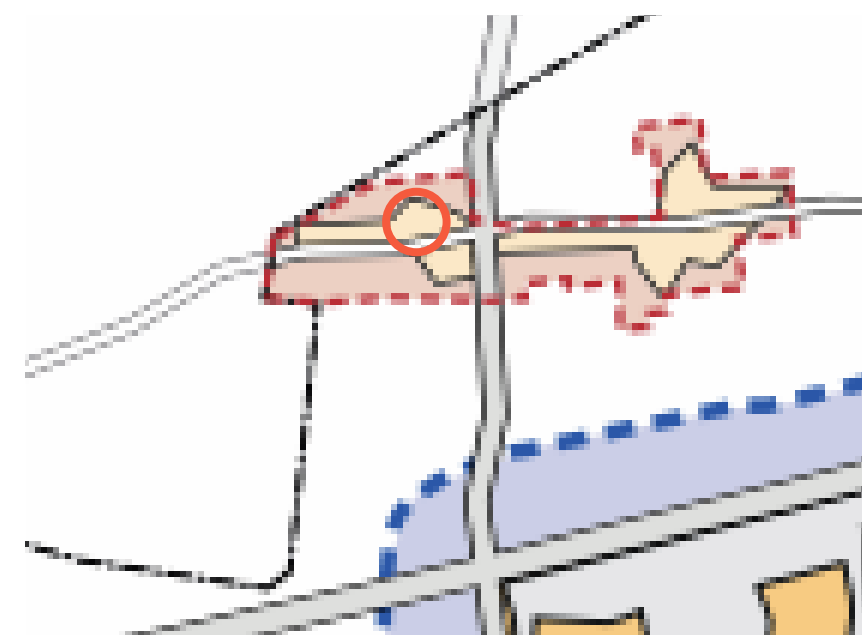


Structuurvisie Veghel 2030 (Bron: Ruimtelijke plannen)

De structuurvisie Veghel bevat de visie op het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030. De visie is op verschillende thema's verder uitgewerkt, zo ook voor het thema wonen. In figuur 3 is een uitsnede te zien van de visiekaart wonen, waarop bebouwingsconcentraties in het buitengebied zijn opgenomen. Als gevolg van de al aanwezige bebouwingsdichtheid en functiemenging is de ontwikkelingsbehoefte in deze zones groter dan in de overige delen van het buitengebied. Ook de beleidsruimte voor verandering is daarom groter. Echter moet de ruimtelijke karakteristiek worden versterkt door o.a. realisatie of behoud van groen, belangrijke zichten en waardevolle open ruimten. Binnen de bebouwingsconcentraties verruimde mogelijkheden voor woningbouw aanwezig. Verder zijn hier veranderingen mogelijk in het gebruiksoppervlak en de functie van bestaande bebouwing. Daarnaast kunnen gebouwen en functies worden toegevoegd. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van deze verruimde mogelijkheden is echter altijd, dat deze gepaard moeten gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Agrarisch landschap noordflank Veghel

In het noorden van de gemeente ligt eveneens een agrarisch landschap. Het maakt deel uit van een veel groter agrarisch gebied rond Vorstenbosch en Heeswijk-Dinther. Hoewel minder intensief en dominant dan in het agrarisch kerngebied vormt de agrarische sector ook hier de drager. De mogelijkheden voor de inpassing van functies als wonen en kleinschalige recreatieve voorzieningen zijn echter groter. Als dit gebeurt geldt wederom de eis dat de bijbehorende bebouwing aan de linten is gekoppeld (Structuurvisie Veghel 2030),



bestaand

Woongebieden met dorps kwaliteiten

beleid

kern Veghel: woningbouwlocaties in ontwikkeling of vastgesteld bestemmingsplan

kern Veghel: strategische ontwikkellocaties

kerkdorpen: woningbouwlocaties voldoende speelruimte tot 2030

kerkdorpen: 'reservelocaties' eventueel aanvullend tot 2030

250 meter-zone rondom woongebieden geen intensieve veehouderij

bebouwingsconcentraties buitengebied

Figuur 3: Uitsnede visiekaart Wonen (Bron: Structuurvisie Veghel 2030)

1.3 Kenschets landschap

Landschapstype

De weg Hazelberg is de grens tussen een jonge broekontginning (noordzijde) en de oude ontginningen (zuidzijde). Het plangebied ligt nog net in de jonge broekontginning het Hazelbergse Broek. Van oorsprong liggen deze gebieden op de lager gelegen delen van de dekzandvlaktes. Oorspronkelijk waren dit moerassen met voornamelijk elzen en berken. De jonge broekontginningen worden gekenmerkt door een rationele verkavelingsstructuur. De kavels waren lang, ook wel slagen genoemd. Sloten waren nodig om het gebied bruikbaar te maken voor de landbouw. Een deel van deze gebieden kende naast de sloten ook hagen. In de jonge broekontginningen staat van oorsprong weinig bebouwing. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit boscomplexen en grasland en worden veel gebruikt door melkveehouderijen. Wegen zijn vaak voorzien van laanbeplantingen.

Landschapkenmerken

- De broekontginningen zijn grootschalig en open van karakter;
- Typerend is de regelmatige blokverkaveling, recht en hoekig met diepe sloten;
- Het terrein is vrij vlak;
- De wegen vormen een grid en zijn nagenoeg allen voorzien van laanbeplantingen. Vaak zijn dit essen, eiken en populieren;
- Er komen ook losse populieren bossen voor. De erfbeplantingen kennen naast essen en populieren ook els, noot en meidoorn.

Ten zuiden van de Hazelberg gaat het landschap over in de oude ontginningen. Dit zijn de hoger gelegen gronden en daarom het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dit zijn vaak halfopen, kleinschalige landschappen met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes.

Geschiedenis

De bebouwing van het buurtschap Hazelberg bestond omstreeks 1900 nog uit een handvol boerderijen op Dinthers grondgebied. In de jaren '30 van de vorige eeuw werden er, mogelijk ter stimulering van de economie, boerderijen gebouwd langs de Hazelbergsedijk, op Veghels grondgebied. Thans vormt deze bebouwing het zwaartepunt van het buurtschap. De boerderijen werden op enige afstand van elkaar gebouwd, zodat er een redelijk open bebouwingslint ontstond.

Ter plaatse van het plangebied is het bebouwingslint de afgelopen jaren flink veranderd: enkele agrarische bedrijven zijn gesaneerd en hebben plaatsgemaakt voor woningbouw. Alleen richting Heeswijk en in het gebied ten oosten van de Vorstenboscheweg zijn nog enkele agrariërs actief.



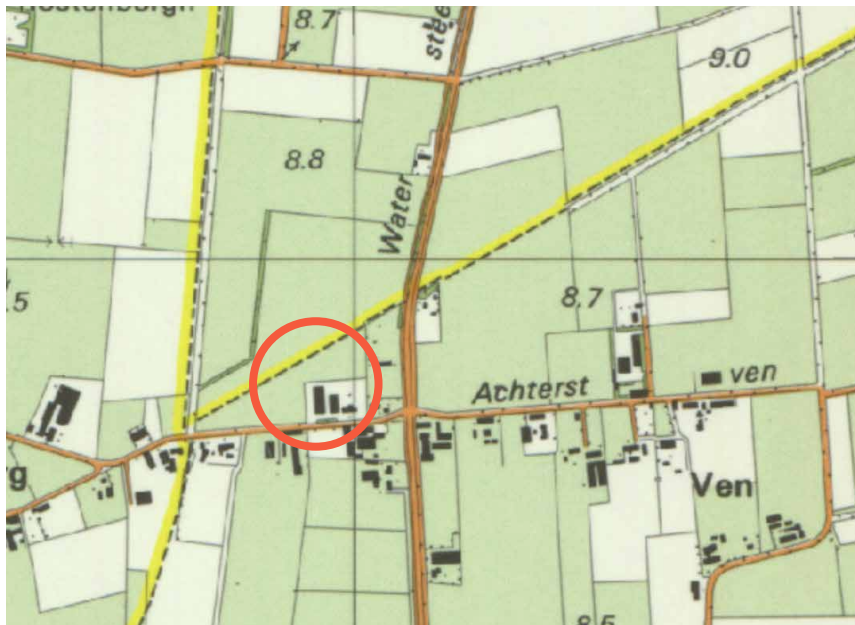
Figuur 8: 1880



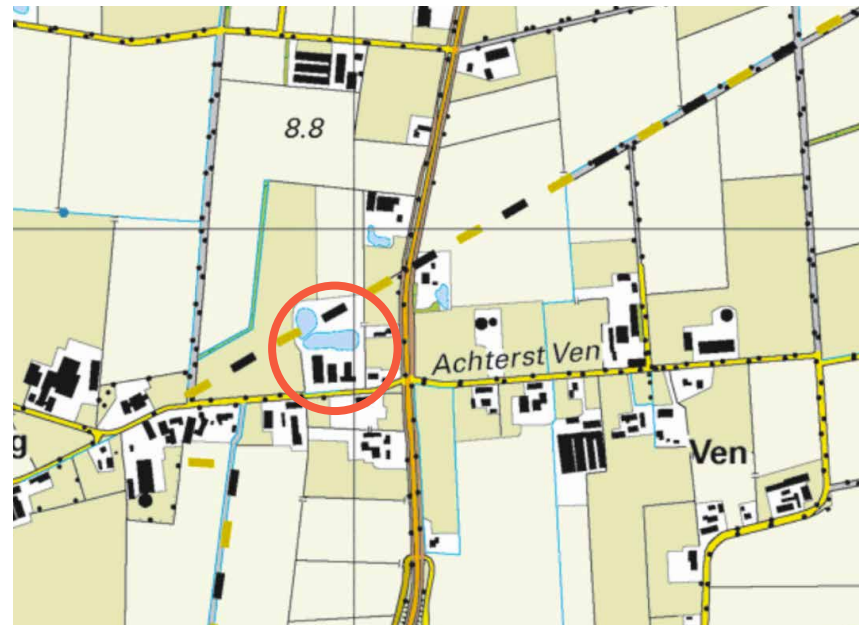
Figuur 6: 1900



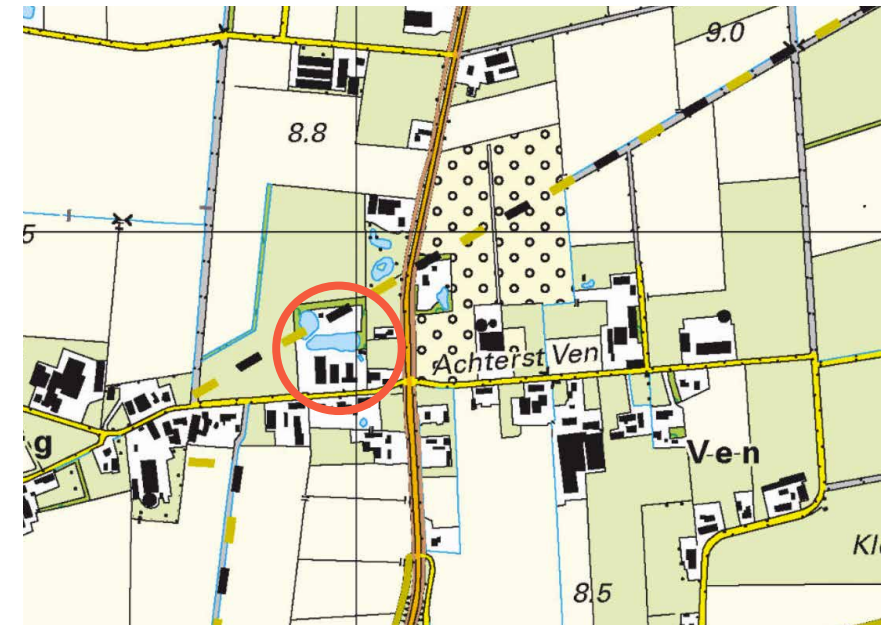
Figuur 4: 1960



Figuur 7: 1990



Figuur 5: Voorbeeld bijschrift figuur



Figuur 9: 2021

1.4 Huidige situatie

De locatie Hazelberg 5 bestaat uit een 'huiskavel' met daarop de woonboerderij van het langeveltype, de tuin en enkele bij deze woning behorende bijgebouwen. Daarnaast bevinden een drietal voormalig agrarisch gebruikte schuren aanwezig. Deze schuren zijn in gebruik als caravanstalling en gedeeltelijk ook als opslaglocatie voor de beachsoccer en -volleybalactiviteiten. Achter deze schuren is een gedeelte van de landschappelijke (sier)tuin ingericht voor de beachsoccer en -volleybalactiviteiten en is een bijgebouw aanwezig dat dient als schuilgelegenheid en onderkomen voor de gebruikers van de beachsoccer en volleybalvelden. Dit terrein is afgezoomd met een robuuste randbeplanting en op het terrein zelf zijn poelen aangelegd.

Aan de straatzijde staat een lage haag van buxus en een rij van ca. 18 leilinden van nog geen 10 jaar oud. Er is nog een contour te herkennen van van een oude greppel die langs de voorkant van het perceel heeft gelopen. De bestaande boerderij heeft een voorerf dat bestaat uit gras met een aantal solitaire heesters en bomen. De laanbeplanting langs de weg bestaat uit zomereiken is onregelmatig: er zijn wat gaten gevallen in de rijen.

De westzijde van het plangebied ligt aan een zaksloot, die vanuit het westen naar het noorden loopt richting de Roestenburgseweg. Tussen de sloot en de toegang naar het beachsoccer en -volleybalterrein ligt een strook grasland voor kleinvee. Op deze strook is ook een rij geknotte populieren aanwezig, die voor de camouflage van de gebouwen zorgen.



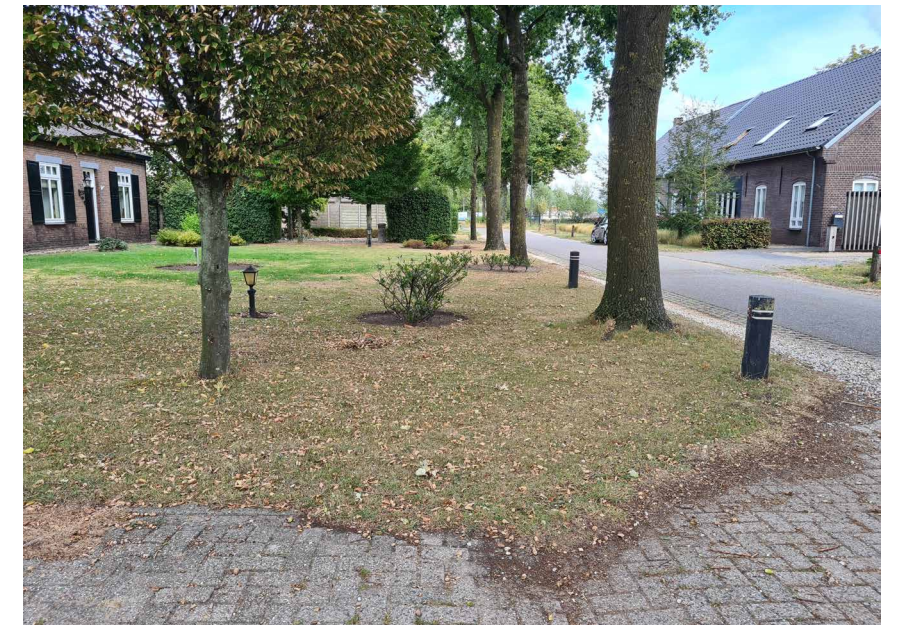
Figuur 10: lage haag met daarachter de rij van leilinden



Figuur 12: huidige rij van geknotte populieren



Figuur 11: strook grasland tussen de zaksloot en de populierenrij



Figuur 13: voorerf bij de bestaande boerderij

2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Naaststaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

De inpassingsmaatregelen zetten in op het versterken van de aanwezige landschappelijke elementen en het huidige straatbeeld. Dit stuk van de Hazelberg kenmerkt zich door de aanwezigheid van besloten woonpercelen dicht aan de weg. Dit is het gevolg van een recente transformatie van agrarische percelen en gebouwen naar relatief kleinere woonpercelen. De afstand van de gebouwen tot de weg wisselt, maar de oriëntatie is overwegend parallel aan de Hazelberg. Met de nieuwbouw sluiten we aan bij de langsrichting (hoofdgebouw). De rooilijn ligt ca. 4m. dicht bij de weg dan de bestaande boerderij. Op deze manier draagt de ontwikkeling bij aan de bestaande karakteristiek.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplanten nieuwe beukenhaag over de gehele lengte voorzijde en gedeeltelijk de zijkant van de voortuinen;
2. Aanvullen bestaande bomenrij aan de Hazelberg;
3. Strook westzijde perceel inrichten met bloem- en kruidenrijk grasland en inzetten als waterbergingsperceel voor afwatering nieuwe woning;
4. Aanvullen bestaande rij populieren met de aanplant van nieuwe populieren.



2.1 Inrichtingsmaatregelen

2.1.1 Aanplanten nieuwe beukenhaag hoogte ca. 1 meter over de gehele lengte voorzijde en gedeeltelijk zijkant voortuinen.

Om het straatbeeld te verbeteren wordt er een nieuwe beukenhaag van ca. 1 meter hoog aangeplant voor de nieuwe woning en voor de bestaande woning. Beukenhagen passen in het straatbeeld van de Hazelberg, aan de overzijde zijn deze ook toegepast. Aan de oostzijde bij de bestaande woning loopt de beukenhaag door totdat deze aansluit op een bestaande haagbeuk. Aan de westzijde wordt een nieuwe beukenhaag geplant als erfafscheiding van de voortuin, deze loopt door tot het einde van het nieuw te bouwen bijgebouw.

2.1.2 Strook westzijde perceel inrichten met bloem- en kruidenrijk grasland en inzetten als waterbergingsperceel voor afwatering nieuwe woning.

De strook aan de westzijde van het perceel, ten westen van de rij populieren wordt ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland. Daarnaast kan deze strook worden ingezet voor waterberging. Door een natuurlijke inrichting kan de strook een bijdrage leveren aan de lokale ecologische waarden en de biodiversiteit verhogen. De overgang van de sloot naar de populierenrij maakt dit gebied aantrekkelijk voor diverse kleine fauna, vogels en insecten.

2.1.3 Aanvullen bestaande rij populieren met aanplant nieuwe populieren in noordelijke richting.

De bestaande rij populieren is een kenmerkend landschappelijk element en vormt een groene rand van het perceel. Deze wordt versterkt door de rij door te trekken in noordelijke richting. Het zicht vanuit de achtertuin richting het open landschap blijft behouden.

2.2 Kwaliteitsbijdrage

Voor het realiseren van een nieuwe woning in het buitengebied geldt dat er voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit een minimale inspanning ter hoogte van € 125.000 per wooneenheid geldt. De regels die de provincie Noord-Brabant hanteert voor het realiseren van voldoende fysieke tegenprestatie zijn eenduidig vastgelegd in de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit.

Met de ontwikkeling van de Hazelberg 5 wordt voorzien in de sloop van gebouwen, verhardingen, asbestsanering, het dichtten van mestputten en de aanleg en versterking van landschapselementen. Met deze maatregelen kan niet geheel worden voorzien in een tegenprestatie die gelijkstaat aan de inspanningsverplichting. Initiatiefnemers storten het overige bedrag in het landschapsfonds van de gemeente Meierijstad genaamd Verbetering Kwaliteit Buitengebied.

De tabel in bijlage 2 toont de berekening van de fysieke tegenprestatie. Hierin zijn de landschapselementen opgenomen die nodig zijn voor de inpassing en kwaliteitsverbetering van de nieuwe woning, zoals de aanvulling van de straatbomen, aanplant van populieren en de aanleg van het kruidenrijk mengsel.

2.3 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid.

In de tabel op de volgende pagina zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Maatregel	Omvang/stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Aanplant nieuwe beukenhaag hoogte ca. 1 meter	ca. 153 strekkende meter	Fagus sylvatica	plantafstand 25 cm
Aanvullen bomenrij (straat)	2 stuks	Quercus robur	Aansluiten op plantafstand bestaande rij tussen de 8 en 10 meter. Aanplantmaat: minimale stamomtrek 14/16 cm
Aanvullen bomenrij populieren	ca. 8 stuks	Populus nigra	Plantafstand 1 meter. Aanplantmaat: minimale stamomtrek 12/14 cm
Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland	ca. 800m ²	divers grasmengsel zoals bijv. Botanische hooilandrand of Bloemenblok voor akkervogels op bouwland	n.v.t.

Bijlage 1 - Inpassingsplan





Bijlage 2 - Kwaliteitsbijdrage

Omvang tegenprestatie	bouwtitel	norm	totaal
vrijstaande woning	1	€ 125.000,00	€ 125.000,00
subtotaal			€ 125.000,00

Tegenprestatie**	omvang	norm	totaal
sloop stal 1	963	€ 25,00	€ 24.075,00
sloop stal 2	593	€ 25,00	€ 14.825,00
Totaal sloop stallen	1556		€ 38.900,00
verharding rondom stallen verwijderen	1600	€ 5,00	€ 8.000,00
verwijderen mestputten	560	€ 5,00	€ 2.800,00
		TOTAAL	€ 49.700,00
Overige fysieke maatregelen			
Sloopkosten asbest golfplaten daken	1556	€ 2,00	€ 3.112,00
Aanvoer 965 m3 zand tbv dichten mestputten	965	€ 5,00	€ 4.825,00
Totaal			€ 7.937,00
Landschappelijke inpassing			
Aankoop en aanplanten straatbomen	2	€ 500,00	€ 1.000,00
Aankoop en aanplanten populieren	8	€ 90,22	€ 721,76
Beheer* bomen	8	€ 191,16	€ 1.529,28
subtotaal landschappelijk inpassing en beheer			€ 3.251,04
Storting in Verbetering Kwaliteit Buitengebied (gemeentelijk fonds)	1	€ 64.111,96	€ 64.111,96
Totaal			€ 125.000,00

*voor een periode van 6 jaar

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl



Bijlage 2 Tekening te amoveren bebouwing



