



**Veghelsbuitēn**



# Bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost

*juni 2013*



# Veghels Buiten - Noordoost

Veghel

bestemmingsplan

## identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0860.VE04ad000000BP2012-VG01

projectnummer:

## planstatus

datum:

15-08-2012

05-10-2012

20-06-2013

status:

concept

ontwerp

vastgesteld

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 RUIMTELIJK KADER</b>	<b>9</b>
2.1 Inleiding	9
2.2 Gebiedskarakteristiek	9
2.3 Functionele beschrijving	9
2.4 Gebiedsvisie	10
<b>Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1 Inleiding	11
3.2 Regionaal, provinciaal en rijksbeleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.4 Conclusie	15
<b>Hoofdstuk 4 MILIEUASPECTEN</b>	<b>17</b>
4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)	17
4.2 Bodemonderzoek	17
4.3 Wegverkeerslawaaï	20
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Geurhinder	21
4.6 Externe veiligheid	22
4.7 Kabels en leidingen	25
4.8 Duurzaamheid en energie	25
4.9 Natuur	25
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	28
4.11 Bedrijven en milieuhinder	29
4.12 Water	30
4.13 Vliegtuiglawaai	33
<b>Hoofdstuk 5 VERKEER</b>	<b>35</b>
5.1 Verkeersstructuur	35
5.2 Parkeren	35
<b>Hoofdstuk 6 PLANOPZET</b>	<b>37</b>
6.1 Inleiding	37
6.2 Algemeen	37
6.3 Inleidende regels	38
6.4 Bestemmingsregeling	38
6.5 Algemene regels	40
6.6 Overgangsrecht en slotregels	41
6.7 Handhaving	41
<b>Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>43</b>
<b>Hoofdstuk 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>45</b>
8.1 Inleiding	45
8.2 Inspraak	45
8.3 Vooroverleg	45
<b>Colofon</b>	<b>47</b>

<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>49</b>
Bijlage 1	Milieuaspecten Het Broek 3	50
<b>Regels</b>		<b>51</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>53</b>
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	57
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>59</b>
Artikel 3	Agrarisch	59
Artikel 4	Bedrijf	62
Artikel 5	Groen	65
Artikel 6	Verkeer	66
Artikel 7	Water	67
Artikel 8	Wonen - 1	68
Artikel 9	Leiding - Gas	71
Artikel 10	Leiding - Water	73
Artikel 11	Waarde - Archeologie	75
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>77</b>
Artikel 12	Antidubbeltelregel	77
Artikel 13	Algemene bouwregels	78
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	79
Artikel 15	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	80
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	81
Artikel 17	Overige regels	82
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>83</b>
Artikel 18	Overgangsrecht	83
Artikel 19	Slotregel	84



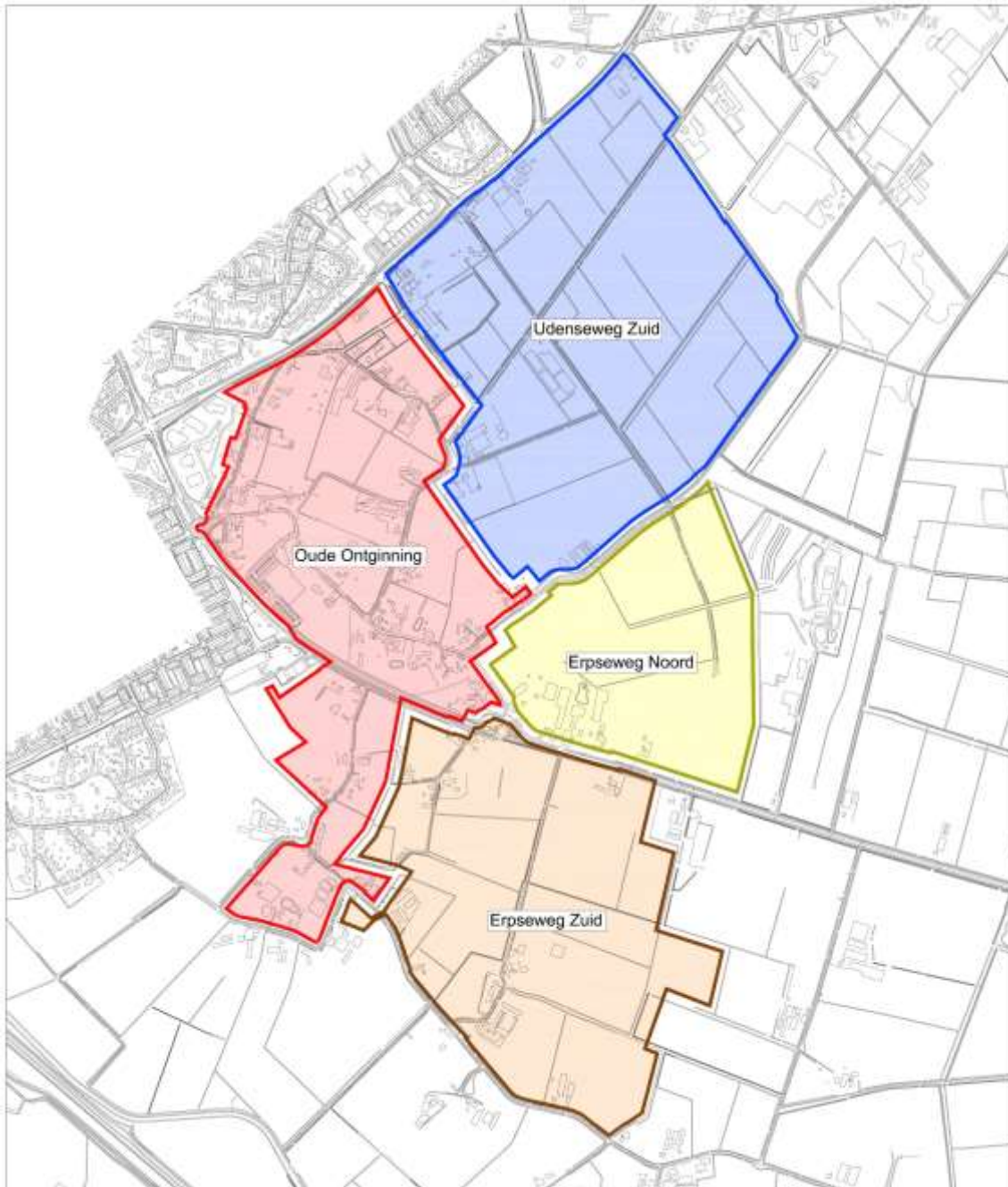
# Toelichting

## Hoofdstuk 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Veghel is voornemens om aan de zuidoostkant van Veghel de uitbreiding Veghels Buiten te realiseren. In het voortraject is hiervoor een Masterplan (2008) opgesteld. Voor de ontwikkeling van een deel van de woningen zijn inmiddels twee bestemmingsplannen vastgesteld: 'Veghels Buiten - Oude Ontginning' (2011) en 'Veghels Buiten - Erpseweg Zuid' (2012). In deze twee bestemmingsplannen is de bouw van circa 850 woningen mogelijk gemaakt.

In het Masterplan Veghels Buiten is voorzien dat in de deelgebieden Erpseweg Noord en Udenseweg Zuid (zie figuur 1.1) nog ruim 1150 woningen worden gerealiseerd. Momenteel is er echter nog geen zicht op realisatie van deze woningen binnen de komende 10 jaar. Omdat het plangebied wel dient te worden voorzien van een actueel bestemmingsplan, wordt voor dit deel van Veghels Buiten vooralsnog een consoliderende regeling opgenomen. Dit bestemmingsplan behelst hoofdzakelijk een actuele regeling voor de bestaande situatie, maar bevat ook de toevoeging van één nieuwe woning (Het Broek 3) als nieuwe ontwikkeling.



Figuur 1.1 Deelgebieden Veghels Buiten

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van Veghels Buiten - Noordoost ligt ten oosten van de kern Veghel en is gelegen tussen de Udenseweg in het noorden en de Erpseweg in het zuiden. Het plangebied betreft de deelgebieden Erpseweg Noord en Udenseweg Zuid van Veghels Buiten. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.2.



figuur 1.2 Ligging plangebied

### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft als doel het plangebied van Veghels Buiten - Noordoost te voorzien van een consoliderende regeling. Hierbij worden zo veel mogelijk van de vigerende rechten opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat in het plangebied in de toekomst wel woningbouw is voorzien, en omdat het plangebied direct aansluit op de woonkern van Veghel en op de nieuwe woongebieden Oude Ontginning en Erpseweg Zuid, is voor een consoliderende regeling gekozen zonder ruimtelijk ingrijpende ontwikkelingsmogelijkheden. De toevoeging van één nieuwe woning (Het Broek 3) is een beperkte nieuwe ontwikkeling die wel is opgenomen in dit verder consoliderende bestemmingsplan.

### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen de grenzen van het plangebied Veghels Buiten - Noordoost vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 oktober 2002.

Dit plan is gedeeltelijk herzien in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, Aanvulling', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 augustus 2004.

### 1.5 Leeswijzer

Aan de hand van de ruimtelijke en de functionele structuur wordt in hoofdstuk 2 de visie op het plangebied op hoofdlijnen beschreven. In hoofdstuk 3 is het voor dit bestemmingsplan relevante beleidskader kort samengevat.



In hoofdstuk 4 wordt het bestemmingsplan getoetst aan de diverse milieu- en andere sectorale aspecten, inclusief water. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verkeersaspecten. In hoofdstuk 6 is een toelichting gegeven op de regels en worden de keuzes en gedachten die ten grondslag liggen aan de bestemmingsplanregeling toegelicht. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 2 RUIMTELIJK KADER

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied Veghels Buiten - Noordoost. Vervolgens wordt een visie op het plangebied gegeven.

### 2.2 Gebiedskarakteristiek

Het gebied Veghels Buiten, waarvan het plangebied Veghels Buiten - Noordoost onderdeel is, is gesitueerd ten zuidoosten van de kern Veghel. Veghels Buiten wordt begrensd door de Udenseweg in het noorden. De oostelijke grens van Veghels Buiten loopt langs het terrein van Brabant Water en buigt vervolgens in westelijke richting af in de richting van de Aa. De zuidgrens wordt gevormd door het oude lint bij de buurtschappen Havelt en Ham. De Erpseweg doorsnijdt Veghels Buiten.

Binnen Veghels Buiten zijn twee landschapstypologieën te onderscheiden: de Oude en Nieuwe Ontginning. Deze typologieën vinden hun oorsprong in de morfologie van de bodem. De Oude Ontginning bevindt zich op de oeverwal van de Aa en bevat de hoger gelegen en droge dekzandgronden, die al eeuwenlang worden bewoond en bewerkt. De ontginning van deze gebieden is niet structureel aangepakt. Daarom kenmerkt de Oude Ontginning zich door een organische ordening: grillige kavelstructuren, bochtige smalle wegen en lintstructuren.

De Nieuwe Ontginning ligt lager en was daarom van oorsprong te nat en te schraal om gebruikt te worden voor agrarische doeleinden. Pas in het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw zijn deze gebieden ontgonnen. Gebruikmakend van de destijds moderne technieken werden deze gebieden in korte tijd getransformeerd tot een agrarisch landschap met boomsingels. Halverwege de 20<sup>e</sup> eeuw deed de schaalvergroting in de agrarische sector haar intrede, met als gevolg dat de Nieuwe Ontginning opnieuw werd ingericht. Door middel van ruilverkaveling werd het landschap rationeel ingericht en grootschaliger van karakter.

Het plangebied Veghels Buiten - Noordoost behoort tot de Nieuwe Ontginning en is gelegen tussen de Udenseweg en de Erpseweg. Het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van grote agrarische percelen, die van elkaar worden gescheiden door bomenrijen, sloten en wegen. De bebouwing in het plangebied betreft voornamelijk bedrijfsbebouwing, die geconcentreerd is langs de Udenseweg en de Erpseweg.

De gebouwen kenmerken zich veelal door een langgerekte vorm met een nok in de langsrichting. Bovendien hebben de meeste gebouwen een lage goothoogte tussen de 2 en 3 m en grote dakvlakken. Hierdoor zijn de daken prominenter aanwezig dan de gevels, die vaak ook verscholen gaan achter hagen en erfafscheidingen.

### 2.3 Functionele beschrijving

Binnen het plangebied komt van oudsher agrarische bedrijvigheid voor. Het open landschap kent een agrarisch gebruik en is met name in gebruik als weidegrond en akkerland. Naast deze open agrarische percelen, zijn er in het plangebied ook twee glastuinbouwbedrijven gelegen.

Naast agrarische bedrijven zijn er in het plangebied ook een aantal niet agrarische bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn met name aan de randen van het plangebied gesitueerd. Op de hoek van de Udenseweg en de Meccadamweg zitten een aantal bedrijven. Hier bevinden zich onder andere een autosloperij, een bandenstation en een benzinstation dat ook LPG verkoopt. Daarnaast is hier ook een hotel-restaurant gevestigd.

Ten noorden hiervan zit aan de Udenseweg 11 een dierenpension en een houtbewerkingsbedrijf. Aan de Udenseweg 12 is een opslagbedrijf gevestigd en in het noorden van het plangebied zit aan de Udenseweg 16 een aannemersbedrijf/opslag/puinbrekerij.

In het zuiden van het plangebied is aan de Erpseweg 3 een bouwbedrijf met een timmerfabriek gesitueerd. Aan de Stad 10/12 bevindt zich een agrarisch loonbedrijf.

Deze bedrijven zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd door middel van specifieke regelingen.

## **2.4 Gebiedsvisie**

In het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, met uitzondering van de toevoeging van een nieuwe woning op het perceel nabij Het Broek 3. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan en vervolgens op de inpassing van de genoemde nieuwe woning.

### **Consoliderende regeling**

Omdat het plangebied voor de komende jaren van een actuele en passende juridische regeling dient te worden voorzien, wordt voor het plangebied een consoliderend bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan worden de bestaande functies positief bestemd, maar het plan biedt geen ruimte voor uitbreiding of verandering van bestaande functies.

In het bestemmingsplan worden geen binnenplanse mogelijkheden geboden voor vervolgfuncties bij bedrijfsbeëindiging. In het geval van bedrijfsbeëindiging zal het college per concreet geval bekijken welke functies op de betreffende locatie het beste aansluiten bij het Masterplan Veghels Buiten. Hiervoor kan dan zonodig een buitenplanse procedure worden gevolgd.

### **Nieuwe woning Het Broek 3**

In het plangebied wordt op het perceel nabij Het Broek 3 een nieuwe woning gerealiseerd. Deze nieuwe woning is het gevolg van een contractuele verplichting van de gemeente. De betrokken locatie in het Masterplan Veghels Buiten is geen ontwikkellocatie, zodat de toegevoegde woning niet conflicteert met het Masterplan. Het toevoegen van een woning op deze locatie is ook in de bestaande situatie inpasbaar gelet op het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'. Op de relevante milieu-aspecten wordt ingegaan in Bijlage 1. De woning wordt gerealiseerd in de directe nabijheid van al bestaande bebouwing en zal voor wat betreft situering, maatvoering en welstand moeten voldoen aan de regels die gelden voor burgerwoningen in het buitengebied. Deze regels zijn opgenomen in dit bestemmingsplan en in de welstandsnota. Met deze regels is een zorgvuldige inpassing in het landschappelijke en stedenbouwkundige beeld van het gebied voldoende geborgd. De nieuwe woning is daarmee dus zowel inpasbaar in de nu voorziene toekomstige situatie als in de bestaande situatie.

## Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

Voor het plangebied zijn diverse beleidsstukken relevant. Het gaat hierbij om gemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal beleid. Dit hoofdstuk bespreekt de hoofdlijnen van de beleidskaders die specifiek van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

### 3.2 Regionaal, provinciaal en rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland voor de middellange termijn (tot 2028) concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze doelen zijn vertaald in nationale belangen (zie hierna in paragraaf 3.2.2). Het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost is consoliderend van aard, hiermee wordt de bestaande omgeving vastgelegd en gewaarborgd. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de structuurvisie.

#### 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is vastgelegd in de structuurvisie SVIR (zie paragraaf 3.2.1), zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op deze belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

Op dit moment zijn in het Barro vijf nationale belangen aangegeven. Dit betreffen:

1. Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. Kustfundament;
3. Grote Rivieren;
4. Waddenzee en waddengebied;
5. Defensie;

Er is een belang van Defensie die betrekking heeft op het plangebied Veghels Buiten - Noordoost. Zowel het radarverstoringgebied als de funnel van de vliegbasis Volkel liggen over het plangebied.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die deze belangen schaden.

### 3.2.3 Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2012)

De provincie Noord-Brabant kiest in de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening uitdrukkelijk voor het subsidiariteitsbeginsel, wat betekent dat zij niets doet wat andere overheden ook kunnen doen. In de Structuurvisie geeft de provincie daartoe heldere kaders vooraf en focust zich op bovenregionale opgaven en afstemming.

De komende decennia staat de provincie Noord-Brabant voor een aantal grote ruimtelijke vraagstukken die voortkomen uit bijvoorbeeld de wijzigingen in het klimaat, de toenemende concurrentie tussen economische regio's, de groeiende mobiliteit en de afnemende bevolkingsgroei.

#### Ontwikkelingskaders

De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Deze ontwikkelingskaders zijn:

1. Regionale Contrasten  
De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Hiervoor wil de provincie enerzijds inzetten op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds wil de provincie het mozaïeklandschap van het Brabantse zand versterken door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken.
2. Vitaal en divers platteland (landelijk gebied)  
In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven.
3. Een robuust water- en natuursysteem  
De rivieren, de beken en kreken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en landschap wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter zichtbaar en daarmee beleefbaar wordt.
4. Een betere waterveiligheid door preventie  
Om Noord-Brabant te beschermen voor overstromingen vanuit de grote rivieren kiest de provincie, mede gebaseerd op het advies van de Deltacommissie, voor verbetering van de preventie.
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding  
De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 aangepakt is, waarbij de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' als uitgangspunt geldt.
6. Ruimte voor duurzame energie  
Doordat fossiele energiebronnen uitgeput raken is het belangrijk dat er andere duurzame energiebronnen worden ontwikkeld en dat er zuinig wordt omgegaan met (bestaande) energiebronnen. De provincie wil bijdragen aan de ontwikkeling en opwekking van duurzame energie, zoals wind, zon, bodemenergie, biomassa en vergisting.

#### *Stedelijke regio Uden - Veghel*

In de Structuurvisie wordt Veghel samen met Uden tot een stedelijke regio benoemd. Voor deze regio heeft de provincie diverse uitgangspunten aangegeven.

- Er ligt een opgave de groene, open landschapsecologische zone tussen Uden en Veghel te behouden en verder te versterken. Het gaat er om hier een duurzame groenstructuur vorm te geven;
- De samenhang tussen de stedelijke regio's Uden-Veghel en Waalboss is groot, vooral op het vlak van werken. De uitwerkingsplannen van deze regio's moeten dan ook op elkaar worden afgestemd. Hierbij moet met name de vraag worden beantwoord in hoeverre de stedelijke regio Uden-Veghel voor specifieke vormen van bedrijvigheid – en passend bij het profiel van deze stedelijke regio – een deel van de ruimtebehoefte vanuit de landelijke regio's rond Waalboss kan

- opvangen;
- Na de aanleg van de A50 ligt er voor de omgeving van de oude provinciale weg (N267) een herstructureringsopgave (onder andere in het stedelijk gebied van Veghel);
- Aandacht moet worden besteed aan de betekenis van een mogelijke aansluiting van Veghel op het Brabantse spoorwegennet;
- Onder meer vanwege de karakteristiek van het gebied is wonen en werken op een relatief extensieve wijze vorm gegeven. Nagegaan moet worden waar het ruimtegebruik kan worden geïntensiveerd (intensiveringsopgave) en op welke wijze extensieve stedelijke ontwikkelingen kunnen worden verknoopt met 'groene opgaven'.

## **Conclusie**

Het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost heeft een consoliderende functie, waarbij de huidige functies in het plangebied van een passende regeling worden voorzien. Daarnaast worden de bestaande kwaliteiten van het plangebied vastgelegd. Hiermee past het bestemmingsplan binnen de visie van de provincie.

### **3.2.4 Provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant (2011)**

In de Provinciale Verordening Ruimte van Noord-Brabant zijn regels opgenomen waar de gemeente bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening mee dient te houden. In de verordening worden de provinciale belangen veilig gesteld. Ter plaatse van het plangebied Veghels Buiten - Noordoost zijn alleen de regels ten aanzien van het waterwingebied relevant.

#### *Waterwingebied*

Een deel van het plangebied aan de Erpseweg is in de Provinciale Verordening Ruimte aangeduid als waterwingebied. Ter plaatse van deze aanduiding dienen de gronden in het bestemmingsplan te worden beschermd ten behoeve van de instandhouding van de kwaliteit van het grondwater. In het bestemmingsplan zijn de gronden consoliderend bestemd en is ter plaatse de aanduiding 'beschermingszone - waterwingebied' opgenomen.

#### *Ontwikkelingen buiten bebouwd gebied*

In artikel 2.1 van de Provinciale verordening ruimte wordt voorgeschreven dat bij ontwikkelingen buiten het bebouwd gebied in de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd, dat de ontwikkeling bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving. Hierbij dient bijzonder aandacht te worden besteed aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In het bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van één woning mogelijk gemaakt bij Het Broek 3. Deze woning wordt gerealiseerd bij een cluster bestaande bebouwing van een agrarisch bedrijf. De woning wordt hierbij naast de bestaande bedrijfswoning geprojecteerd. Het agrarisch bedrijf wordt in het bestemmingsplan wegbestemd evenals de bij het bedrijf behorende bebouwing.

Doordat de nieuwe woning wordt gerealiseerd bij een bestaand agrarisch bebouwingscluster blijft de openheid van het gebied en de directe omgeving gewaarborgd. Daarnaast worden de agrarische bedrijfsopstallen wegbestemd. De totale omvang van bestaande en planologisch toegestane bebouwing op deze locatie neemt door de ontwikkeling af. Hiermee levert de ontwikkeling in het bestemmingsplan een positieve bijdrage aan de landschappelijke waarden van het plangebied.

In Bijlage 1 is het planvoornemen getoetst aan de diverse geldende milieuaspecten. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen deze beleidskaders.

## **Conclusie**

Het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost is consoliderend van aard. Het waterwingebied dat in de provinciale verordening is aangeduid, is in dit bestemmingsplan voorzien van een adequate beschermende regeling. Hiermee is het bestemmingsplan in lijn met de provinciale verordening.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Woonvisie 2012-2015 (2012)**

Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Veghel de Woonvisie 2012-2015 'Werken aan Wonen in Veghel' vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de woonvisie 2030 'Uden-Veghel, Gastvrij wonen in een groene regio', voor Veghel vastgesteld in 2007. De woningmarkt is sindsdien volledig veranderd. Dit is de belangrijkste reden om de visie uit 2007 te herzien. Dit is ook de reden dat voor een kortere tijdshorizon is gekozen. In de Woonvisie 2012-2015 is een splitsing gemaakt tussen de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbouwopgave.

Voor de kwantitatieve opgave wordt voor de kern Veghel inclusief Veghels Buiten een opgave van gemiddeld 128 nieuwe woningen per jaar aangegeven. De verdeling en fasering van deze opgave over de diverse projecten zal plaatsvinden in het woningbouwprogramma, dat daarbij het uitvoeringsprogramma is van de woonvisie.

Voor de kwalitatieve opgave wordt ingezet op 2 thema's: ruimte creëren voor alle doelgroepen en vergroten van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. De woonvisie bevat samenhangende maatregelen voor diverse bijzondere doelgroepen (onder andere lage inkomens, starters, senioren, mensen met een beperking). De vergroting van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad wordt gezocht in maatregelen gericht op kwaliteitsverbetering, vergroting van de diversiteit en versterking van de leefbaarheid.

## **Conclusie**

Het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost is consoliderend van aard. Het plan maakt één nieuwe woning planologisch mogelijk, deze woning is onderdeel van het woningbouwprogramma voor Veghels Buiten. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met de Woonvisie.

### **3.3.2 Woonconvenant Veghel (2002)**

Deze nota verwoord prestatieafspraken tussen de gemeente en Woonbelang Veghel. De thema's die hierbij aan de orde komen zijn:

- Vergroten van zeggenschap over woning en woonomgeving;
- Vergroten van kansen voor mensen in kwetsbare posities;
- Bevorderen van wonen en zorg op maat;
- Naar een brede woonkwaliteit;
- Wonen in de dorpen;
- Financiën en informatievoorziening.

Per thema zijn prestatieafspraken opgenomen. Deze prestatieafspraken zijn te beschouwen als uitgangspunten waar bij de ontwikkeling van Veghels Buiten rekening mee moet worden gehouden. Het Woonconvenant was formeel nog van kracht tot oktober 2006. Op dit moment wordt in samenhang met het woningbouwprogramma (uitvoeringsprogramma Woonvisie) gewerkt aan een nieuw document waarin de afspraken uit onder andere het Woonconvenant tussen gemeente en woningbouwcorporatie worden herijkt.

## **Conclusie**

Het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost is consoliderend van aard. Het plan maakt één nieuwe woning planologisch mogelijk. Deze woning heeft geen relatie met het Woonconvenant. Het bestemmingsplan is hierdoor niet in strijd met de afspraken die de gemeente heeft gemaakt in het Woonconvenant.

### **3.4 Conclusie**

De ontwikkeling van Veghels Buiten past binnen de beleidskaders van de gemeente, de provincie en het Rijk. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. De bestaande kwaliteiten worden in het consoliderend bestemd. Daarnaast zijn de kwetsbare gebieden, zoals het waterwingebied in het bestemmingsplan voorzien van een beschermende regeling.





## Hoofdstuk 4 MILIEUASPECTEN

### 4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het kader van de ontwikkeling Veghels Buiten zijn in de afgelopen jaren verschillende mer-procedures doorlopen. In eerste instantie is een Plan-MER opgesteld ten behoeve van de besluitvorming over het Structuurplan Veghel Zuidoost (Masterplan, 2008). Voor de bestemmingsplannen voor Veghels Buiten die de woningbouwontwikkeling daadwerkelijk mogelijk maken is vervolgens het Besluit-MER Veghels Buiten opgesteld (februari 2010). Het Besluit-MER was direct gekoppeld aan de procedure van het eerste bestemmingsplan voor Veghels Buiten, bestemmingsplan Veghels Buiten - Oude Ontginning (vastgesteld op 3 maart 2011). Over het Besluit-MER is in mei 2010 een positief toetsingsadvies van de Commissie voor de milieueffectrapportage ontvangen.

Ten behoeve van het Besluit-MER Veghels Buiten (Grontmij, 260809, d.d. 15 februari 2010) is uitvoerig milieuonderzoek uitgevoerd naar de verschillende relevante milieuaspecten in het gehele gebied Veghels Buiten. Hoewel het thans voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is, zijn de gebiedsgegevens uit het Besluit-MER wel bruikbaar om inzicht te geven in de milieusituatie in het plangebied. Bij de beschrijving van de diverse milieuaspecten wordt derhalve regelmatig gebruik gemaakt van de onderzoeksgegevens uit het Besluit-MER.

#### Nieuwe woning Het Broek 3

Ten aanzien van de ontwikkeling van de nieuwe woning ter hoogte van het perceel Het Broek 3 dient te worden aangetoond dat de nieuwe woning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In Bijlage 1 is daartoe een apart overzicht opgenomen ten aanzien de verschillende milieuaspecten voor deze nieuwe woning. In de volgende paragraaf blijft deze specifieke ontwikkeling verder buiten beschouwing.

### 4.2 Bodemonderzoek

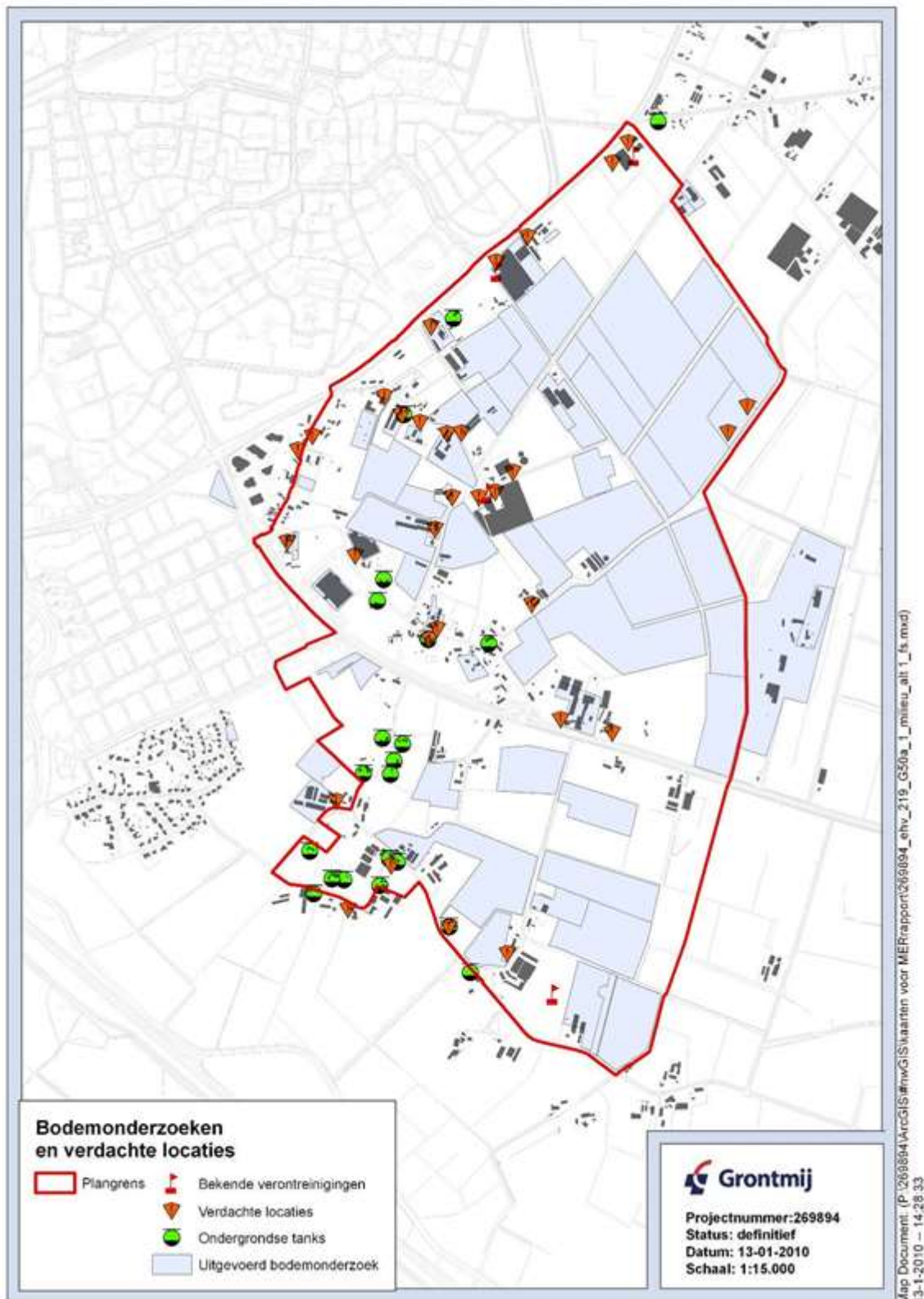
#### Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de betreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij alsnog kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd als er sprake is van een functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op een bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

#### Onderzoek en conclusie

Voor het totale plangebied Veghels Buiten is in 2006 een indicatief milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Grontmij 2006). Dit onderzoek is in 2009 geactualiseerd en aangevuld (Grontmij 2009). De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat weergegeven. In figuur 4.1 is een overzicht opgenomen van alle bekende (mogelijke) verontreinigingslocaties.

- Uit het bodembeheerplan van de gemeente Veghel (2005) blijkt dat er ter plaatse van het gehele gebied Veghels Buiten een achttal verontreinigingen bekend is bij de gemeente. Het betreft drie voormalige olietanks, waarvan bij twee van deze verontreinigingen geen sprake is van een ernstige verontreiniging. Daarnaast waren in het verleden vennen in het gebied aanwezig die mogelijk gedempt zijn met stortmateriaal.
- Verder blijkt uit informatie van de gemeente dat in het gehele gebied Veghels Buiten 53 verdachte locaties aanwezig zijn, waarvan er 21 betrekking hebben op bestaande of voormalige ondergrondse olietanks. De overige verdachte locaties betreffen voornamelijk agrarische erven waar een milieuvergunning van toepassing is of is geweest.
- Ten slotte zijn in het gehele gebied Veghels Buiten diverse lokale bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de meeste van deze onderzoeken blijkt dat de grond schoon is. In een aantal gevallen is sprake van licht tot sterk verhoogde gehalten. De meeste matig tot sterke verontreinigingen betreffen zware metalen in het grondwater.
- Uit het in 2006 door Grontmij uitgevoerde veldonderzoek blijkt dat in geen van de mengmonsters in zowel de boven- als ondergrond verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden aanwezig zijn. Wel zijn in het grondwater enkele overschrijdingen aan zware metalen aangetroffen. Ook zijn tijdens de veldwerkzaamheden visueel enkele verontreinigingskenmerken in de grond waargenomen.



figuur 4.1 Bodemonderzoeken en verdachte locaties (Grontmij, 2010)

Uit het voorgaande blijkt dat er op dit moment geen grote verontreinigingen in de ondergrond van het plangebied Veghels Buiten - Noordoost bekend zijn. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost consoliderend van aard is, vindt er geen feitelijke functieverandering plaats. De bodemkwaliteit staat de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Indien ingrepen in de bodem plaatsvinden op een locatie waarvan bekend is dat deze mogelijk verontreinigd is, zal de grondeigenaar nader milieuonderzoek moeten uitvoeren teneinde aan te tonen dat de geplande ingreep mogelijk is.

### 4.3 Wegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan maakt, naast de nieuwe woning ter hoogte van Het Broek 3 geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve ook niet noodzakelijk.

Voor de nieuwe woning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij de milieuonderzoeken die uitgevoerd zijn voor het perceel Het Broek 3 dat is opgenomen in Bijlage 1.

### 4.4 Luchtkwaliteit

#### Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm) luchtkwaliteitseisen 2007. Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat dit hoofdstuk van de Wm specifiek handelt over luchtkwaliteit, staat dit hoofdstuk ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk).

De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

**Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk**

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m <sup>3</sup>	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	vanaf 2015
fijn stof (PM <sub>10</sub> ) <sup>1)</sup>	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden of ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden danwel niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

#### *Besluit niet in betekenende mate (NIBM)*

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

### **Onderzoek en conclusie**

Het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Udenseweg (als maatgevende doorgaande weg langs het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat direct langs deze weg al aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van de rest van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## **4.5 Geurhinder**

### **Normstelling en beleid**

In en rondom het plangebied bevinden zich diverse veehouderijen. Dit zijn mogelijke bronnen voor geurhinder en daarom gelden voor veehouderijen regels met betrekking tot aan te houden afstanden tot voor geurhinder gevoelige objecten zoals woningen. Omgekeerd hebben deze regels ook gevolgen voor de mogelijkheden om nieuwe voor geurhinder gevoelige objecten, zoals nieuwe woningen, te realiseren. Dit wordt ook wel de omgekeerde werking genoemd. Hierbij zijn de Wet Geurhinder en Veehouderij en het Besluit Landbouw de relevante toetsingskaders.

#### *Wet geurhinder en veehouderij (2007)*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor het verlenen van een milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren (zoals varkens en pluimvee) waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (laatst gewijzigd 18 oktober 2011). Voor dieren zonder geuremissiefactor (zoals melkkoeien en paarden) gelden minimaal aan te houden afstanden (koeien, paarden).

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. Ook de in de Wgv opgenomen vaste afstanden kunnen bij gemeentelijke verordening worden aangepast

#### *Geurverordening Gemeente Veghel (2010)*

De Gemeente Veghel heeft in 2010 de geurverordening uit 2008 geactualiseerd. De geactualiseerde Geurverordening is op 23 december 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn aangepaste normen opgenomen. De volgende (voor dit project relevante) normen zijn daarbij vastgesteld:

**Tabel 4.2 Normen Veghel volgens geurverordening**

Gebied	Norm
Kom Veghel	3 Ou
Uitbreidingsgebied Veghels Buiten	8 Ou
Overig buitengebied	14 Ou

Daarnaast is in een zone van 250 meter rond alle kernen van Veghel de vaste afstand gehalveerd van 50 naar 25 meter.

#### *Besluit Landbouw (2009)*

Het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) is van toepassing op melkrundveehouderijen, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met open grondteelt, gemechaniseerde loonbedrijven, paardenhouderijen, kinderboerderijen, kleinschalige veehouderijen, witloftrekkerijen, teeltbedrijven met eetbare paddenstoelen, spoelbassins en opslagen van vaste mest.

Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Blm valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. Aangezien er in het Besluit landbouw geen koppeling is opgenomen naar de Wet geurhinder en veehouderij, is het nu formeel zo dat de vastgestelde halvering uit de geurverordening niet geldt voor bedrijven die onder het Besluit Landbouw vallen.

Met een wijziging van het Activiteitenbesluit en de bijbehorende regeling worden agrarische activiteiten in de nabije toekomst onder de werking van het Activiteitenbesluit gebracht. Het gaat daarbij om activiteiten die voorheen waren geregeld in het Besluit landbouw milieubeheer, het Besluit glastuinbouw en het Besluit mestbassins milieubeheer. Het gewijzigde Activiteitenbesluit zal volgens de huidige planning van het Rijk naar verwachting op 1 januari 2013 in werking treden.

#### **Onderzoek en conclusie**

In het plangebied zijn meerdere agrarische bedrijven gevestigd. In de belangenafweging bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies (waaronder wonen) in de nabijheid van deze bedrijven, dient rekening te worden gehouden met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Dat geldt evenzeer bij het mogelijk maken van uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven. Het voorliggende bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost is consoliderend van aard en maakt geen nieuwe agrarische bedrijfsactiviteiten of milieugevoelige functies mogelijk. Als gevolg van het bestemmingsplan zullen dan ook geen knelpunten ontstaan bij de afstemming van functies.

## **4.6 Externe veiligheid**

### **Normstelling en beleid**

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid twee invalshoeken van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het

groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel langs infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten<sup>1</sup>. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoor*

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van  $10^{-5}$  per jaar en de streefwaarde  $10^{-6}$  per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten  $10^{-6}$  per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen (2011)*

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

#### **Onderzoek**

In het Besluit-MER Veghels Buiten wordt inzicht gegeven in de risicobronnen in en rond het plangebied Veghels Buiten. Hieronder worden deze bronnen, voorzover van toepassing op het plangebied Veghels Buiten - Noordoost, toegelicht. De volgende risicobronnen zijn relevant:

- een LPG station aan de Udenseweg;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Erpseweg en Udenseweg;
- de gasleidingen binnen het plangebied;
- explosieven uit de Tweede wereldoorlog.

#### *Risicovolle inrichtingen*

In het noorden van het plangebied is een risicovolle inrichting gelegen. Het gaat hierbij om het benzineservicestation BP met LPG verkoop aan de Udenseweg 5. Het LPG tankstation heeft een standaard invloedsgebied van 150 m en de grootste plaatsgebonden  $10^{-6}$  risicocontour is 45 m (gemeten vanaf het vulpunt). De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op circa 65 m van het



benzineservicestation. Dit is buiten de PR  $10^{-6}$  risicocontour. Deze risicocontour vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Daarnaast vindt er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico plaats.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

Zowel over de Udenseweg als de Erpseweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats, onder meer ten behoeve van de bevoorrading van een tweetal LPG-stations (Udenseweg 5 Veghel, Cruijgenstraat 34 Erp). Voor beide wegen is ten behoeve van het Besluit-MER Veghels Buiten een QRA (Quantitative Risk Assessment) uitgevoerd (Grontmij, 2010). De berekende PR-contouren voor de Udenseweg en Erpseweg zijn weergegeven in tabel 4.3. Uit de tabel blijkt dat er geen PR  $10^{-6}$  contour rondom de onderzochte transportaders ligt. Het plaatsgebonden risico van de Udenseweg en de Erpseweg levert derhalve geen belemmering op voor het bestemmingsplan. De PR  $10^{-7}$  contour en de PR  $10^{-8}$  contour hebben geen wettelijke grondslag. Het zijn hulpmiddelen om het plaatsgebonden risico in kaart te brengen.

**Tabel 4.3 Ligging PR-contouren Udenseweg en Erpseweg**

Inrichtingsalternatieven	Naam	$10^{-4}$ /jaar	$10^{-5}$ /jaar	$10^{-6}$ /jaar	$10^{-7}$ /jaar	$10^{-8}$ /jaar
Huidige situatie	Udenseweg en Erpseweg	--	--	--	--	90 meter
Toekomstige situatie (incl. realisatie Veghels Buiten)	Udenseweg en Erpseweg	--	--	--	--	105 meter

Bron: Grontmij (2010)

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

In het zuiden van het plangebied is een aardgasleiding van de Gasunie (Z-542-01) gelegen. De leiding wordt met een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden opgenomen op de plankaart en in de regels. De PR  $10^{-6}$  risicocontour is niet buiten de leiding gelegen. Het invloedsgebied van de leiding is 140 m (uitwendige diameter: 10,39 inch, maximale werkdruk: 40 bar). Uit de risicoberekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het besluitMER blijkt dat het GR voor de gasleiding ruimschoots onder de oriëntatiewaarde is gelegen. De leiding vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Ter bescherming van deze leiding is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming Leiding - Gas opgenomen met een beschermingszone van 4 m.

Ten zuidwesten van het plangebied zijn ook twee gasleidingen gelegen. Parallel aan de Erpseweg ligt aan de zuidzijde een regionale aardgastransportleiding (Z-542-19). Deze leiding heeft een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar. Ook ter hoogte van de Havelts / Ham ligt een regionale aardgastransportleiding (Z-542-02). Deze leiding heeft een diameter van 4 inch en een druk van 40 bar. Volgens de gegevens van de Gasunie ligt de PR  $10^{-6}$ -contour niet buiten de beide leidingen. Uit de risicoberekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het Besluit-MER Veghels Buiten blijkt dat het GR voor beide leidingen ruimschoots onder de oriëntatiewaarde is gelegen. Ook deze leidingen staan de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan niet in de weg.

#### *Explosieven*

In en rond het plangebied hebben in de Tweede Wereldoorlog intensieve gevechtshandelingen plaatsgevonden. Mogelijk zijn in het gebied nog niet gesprongen explosieven aanwezig. Voordat fysieke werkzaamheden in de diepere bodem worden uitgevoerd, is nader onderzoek noodzakelijk. Aangezien dit bestemmingsplan consoliderend van aard is, zijn deze mogelijke explosieven niet van invloed op de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de normstelling en het beleid ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost derhalve niet in de weg.

## 4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied is een hogedrukgasleiding gelegen. De consequenties van de aanwezigheid van deze leiding zijn reeds besproken in paragraaf 4.6 Externe veiligheid. Daarnaast zijn in het plangebied twee watertransportleidingen gelegen. Langs deze leidingen gelden belemmeringszones waarbinnen beperkingen voor diverse vormen van grondgebruik van toepassing zijn. Deze zones worden op de plankaart en in de regels opgenomen.

## 4.8 Duurzaamheid en energie

De ambities voor Veghels Buiten op het gebied van duurzaamheid gaan verder dan de eisen die gelden op basis van het Bouwbesluit, zoals dat van toepassing was ten tijde van de vaststelling van het Masterplan (2008). Zo moet de energieprestatie 10% beter zijn dan hetgeen wordt voorgeschreven in het Bouwbesluit. Aangezien dit bestemmingsplan echter consoliderend van aard is, zijn er weinig of geen mogelijkheden om de duurzaamheid van het gebied nu te verbeteren.

## 4.9 Natuur

### Normstelling en beleid

#### *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Binnen de EHS geldt een 'nee, tenzij'-regime: nieuwe plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Voor ingrepen die aantoonbaar aan de criteria voldoen geldt het vereiste dat de schade zoveel mogelijk moet worden beperkt door mitigerende maatregelen. Resterende schade dient te worden gecompenseerd.

#### *Flora- en faunawet (Ffw)*

Wat de soortenbescherming betreft, is de Ffw van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (ELI). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld openbaar belang;
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

## Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EL&I aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000);
- b. door de minister van EL&I aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EL&I. De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

## Onderzoek en conclusie

### Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied aan oostzijde van het plangebied is het Blankens Kerkhof gelegen, waar het waterwingebied is gelegen. Dit grote boscomplex is zowel in de EHS als in de GHS beschermd als bestaand bos- of natuurgebied met als natuurdoeltype 'bos met verhoogde natuurwaarde'. Een deel van het bos is in het plangebied gelegen.

Uit het natuuronderzoek dat voor Veghels Buiten is uitgevoerd (Flora- en faunaonderzoek 2006 en 2009, Besluit-MER 2010) blijkt dat Veghels Buiten niet is gelegen binnen of grenst aan gebieden die beschermd zijn in het kader van de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn (Natura 2000). Evenmin is in het plangebied of de directe omgeving ervan sprake van beschermde natuurmonumenten. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op minimaal 16 km afstand (Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek, Kampina & Oisterwijkse vennen). Gezien deze grote afstand en het consoliderende karakter van het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost, is geen sprake van verlies of aantasting van deze beschermde natuurgebieden.

Het plangebied Veghels Buiten – Noordoost maakt zelf geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Wel grenst het plangebied in het oosten aan het boscomplex Blankens Kerkhof. Dit is een groot boscomplex, waar het waterwingebied van Brabant Water is gesitueerd. Dit boscomplex is binnen de EHS beschermd als bestaand bos- of natuurgebied met als natuurdoeltype 'bos met verhoogde natuurwaarde'. Dit bosgebied blijft onaangetast en wordt niet beïnvloed door het nieuwe, consoliderende bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost .

### Soortenbescherming

In het Besluit-MER (2010) en de onderliggende flora- en faunaonderzoeken (Grontmij, 2006, 2009) is een overzicht gegeven van de binnen Veghels Buiten aanwezige beschermde planten- en diersoorten. Dit overzicht is weergegeven in tabel 4.4.

**Tabel 4.4 Beschermde soorten flora en fauna in Veghels Buiten**

Soortgroep	Aantal	Waargenomen beschermde soorten	Mogelijk aanwezige beschermde soorten
Planten	1	Brede wespenorchis (FF 1)	FF 1: Gewone Vogelmelk, Grasklokje FF 2: Lange ereprijs, Waterdrieblad
Vleermuizen	1	Gewone dwergvleermuis (FF 3)	FF 3: Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Baardvleermuis, Gewone

			grootoorvleermuis, Franjestaart
Overige zoogdieren	5	Konijn, Mol, Gewone bosspitsmuis, Bunzing (FF 1)	FF 1: Aardmuis, Bosmuis, Egel, , Haas, Hermelijn, Huispitsmuis, Ree, Rosse Woelmuis, Tweekleurige Bosspitsmuis, Veldmuis, Vos, Wezel FF 2: Eekhoorn
Broedvogels	1	Roek (FF 3)	Overige broedvogels (FF 3)
Amfibieën	2	Bruine kikker, Gewone pad (FF 1)	FF 1: Kleine watersalamander, Middelste groene kikker FF 2: Alpenwatersalamander
Overige diersoorten	-	-	-

Zoals uit tabel 4.4 blijkt zijn binnen Veghels Buiten verschillende beschermde planten- en diersoorten aangetroffen. Indien de uitvoering van het bestemmingsplan mogelijk leidt tot overtreding van de Flora- en faunawet met betrekking tot vogels of zwaar beschermde soorten, dienen mitigerende of compenserende maatregelen te worden getroffen om overtreding van de wet te voorkomen. Aangezien het bestemmingsplan consoliderend van aard is, staat de Flora- en faunawet de vaststelling van het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost niet in de weg. Wel is in algemene zin sprake van de verplichting om aantasting van beschermde soorten te voorkomen. Daartoe kan het bij ingrepen in het gebied nodig zijn om voor bepaalde soorten aanvullend onderzoek uit te voeren. Dit wordt hieronder per soortgroep kort toegelicht.

#### Planten

Tijdens het veldonderzoek is binnen het gebied Veghels Buiten één beschermde plantensoort waargenomen, de Brede wespenorchis (FF1). Voor deze soort geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling. In het verleden zijn echter ook andere beschermde soorten aangetroffen. Wanneer zwaarder beschermde soorten (FF2) worden aangetast door een ruimtelijke ingreep, is wel een ontheffing nodig en dienen de werkzaamheden volgens een goedgekeurde gedragscode te verlopen.

#### Vleermuizen

Tijdens de veldinventarisaties zijn in het plangebied drie soorten beschermde vleermuizen waargenomen, maar mogelijk komen ook andere soorten voor. Alle vleermuizen behoren tot de zwaarst beschermde categorie (FF3). Bij de sloop van gebouwen en het kappen van bomen kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen of fourageergebieden van vleermuizen verloren gaan. Met het verdwijnen van lijnbeplanting kunnen migratieroutes worden onderbroken. Bij een eventuele sloop van gebouwen, kap van (oude) bomen of het veranderen van de landschapsstructuur, is het derhalve noodzakelijk om per object met zekerheid vast te stellen of deze van betekenis zijn voor vleermuizen. Indien bosschages die van belang kunnen zijn voor vleermuizen worden gekapt moet een ontheffing aangevraagd. Daartoe dient het compensatiebeginsel volgens het "nee- tenzij" principe te worden uitgewerkt.

#### Overige zoogdieren

In het plangebied is een aantal algemene beschermde soorten zoogdieren waargenomen (FF1). Voor deze soorten hoeft bij ruimtelijke ingrepen geen ontheffing te worden aangevraagd en is vervolgonderzoek niet nodig. Voor de Eekhoorn (FF2) is het plangebied mogelijk leefgebied. Voor deze soort is het van belang om bij ruimtelijke ingrepen nader onderzoek uit te voeren naar mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen. Indien deze worden aangetroffen is een ontheffing nodig en moet volgens een goedgekeurde gedragscode worden gewerkt.

### Broedvogels

In een populierenbosje ten zuiden van de Erpseweg, buiten het plangebied, is een Roekenkolonie van circa 50 nesten waargenomen. Nesten van Roekenkolonies zijn jaarrond beschermd.

Tijdens de veldinventarisaties zijn geen jaarrond beschermde individuele vaste nesten of horsten van broedvogels waargenomen. Wanneer tijdens de uitvoering jaarrond beschermde nesten worden aangetroffen, dienen deze gespaard te blijven aangezien hiervoor geen ontheffing mogelijk is.

Op basis van habitatgeschiktheid vormt het plangebied mogelijk het leefgebied van beschermde broedvogels. Maatregelen die nadelige effecten hebben op broedvogels, zoals het verwijderen van vegetatie en grondwerkzaamheden, dienen altijd buiten het broedseizoen plaats te vinden. Afhankelijk van de soort duurt het broedseizoen van medio maart tot medio juli. Ten aanzien van Steenuil, Kerkuil en Boomvalk zal bij ingrepen in het gebied aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd.

### Amfibieën

Binnen het plangebied zijn alleen algemene beschermde soorten waargenomen (Bruine kikker, Gewonde pad), waarvoor geen ontheffing nodig is. Daarnaast is het plangebied mogelijk leefgebied van de Alpenwatersalamander. Wanneer deze soort wordt aangetroffen, dienen werkzaamheden te worden uitgevoerd op basis van een goedgekeurde gedragscode.

### Overige diersoorten

Beschermde vissen zijn niet aangetroffen in het plangebied. Vestiging van beschermde vissoorten is echter niet geheel uit te sluiten omdat in principe geschikte biotopen aanwezig zijn. Wanneer bestaande wateren worden gedempt is aanvullend visonderzoek noodzakelijk.

Er zijn geen beschermde reptielen of ongewervelden in het plangebied waargenomen. Gezien de biotoopvoorkeur en verspreiding van deze soorten worden deze ook in de toekomst niet verwacht.

## **4.10 Archeologie en Cultuurhistorie**

### **Normstelling en beleid**

Op grond van de Monumentenwet 1988 dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. Verder bepaalt het Besluit ruimtelijke ordening dat de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met voorkomende cultuurhistorische waarden (waaronder archeologische waarden).

Doel van deze regelgeving is dat het aspect cultuurhistorie inclusief archeologie volwaardig wordt betrokken in de belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

### **Onderzoek en conclusie**

In het kader van het Besluit-MER Veghels Buiten heeft archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek plaatsgevonden (Bilan 2006, Bilan 2007).

### *Cultuurhistorie*

In de Nieuwe Ontginning, waartoe het plangebied Veghels Buiten - Noordoost behoort, zijn de cultuurhistorische waarden beperkt. De oude landschappelijke structuren en patronen zijn door de ruilverkaveling grotendeels verdwenen. Wel is nog een aantal wegen (met een karakteristieke laanbeplanting) aanwezig die als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd, waaronder de Langsteeg. Cultuurhistorische waardevolle elementen zijn niet aanwezig in het plangebied.

## Archeologie

Volgens de archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Veghel hebben de gronden ter plaatse van Veghels Buiten een hoge, middelhoge en een lage trefkans op archeologische vondsten. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant hebben de dekzandruggen binnen het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Met name het oostelijke deel van het Veghels Buiten (Nieuwe Ontginning) heeft veelal een lage archeologische verwachtingswaarde.

In opdracht van de gemeente Veghel is in de periode 2006-2007 voor het gehele gebied Veghels Buiten nader archeologisch onderzoek uitgevoerd (bureauonderzoek, booronderzoek). Op basis van de bevindingen uit deze onderzoeken (Bilan 2006, 2007) wordt voor de in deze onderzoeken nader aangeduide zones met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd wanneer ingrepen in de bodem plaatsvinden. De grondeigenaar is hiervoor primair verantwoordelijk. Deze zones zijn als zodanig met een dubbelbestemming in dit bestemmingsplan opgenomen. Ook heeft de gemeente een algemeen programma van eisen voor de opzet van dit aanvullende proefsleuvenonderzoek lagen opstellen.

De gebieden met middelhoge en hoge verwachtingswaarden zijn in het bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In de regels zijn randvoorwaarden en onderzoeksverplichtingen opgenomen, die in acht dienen te worden genomen.

Aangezien het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost consoliderend van aard is, zijn in het plangebied overigens geen ingrijpende werkzaamheden te verwachten. In het kader van dit plan is derhalve geen verder onderzoek noodzakelijk.

## 4.11 Bedrijven en milieuhinder

### Normstellingen beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen rekening wordt gehouden met de volgende uitgangspunten:

- ter plaatse van de woningen dient een goed woon- en leefmilieu te worden gegarandeerd;
- er dient rekening te worden gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenoemde richtafstanden. Hiervoor wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

### Onderzoek en conclusie

In paragraaf 4.5 is ingegaan op geurhinder als gevolg van de veehouderijen in en rond het plangebied. Naast deze veehouderijen is binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan nog een aantal agrarische bedrijven gevestigd. Alle agrarische bedrijven binnen het plangebied blijven in dit consoliderende bestemmingsplan in de huidige vorm gehandhaafd.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn verder de aanwezige 'niet agrarische bedrijven' geïnventariseerd. Al deze bedrijfsbestemmingen binnen het plangebied krijgen een specifieke aanduiding. Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Uitbreiding van bestaande bedrijven of vestiging van nieuwe 'niet agrarische bedrijvigheid' wordt dan ook niet mogelijk gemaakt. Tevens wordt de ontwikkeling van nieuwe gevoelige objecten niet mogelijk gemaakt.

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde bestemmingsregeling zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en worden bestaande bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

## 4.12 Water

### Normstelling en beleid

#### *Waterbeheer en watertoets*

Het is wettelijk verplicht om in het kader van een bestemmingsplanprocedure ook een watertoets uit te voeren. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over een beoogd ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met een duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

#### *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Onderstaand volgt een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt beschreven.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW) (2000).

Rijk:

- Nationaal Waterplan (NW) (2011);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21) (2000);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2008);
- Waterwet (2009).

Provincie Noord-Brabant:

- Provinciaal Waterplan 2010-2015 (2009).

Waterschap Aa en Maas:

- Waterbeheersplan 2010-2015 (2012).

#### *Waterschapsbeleid*

In het Waterbeheerplan 2010-2015 (2012) staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen in het watersysteem van waterschap Aa en Maas benoemd. Klimaat en maatschappij veranderen momenteel snel. Om in het beheersgebied van het waterschap ook over vijftig jaar nog steeds comfortabel te kunnen wonen, werken en recreëren moet de komende jaren veel aan het watersysteem gebeuren. De missie van het waterschap hierbij is "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten". De maatschappelijke doelstellingen voor water, namelijk veilig en bewoonbaar beheersgebied, voldoende water, schoon water en natuurlijk en recreatief water, worden gerealiseerd.

#### *Watertoets*

Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met het Waterschap Aa en Maas over deze waterparagraaf. De waterbeheerder concludeert daarbij dat het bestemmingsplan geen effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en omgeving (mail van 31 mei 2012). De waterbeheerder heeft daarbij verzocht om stroken van 5 m breed aan weerszijden van de leggerwatergangen als vrijwaringszone in het bestemmingsplan mede te bestemmen voor beheer en onderhoud van de betrokken watergang. De gemeente is van mening dat deze functie reeds via de Keur van het waterschap is geregeld en dat daarom regeling in het bestemmingsplan overbodig is.

## Huidige situatie

### *Algemeen*

Het plangebied Veghels Buiten - Noordoost ligt ten oosten van de kern Veghel, tussen de Udenseweg en de Erpseweg. Het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied. Daarnaast zijn er bedrijven, bedrijfswoningen en burgerwoningen in het plangebied gelegen.

### *Bodem en grondwater*

De bodemopbouw in het plangebied is van invloed op de watersituatie ter plaatse. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem in het plangebied uit kalkloze zandgronden (podolen, beekeerdgrond). Zoals de naam van dit oostelijke deel van Veghels Buiten (Nieuwe Ontgining) ook al aangeeft, bestaat het plangebied vooral uit voormalige heidegronden die pas laat in cultuur zijn gebracht.

In het uiterste oostelijke en westelijke deel van het gebied komt grondwatertrap V voor. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden maaiveld ligt. In het overige deel van het plangebied is sprake van grondwater trap III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,80 m en ruim 1,20 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +9,70 m. Door deze heersende grondwatertrappen en de aanwezige maaiveldhoogte blijkt dat de oostelijke en westelijke delen van het plangebied droger zijn dan de overige delen.

### *Grondwaterwinning*

Direct ten oosten van het plangebied, ter plaatse van het bosgebied Blankens Kerkhof, is het waterwingebied Veghel van Brabant Water gelegen. In de huidige situatie heeft Brabant Water een vergunning om in dit waterwingebied uit het diepe watervoerende pakket 9,5 miljoen m<sup>3</sup>/jaar op te pompen. Het betreft hier een zogenaamde 'diepe winning' (meer dan 110 meter). Een klein gedeelte van het waterwingebied ligt binnen het plangebied Veghels Buiten - Noordoost. Het gaat hierbij om een perceel direct ten noorden van de Erpseweg

De provincie heeft in haar brief aangegeven dat ze voornemens is deze percelen niet langer aan te wijzen als waterwingebied en hierop de milieuverordening aan te passen. In overleg met de provincie, Brabant Water en de gemeente is afgesproken dat vooruitlopend op deze aanpassing van de verordening het waterwingebied niet meer in dit bestemmingsplan zal worden aangeduid.

Uit de provinciale milieuverordening blijkt dat het gehele plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone rond het waterwingebied van Brabant Water. Dit is het gebied rondom de waterwinning waar zich tussen het maaiveld en het watervoerend pakket een aaneengesloten slecht doorlaatbare kleilaag bevindt. Door de kleilaag wordt het grondwater beschermd tegen invloeden.

Binnen de boringsvrije zone is een aantal activiteiten in principe niet toegestaan tenzij de provincie (Gedeputeerde Staten) hiervoor, onder het stellen van voorwaarden, een speciale ontheffing verleent. Het gaat dan met name om doorboringen en ontgravingen van de bodem dieper dan 10 m beneden maaiveld. In de praktijk betekent dit dat bijvoorbeeld voor heiwerkzaamheden, het boren van putten en de aanleg van bodemwarmtewisselsystemen een ontheffing moet worden aangevraagd.

Naast de drinkwaterwinning van Brabant Water zijn, volgens het provinciale register grondwateronttrekkingen, binnen Veghels Buiten meerdere grondwateronttrekkingen ten behoeve van beregening aanwezig. Het gaat daarbij om onttrekkingen van 0 tot 100 en van 100 tot 500 m<sup>3</sup>/h.

### *Oppervlaktewater*

De hydrologische situatie in en rond het plangebied concentreert zich rondom twee 'primaire' leggerwaterlopen. De Aa, gelegen ten zuiden en westen van het Veghels Buiten, is daarvan de belangrijkste. Deze deels gekanaliseerde beek loopt grotendeels evenwijdig aan de Zuid-Willemsvaart, en is recent op een aantal plaatsen hersteld en natuurvriendelijk gemaakt.



De andere primaire leggerwaterloop is de Beekgraaf. Een smalle beek die tevens een functie als ecologische verbindingszone heeft. Deze beek 'ontspringt' ter hoogte van de voormalige gemeentegrens tussen Veghel en Erp, direct ten westen van Boekel en stroomt vervolgens in noordwestelijke en oostelijke richting om op de gemeentegrens tussen Veghel en Bernheze uit te monden in de Aa.

Indien het waterpeil in de Beekgraaf laag is, kan water worden ingelaten bij gemaal Veluwe tussen Boekel en Erp. Daarnaast laat ook gemaal Vogelenzang water in naar de Beekgraaf. Achter gemaal Vogelenzang is een aftakking waarbij overtollig water terug kan lopen (over een stuw), waarna het door gemaal 't Ham wordt teruggepompt in de Aa. Het water dat aangevoerd wordt via gemaal Vogelenzang voedt het gebied waarin ook het waterwingebied Veghel ligt en vervolgens het gebied ten westen daarvan. De capaciteit van gemaal Vogelenzang wordt momenteel niet volledig benut. Een toename van de wateraanvoer via dit gemaal vraagt om aanpassingen aan achterliggende waterlopen, die nu al een knelpunt vormen. Enkele boeren in het gebied hebben aangegeven dat het gebied momenteel regelmatig te nat is. Daarom wordt deze watergang in het groeiseizoen vaker gemaaid.

Voor de leggerwaterlopen geldt op grond van de Keur Waterschap Aa en Maas 2011 een vrijwaringszone van 5 m aan weerszijden van de watergang, ter bescherming van de watergang en voor het beheer en onderhoud van deze watergangen. Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe bouw mogelijkheden binnen deze zone.

Naast deze leggerwaterlopen zijn er in het plangebied verschillende schouwsloten en overige watergangen gelegen voor de afwatering van het gebied. Afvoer van gebiedseigen water vindt ten zuiden van de Erpseweg plaats in zuidelijke richting naar de Aa. Ten noorden van de Erpseweg is de afvoerrichting van oppervlaktewater over het algemeen noordelijk, in de richting van de Beekgraaf. Het gebiedseigen water is in de huidige situatie met name afkomstig vanuit landbouwpercelen binnen het plangebied. Hierin worden voortsnog geen wijzigingen voorzien. In het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'.

### *Riolering*

De huidige bebouwing in het plangebied is aangesloten op de drukriolering. Deze drukriolering sluit aan op het gemengde rioolstelsel van rioleringsgebied Zuid en het verbeterd gescheiden stelsel van rioleringsgebied De Scheifelaar, beide behorend tot de gemeente Veghel.

Ten oosten en noorden van het plangebied ligt een bestaande persleiding van het waterschap die richting de RWZI afwatert. Deze leiding komt vanaf het hoofdrioolgemaal in Erp en loopt aan de oostzijde langs Mariaheide. Ter hoogte van het gemaal Erp en het gemaal Mariaheide zitten inriekpunten op de persleiding.

### *Waterveiligheid*

Het plangebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Hierdoor gelden geen beperkingen voor het grondgebruik in verband met de waterveiligheid.

## **Conclusie**

Vanwege het consoliderende karakter biedt het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren. Er worden immers geen belangrijke wijzigingen in het gebied voorzien. De planontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse van het plangebied.

Als in de toekomst eventuele ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers kan bijvoorbeeld meer waterberging worden gerealiseerd.

Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloobbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

## **4.13 Vliegtuiglawaai**

### **Normstelling en beleid**

Het plangebied is gelegen buiten de indicatieve 35 Ke-contour van Vliegbasis Volkel. Deze contour vloeit voort uit het Structuurschema Militaire Terreinen I (SMT-I) en is vervolgens ook als uitgangspunt genomen voor het SMT-2 en overige aanpassingen. Het plangebied is eveneens gelegen buiten de 30 Ke-contour en op basis van een prognose eveneens buiten de 20 Ke-contour van de vliegbasis. Het ministerie van Defensie is echter voornemens om een zogenaamd Luchthavenbesluit te nemen voor Vliegbasis Volkel. Hiertoe is in juni 2007 het MER Militair luchtvaartterrein naar de omliggende gemeenten verstuurd. In juli 2008 is een aanvulling op dit MER verschenen en in juni 2009 is een concept Luchthavenbesluit overlegd.

### **Conclusie**

Uit eerdergenoemde kan worden afgeleid dat het plangebied Veghels Buiten - Noordoost binnen de 30 Ke-contour, maar buiten de 35 Ke-contour van Vliegbasis Volkel is gelegen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat nader onderzoek naar vliegtuiglawaai niet noodzakelijk is.

Overigens is de besluitvorming inzake het Luchthavenbesluit Volkel nog steeds niet afgerond. Vervolg van de procedure is in april 2011 door het ministerie aangehouden.



## Hoofdstuk 5 VERKEER

### 5.1 Verkeersstructuur

#### *Wegenstructuur*

De belangrijkste verkeersstructuren van het plangebied Veghels Buiten - Noordoost zijn de Erpseweg in het zuiden en de Udenseweg in het noordwesten. Deze gebiedsontsluitingswegen zijn gelegen aan de randen van het plangebied en ontsluiten het gebied in de richting van Veghel, Erp en de rijksweg A50.

De Udenseweg is momenteel al gelegen binnen de bebouwde kom van Veghel. Voor de Erpseweg geldt dat deze in het kader van de ontwikkeling van Veghels Buiten zal worden gereconstrueerd, waarbij ook hier een snelheidsregime van 50 km/h geldt. Vooruitlopend op de daadwerkelijke reconstructie van de Erpseweg is de bebouwde komgrens inmiddels verlegd en is het snelheidsregime voor het gedeelte van de Erpseweg gelegen binnen het bestemmingsplan Erpseweg Zuid (en grenzend aan het plandeel Noordoost) verlaagd naar 50 km/h.

De interne wegen in het gebied vormen een fijnmazig netwerk van verharde en onverharde wegen. Deze wegen zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Omdat het hierbij gaat om landbouwwegen is het snelheidsregime hier 60 km/h.

#### *Langzaam verkeer*

Langs de Udenseweg en de Erpseweg liggen vrijliggende fietspaden. Op de interne wegen wordt het langzaam verkeer gemengd afgewikkeld met het overig verkeer. Door het plangebied loopt een recreatieve fietsroute die deel uitmaakt van het knooppunten-netwerk

### 5.2 Parkeren

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Ook zijn in het plangebied geen locaties bekend waar parkeerproblematiek speelt. Op alle kavels wordt geparkeerd op eigen terrein.



## Hoofdstuk 6 PLANOPZET

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

### 6.2 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevatten de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

#### Planvorm

Het bestemmingsplan biedt voor de bestaande woonbebouwing en de (agrarische) bedrijven in het plangebied Veghels Buiten - Noordoost een consolidatie- en beheerfunctie. Hierbij worden de diverse functies voorzien van een eigen bestemming en worden de vigerende mogelijkheden zoveel mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

#### Plankaart en regels

Op de verbeelding (plankaart) zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn verder afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

#### Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plangebied aanwezige bestemmingen bestaan in de meeste gevallen uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de plankaart is aangegeven waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd met in achtneming van de in de regels gestelde randvoorwaarden.

#### Aanduidingen

Op de plankaart is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen.

Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringsaanduidingen (waaronder de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage).

## Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

## 6.3 Inleidende regels

### Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

### Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte, oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

## 6.4 Bestemmingsregeling

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren. In het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost komen de volgende bestemmingen voor:

### Agrarisch (A)

De agrarische gronden in het plangebied hebben de bestemming Agrarisch. Binnen deze bestemming is agrarisch gebruik toegestaan. De bestaande agrarische bedrijven hebben een bouwvlak gekregen en kunnen hun huidige bedrijfsvoering blijven uitvoeren. Hiervoor zijn de bestaande intensieve veehouderijen aangeduid middels de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en hebben ook andere agrarische bedrijven zonodig een functieaanduiding gekregen.

Agrarische bedrijven met een bestaande bedrijfswoning hebben een aanduiding 'bedrijfswoning' op het bouwperceel en mogen deze bedrijfswoning handhaven. Het plan maakt geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk.

In de gebruiksregels is opgenomen dat wonen in bijgebouwen is verboden. Daarbij is een afwijkingsregeling opgenomen ten aanzien van wonen ten behoeve van mantelzorg. Aan deze afwijkingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. Zo dient onder andere op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig te zijn. Per woning mag slechts één afwijking worden verleend. Ten hoogste 80 m<sup>2</sup> van het woonvloeroppervlak mag worden gebruikt voor inwoning. Een vrijstaand bijgebouw dat gebruikt wordt ten behoeve van mantelzorg mag niet meer dan 50 m van de woning zijn gelegen. Er mogen ook geen milieutechnische belemmeringen zijn.

### Bedrijf (B)

De bedrijven in het plangebied hebben de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan. Per locatie is aangegeven welk bedrijf is toegestaan. Op de plankaart is per perceel aangeduid wat het maximum bebouwingsoppervlak is.

De bedrijven met een bestaande bedrijfswoning hebben een aanduiding 'bedrijfswoning' op het bouwperceel en mogen deze bedrijfswoning handhaven. Het plan maakt geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk. Indien de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen, geldt dat er één bedrijfswoning is toegestaan. Indien tevens de aanduiding ' maximum aantal wooneenheden' is toegepast, geldt het aangegeven maximum aantal.

In de gebruiksregels is opgenomen dat wonen in bijgebouwen is verboden. Daarbij is een afwijkingsregeling opgenomen ten aanzien van wonen ten behoeve van mantelzorg. Aan deze afwijkingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. Zo dient onder andere op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig te zijn. Per woning mag slechts één afwijking worden verleend. Ten hoogste 80 m<sup>2</sup> van het woonvloeroppervlak mag worden gebruikt voor inwoning. Een vrijstaand bijgebouw dat gebruikt wordt ten behoeve van mantelzorg mag niet meer dan 50 m van de woning zijn gelegen. Er mogen ook geen milieutechnische belemmeringen zijn.

### **Groen (G)**

De groene lanen in het plangebied zijn bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn groen- en watervoorzieningen toegestaan, samen met voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

### **Verkeer (V)**

De hoofdwegen in het plangebied zijn bestemd als Verkeer. Dit houdt in dat daar waar de wegen voorzien zijn van een verharding deze bestemd zijn als verkeer. Onverharde wegen zijn opgenomen binnen de bestemming Agrarisch. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, civiel-technische kunstwerken, nutsvoorzieningen en dergelijke.

### **Water (Wa)**

De watergangen die onderdeel zijn van het watersysteem zoals beschreven in de Keur en de Legger van het waterschap zijn bestemd als Water. Binnen de bestemming Water zijn bruggen c.q. duikers toegestaan ten behoeve van Verkeer - Verblijfsgebied.

### **Wonen - 1 (W-1)**

De bestaande woningen en de nieuwe woning ter plaatse van Het Broek 3 zijn in het bestemmingsplan bestemd als Wonen - 1. Op de plankaart zijn hier bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen gesitueerd dienen te worden. De regeling is gebaseerd op de huidige regeling in het vigerend bestemmingsplan.

De bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 11 m en de goothoogte 5,5 m. Daarnaast is een regeling opgenomen ten behoeve van dakkapellen.

De inhoud van de woning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen, tenzij:

1. de inhoud van de bestaande woning inclusief aan- en uitbouwen groter is dan 600 m<sup>3</sup>, geldt die bestaande inhoud als maximum;
2. de bestaande woning deel uitmaakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 600 m<sup>3</sup>, mag de woning in de boerderij worden vergroot tot maximaal de inhoud van de bestaande boerderij.

De oppervlakte aan bijgebouwen, uit- en aanbouwen mag maximaal 50% van het zij- en achtererf bedragen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

In de gebruiksregels is opgenomen dat wonen in bijgebouwen is verboden. Daarbij is een afwijkingsregeling opgenomen ten aanzien van wonen ten behoeve van mantelzorg. Aan deze afwijkingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. Zo dient onder andere op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig te zijn. Per woning mag slechts één keer gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid. Ten hoogste 80 m<sup>2</sup> van het woonvloeroppervlak mag worden gebruikt voor inwoning. Een vrijstaand bijgebouw dat gebruikt wordt ten behoeve van mantelzorg mag niet meer



dan 50 m van de woning zijn gelegen. Er mogen ook geen milieutechnische belemmeringen zijn.

### **Leiding - Gas (L-G)**

Planologisch relevante gasleidingen zijn op de plankaart opgenomen met een beschermingszone. Binnen deze beschermingszone mag niet zonder toetsing aan het belang van de leiding worden gebouwd of specifiek genoemde werken worden uitgevoerd. Voor het bouwen of het uitvoeren van werkzaamheden dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **Leiding - Water (L-W)**

Planologisch relevante waterleiding is op de plankaart opgenomen met een beschermingszone. Binnen deze beschermingszone mag niet zonder toetsing aan het belang van de leiding worden gebouwd of specifiek genoemde werken worden uitgevoerd. Voor het bouwen of het uitvoeren van werkzaamheden dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **Waarde - Archeologie (WR-A)**

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart en aanvullend archeologisch onderzoek is op de plankaart een gebied aangeduid met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. In dat kader dient dan tevens aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

## **6.5 Algemene regels**

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

### **Antidubbeltelbepaling**

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

### **Algemene bouwregels**

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn, zijnde 2,5 m voor stoepen, entrees, veranda's, balkons en dergelijke, 2 m voor erkers en serres en 1,5 m voor andere ondergeschikte onderdelen.

### **Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt.

De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

### **Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

### **Werking wettelijke regelingen**

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

## **6.6 Overgangsrecht en slotregels**

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde.

### **Overgangsrecht**

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

### **Slotregel**

Deze regel bevat de titel van het plan.

## **6.7 Handhaving**

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

De handhaving van de regelgeving van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat hiervoor de wettelijke grondslag. Het gaat daarbij met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. De Wabo bevat een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Handhaving is niet alleen van belang om de ruimtelijke kwaliteit in stand te houden, daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid.

De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op de gebruiksactiviteiten.

Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd.



## Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost is consoliderend van aard en voorziet met uitzondering van de nieuwe woning Het Broek 3 niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Een uiteenzetting van inzichten over de uitvoerbaarheid op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor het overige niet nodig gebleken.

De gemeenteraad zal bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen. Voor de nieuwe woning Broek 3 is door de gemeente een overeenkomst gesloten met de betrokken grondeigenaar. Er is verder niet of nauwelijks sprake van verhaalbare kosten. Gelet op artikel 6.2.1a van het Bro kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Buiten de woning Het Broek 3 is er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.

Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.



## **Hoofdstuk 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de manier waarop bewoners van Veghel en andere overheden zijn betrokken in de voorbereiding van dit plan.

### **8.2 Inspraak**

Het college van burgemeester en wethouders heeft afgezien van een inspraakprocedure over een voorontwerp voorafgaand aan de wettelijke vaststellingsprocedure.

Over het Masterplan Veghels Buiten (2008) is uitgebreid gecommuniceerd met belanghebbenden. Ook gedurende de verdere planvorming voor Veghels Buiten is via de gemeentelijke website en de projectwebsite [www.veghelsbuiten.nl](http://www.veghelsbuiten.nl), nieuwsbrieven en diverse andere activiteiten uitgebreid gecommuniceerd met de omgeving.

Daarnaast worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het college van burgemeester en wethouders verwacht daarom weinig toegevoegde waarde van een inspraakprocedure vooruitlopend op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **8.3 Vooroverleg**

Over het conceptontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening per e-mail overleg gevoerd met de volgende overlegpartners:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Aa en Maas.

Het overleg met het waterschap is verwerkt in paragraaf 4.12 Water. De uitkomsten van het overleg met de provincie zijn



## Colofon

Dit bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost is onder leiding van de Stuurgroep Veghels Buiten samengesteld.

De Stuurgroep Veghels Buiten bestaat uit:

Jan van Burgsteden	(project)wethouder en tevens voorzitter
Caroline van den Elsen	wethouder
Eja Praasterink	afdelingsmanager Ruimte
Marieke Willekens	projectmanager Veghels Buiten

Onderhavig rapport is tot stand gekomen in samenwerking met en op basis van bijdragen van:

Hans Damen	ruimtelijke planvorming en ruimtelijk bestuursrecht; RBOI
Niels Tiekstra	ruimtelijke planvorming; RBOI
Matthijs van der Meulen	milieu; RBOI
Mark Wijers	ro-juridisch; gemeente Veghel
Paul Maas	ro-planeconomie; gemeente Veghel
Marieke Willekens	projectmanagement; gemeente Veghel
Mark van de Rijdt	projectmanagement; gemeente Veghel

Samenstelling en redactie

Hans Damen	ruimtelijke planvorming en ruimtelijk bestuursrecht; RBOI
Marieke Willekens	projectmanagement; gemeente Veghel

05-10-2012





## **Bijlagen bij de toelichting**

## **Bijlage 1 Milieuaspecten Het Broek 3**

# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost van de gemeente Veghel.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0860.VE04ad000000BP2012-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 1.4 aan-huis-gebonden beroep

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

### 1.5 aanduiding

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

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en volleggrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel.

### 1.8 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **1.9 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

## **1.10 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

## **1.11 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

## **1.12 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

## **1.13 bouwen**

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

## **1.14 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

## **1.15 bouwperceel**

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

## **1.16 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

## **1.17 bouwvlak**

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

## **1.18 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.19 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

### **1.20 dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen.

### **1.21 dienstverlening**

het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet aan een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

### **1.22 extensieve dagrecreatie**

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, spelen, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie, dierenweides, heemtuinen en beeldentuinen.

### **1.23 gebouw**

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

### **1.24 gootlijn**

onderbegrenzing van het dakvlak.

### **1.25 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **1.26 kap**

een constructie van één of meer dakvlakken met een dakhelling van meer dan 15°.

### **1.27 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

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

### **1.28 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.



**1.29 voorgevelrooilijn**

de lijn waarin de voorgevel van een woongebouw of een hoofdgebouw is gebouwd.

**1.30 woning**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

### **2.2     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.

### **2.3     breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### **2.4     dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5     goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.6     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.

### **2.7     inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden veehouderij en akkerbouw, waarbij geldt dat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', tevens voor de uitoefening van niet meer dan één glastuinbouwbedrijf per aanduidingsvlak;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'; tevens intensieve veehouderij;
- e. behoud, versterking en ontwikkeling van abiotische, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- f. extensief dagrecreatief gebruik;
- g. kleinschalig kamperen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' bedraagt het maximaal bebouwd oppervlak ten behoeve van kassen ten hoogste 30.000 m<sup>2</sup>;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 11 m;
- c. de goothoogte van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 5,5 m;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, en de nok ten minste 0,8 m bedraagt, en de afstand tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 1,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt en niet groter is dan de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen de gootlijn en nok;
  3. de breedte van dakkapellen en verhoogde gootlijn zoals bedoeld in sub e tezamen maximaal 30% van de lengte van het dakvlak aan een zijde bedraagt;
- e. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door een plaatselijk verhoogde gootlijn, indien:
  1. de afstand tussen de goothoogte en de verhoogde gootlijn niet hoger is dan maximaal de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen gootlijn en nok;
  2. de afstand tot de zijkant ten minste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van de verhoogde gootlijn en de dakkapellen zoals bedoeld in sub d tezamen maximaal 30% van de lengte van het dakvlak aan één zijde bedraagt;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen, indien:
  1. de inhoud van de bestaande woning inclusief aan- en uitbouwen groter is dan 750 m<sup>3</sup>, geldt

- die bestaande inhoud als maximum;
2. de bestaande woning deel uitmaakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 750 m<sup>3</sup>, mag de woning in de boerderij worden vergroot tot maximaal de inhoud van de bestaande boerderij.

### 3.2.3 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend bij bedrijfswoningen gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- e. aan- en uitbouwen worden voorzien van een kap die aansluit op de kap van het hoofdgebouw;
- f. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- g. bijgebouwen worden gebouwd op het zij- of achtererf, waarbij de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
- h. de afstand van bijgebouwen tot de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 30 m;
- i. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

### 3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen binnen het bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van silo's en warmtebuffers bedraagt ten hoogste 15 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## 3.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.4 lid d en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld.

## 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

- a. kleinschalig kamperen zoals bedoeld in lid 3.1 onder g mag alleen plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsbebouwing te gebruiken als woning;
- c. het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' mag niet meer bedragen van 125 m<sup>2</sup>.

## 3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 onder b voor het gebruik van een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw of bijgebouwen bij (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 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 gebruikgemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- i. maximaal 80 m<sup>2</sup> 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 m 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 ontheffing 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.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, zoals genoemd in onderstaande tabel:

Adres	Bedrijf
De Stad 10/12	Loonwerkbedrijf
Erpseweg 3	Bouwbedrijf/Timmerfabriek
Udenseweg 5	Hotel-Restaurant
Udenseweg 5a	Autosloperij
Udenseweg 5c	Bandenstation
Udenseweg 5e	Verkooppunt motorbrandstoffen + LPG
Udenseweg 11	Dierenpension/Houtbewerkingsbedrijf
Udenseweg 12	Opslagbedrijf
Udenseweg 16	Aannemersbedrijf/opslag/puinbrekerij

- b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';  
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Gebouwen

- gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- het bebouwd oppervlak aan bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' aangegeven oppervlak;
- de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 5,5 m;
- de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 10 m;
- de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m.

#### 4.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het aantal aangegeven bedrijfswoningen is toegestaan. Indien geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' het maximum aantal bedrijfswoningen 1;
- de bouwhoogte van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 11 m;
- de goothoogte van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 5,5 m;
- de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  - de afstand tot de dakvoet, en de nok ten minste 0,8 m bedraagt, en de afstand tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 1,5 m bedraagt;
  - de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt en niet groter is dan de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen de gootlijn en nok;

3. de breedte van dakkapellen en verhoogde gootlijn zoals bedoeld in sub e tezamen maximaal 30% van de lengte van het dakvlak aan een zijde bedraagt;
- e. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door een plaatselijk verhoogde gootlijn, indien:
  1. de afstand tussen de goothoogte en de verhoogde gootlijn niet hoger is dan maximaal de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen gootlijn en nok;
  2. de afstand tot de zijkant ten minste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van de verhoogde gootlijn en de dakkapellen zoals bedoeld in sub d tezamen maximaal 30% van de lengte van het dakvlak aan één zijde bedraagt;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen, indien:
  1. de inhoud van de bestaande woning inclusief aan- en uitbouwen groter is dan 600 m<sup>3</sup>, geldt die bestaande inhoud als maximum;
  2. de bestaande woning deel uitmaakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 600 m<sup>3</sup>, mag de woning in de boerderij worden vergroot tot maximaal de inhoud van de bestaande boerderij.

#### 4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend bij bedrijfswoningen gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- e. aan- en uitbouwen worden voorzien van een kap die aansluit op de kap van het hoofdgebouw;
- f. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- g. bijgebouwen worden gebouwd op het zij- of achtererf, waarbij de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
- h. de afstand van bijgebouwen tot de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 30 m;
- i. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen binnen het bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van silo's en warmtebuffers bedraagt ten hoogste 15 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2.4 lid d en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsbebouwing te gebruiken als woning;
- b. bedrijfsvloeroppervlak van het dierenpension mag niet meer bedragen dan 495 m<sup>2</sup>.



#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4 onder b voor het gebruik van een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw of bijgebouwen bij (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 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 gebruikgemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- i. maximaal 80 m<sup>2</sup> 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 m 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 ontheffing 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. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in indien voorbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, waterberging, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 rijstroken, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, water en waterberging.

### **6.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder watergangen en waterberging;
- b. bruggen ten behoeve van Verkeer

met de daarbij behorende:

- c. taluds, bermen, oevers, beschoeiingen en onderhoudspaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken, kademuren, bruggen, steigers, dammen en/of duikers.

### **7.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## Artikel 8 Wonen - 1

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. extensief en recreatief medegebruik van onbebouwde gronden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

### 8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 8.2.1 Hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het aangegeven aantal, waarbij de woningen uitsluitend aaneengebouwd worden gebouwd. Indien geen aanduiding is opgenomen bedraagt het maximum aantal woningen 1;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 11 m;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5,5 m;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen of een verhoogde gootlijn, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, en de nok ten minste 0,8 m bedraagt, en de afstand tot de zijkanten van het dakvlak 1,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt en niet groter is dan de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen de gootlijn en nok;
  3. de breedte van dakkapellen ten hoogste 30% van de lengte van het dakvlak bedraagt aan een zijde bedraagt;
  4. een plaatselijk verhoogde gootlijn tot maximaal de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen gootlijn en nok;
  5. de afstand tot de zijkant tenminste 1,5 meter bedraagt;
  6. de breedte van de verhoogde gootlijn maximaal 30% van de lengte van het dakvlak aan één zijde bedraagt;
- f. de afstand van aan- en uitbouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- g. de afstand van aan- en uitbouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 5 m, indien de afstand van het betrokken hoofdgebouw tot een zijdelingse perceelsgrens minder dan 5 m bedraagt geldt deze afstand als minimale afstand voor aan- en uitbouwen;
- h. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- i. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- j. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- l. de inhoud woning bedraagt ten hoogste 600 m<sup>3</sup>, tenzij sprake is van de volgende uitzonderingen, indien:
  1. de inhoud van de bestaande woning inclusief aan- en uitbouwen groter is dan 600 m<sup>3</sup>, geldt die bestaande inhoud als maximum;
  2. de bestaande woning deel uit maakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 600 m<sup>3</sup>, mag de woning in de boerderij worden vergroot tot maximaal de inhoud van de bestaande boerderij;

#### 8.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

- a. bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;

- b. bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd op het zij- of achtererf, waarbij de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
- c. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 m;
- d. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot het hoofdgebouw inclusief aan- of uitbouw bedraagt ten minste 3 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' mag in afwijking van sub a tot en met d een overkapping worden gebouwd;
- f. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 30 m;
- g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;

#### 8.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 8.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 8.2.3 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. Afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld.

### 8.4 **Specifieke gebruiksregels**

- a. Ten aanzien van het gebruik van de gronden ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen gelden de volgende regels:
  1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
  2. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
    - het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningplichtig is niet is toegestaan;
    - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
    - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
  3. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
  4. het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf minimaal één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
  5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
  6. opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;
  7. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden. Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:
    - 45 m<sup>2</sup>;
    - in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter dan 1.250 m<sup>2</sup>: 60 m<sup>2</sup>;
    - in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>: 75 m<sup>2</sup>.
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsbebouwing te gebruiken als woning.

## 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4 onder b voor het gebruik van een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw of bijgebouwen bij (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 terzake 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 m<sup>2</sup> 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 het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt.

## **Artikel 9      Leiding - Gas**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 168 mm en een druk van ten hoogste 40 bar.

### **9.2      Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **9.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 9.2 onder b. Ontheffing wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

### **9.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *9.4.1      Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *9.4.2      Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 9.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.



#### *9.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

#### **9.5 Adviesprocedure**

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 9.3 en lid 9.4 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

## **Artikel 10 Leiding - Water**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een waterleiding.

### **10.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **10.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 10.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

### **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *10.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Water zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *10.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 10.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### *10.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

### **10.5 Adviesprocedure**

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 10.3 en lid 10.4 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

## **Artikel 11 Waarde - Archeologie**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **11.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *11.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *11.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 11.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 11.2 in acht is genomen;

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### *11.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 11.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 12    Antidubbelregel**

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 13    Algemene bouwregels**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

## **Artikel 14 Algemene aanduidingsregels**

### **14.1 Geluidzone - industrie**

De op de verbeelding als gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie" aangewezen gronden zijn, naast de voor de aldaar voorkomende onderliggende bestemmingen zoals bepaald hoofdstuk 2, tevens bestemd voor de geluidzone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder behorende bij het bedrijf op Udenseweg 16, met dien verstande dat;

- a. de door het bedrijf buiten de zonegrens veroorzaakte geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan 45dB(A) etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau;
- b. in afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere voor die gronden aangewezen bestemmingen in of op deze gronden geen geluidgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd of aanwezige bebouwing mogen worden gebruikt als geluidgevoelig object,
- c. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder b. en worden toegestaan dat nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd of aanwezige bebouwing worden gebruikt als geluidgevoelig object, mits de geluidsbelasting van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de vastgestelde maximaal toegestane geluidsbelasting.



## **Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

## **Artikel 16 Algemene afwijkingsregels**

- a. Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden – bij omgevingsvergunning afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- b. Ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 17 Overige regels**

### **17.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder 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.

#### 18.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder 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 dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid onder 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 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Veghels Buiten - Noordoost'.

## Eindnoten

1. Het onderscheid tussen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten is verder uitgewerkt in artikel 1 van het Bevi. Bij woningen geldt dat woningen met een woningdichtheid van minder dan 2 per hectare beperkt kwetsbare objecten zijn. Alle andere woningen zijn kwetsbare objecten.

*Tussen velden en wegen  
staat de tijd nog even stil*

**Veghelsbuitēn**

*Brabant op z'n best*