

Gemeente Meierijstad

Heilig Hartplein 23 Veghel

Ruimtelijke onderbouwing

September 2024

Kenmerk 1948-06-T01

Projectnummer 1948-06

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	1
1.2.1.	Bestemmingsplan Veghel-West, herziening Heilig Hartplein 16-22	1
1.2.2.	Paraplubestemmingsplan parkeren	2
1.2.3.	Bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit	2
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Voorgeschiedenis	4
2.2.	Bestaande situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	4
2.4.	Verkeer en parkeren	6
3.	Beleid	8
3.1.	Beleid hogere overheden	8
3.2.	Gemeentelijk beleid	8
3.2.1.	Masterplan Veghel-Centrum 2030	8
3.2.2.	Structuurvisie Veghel 2030	9
3.2.3.	Woonvisie en Addendum Woonvisie 2018	11
3.2.4.	Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel	14
3.3.	Conclusie	14
4.	Milieu-aspecten	15
4.1.	Algemeen	15
4.2.	Geluid	15
4.3.	Bodem	16
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.4.1.	Archeologie	17
4.4.2.	Cultuurhistorie	17
4.5.	Luchtkwaliteit	17
4.6.	Externe veiligheid	18
4.7.	Water	20
4.7.1.	Algemeen	20
4.7.2.	Waterbeleid	20
4.7.3.	Grondwater	21
4.7.4.	Watertoets	22
4.7.5.	Conclusie	22
4.8.	Flora en fauna	22
4.9.	Bedrijvigheid	24

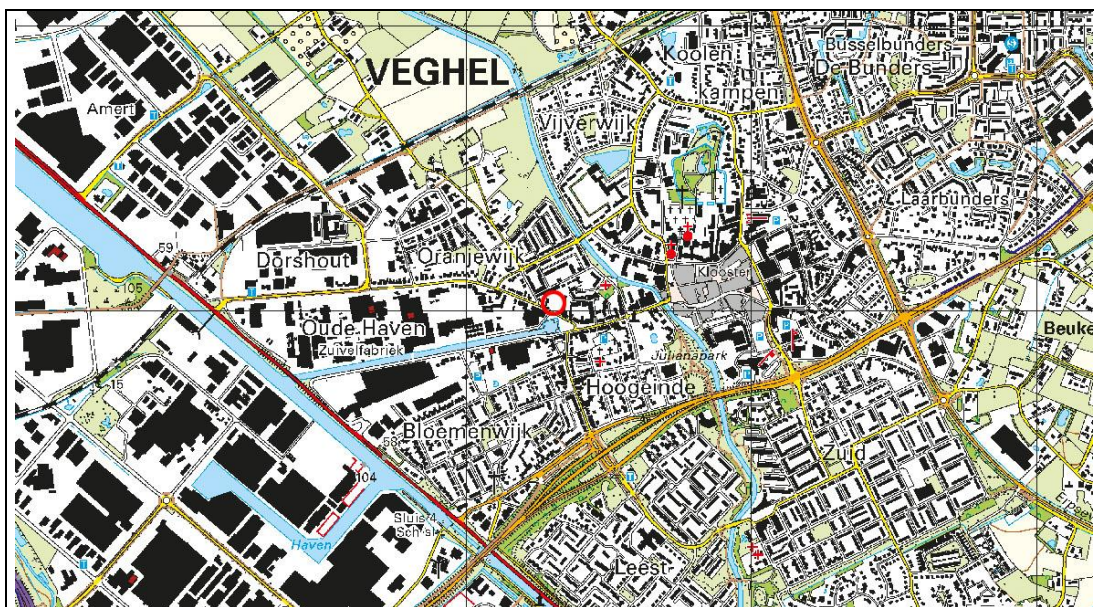
4.10.	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	25
4.11.	Hoogspanningslijnen	26
4.12.	Spruitzones gewasbescherming	26
4.13.	Geur	26
4.14.	Mer-beoordeling	27
5.	Uitvoerbaarheid	28
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de afgelopen jaren zijn op de aangrenzende percelen appartementen en patiowoningen gerealiseerd. Hierdoor heeft de omgeving een kwaliteitsimpuls gekregen. De vrijstaande woning op het perceel Heilig Hartplein 23 is in bouwtechnisch opzicht verouderd. De eigenaar van die woning heeft het voornemen om ook deze woning te slopen en in plaats hiervan een appartementengebouw met 6 appartementen te realiseren. De achtertuin van de huidige woning zal worden gebruikt om op het parkeerterrein dat is gerealiseerd voor de recent gerealiseerde woningen uit te breiden. Het vigerende bestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk staat deze ontwikkeling niet toe.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Omdat het bouwplan niet in het vigerende bestemmingsplan past verzoekt de initiatiefnemer de gemeente Meierijstad om medewerking aan dit plan te verlenen door op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan (projectafwijkingsbesluit) en de bouw van het appartementengebouw mogelijk te maken. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat deze ontwikkeling goed inpasbaar is in de bestaande omgeving.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

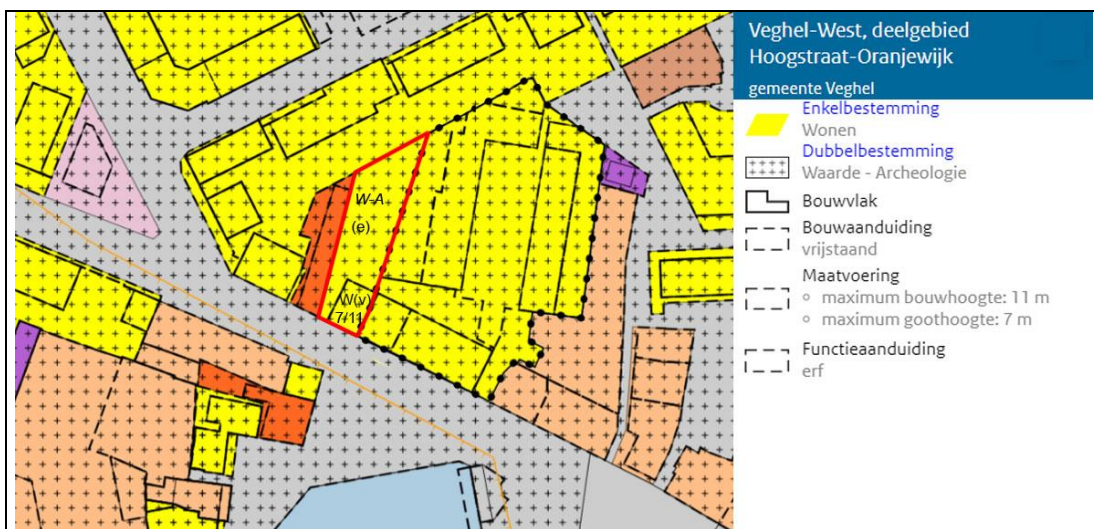
1.2.1. Bestemmingsplan Veghel-West, herziening Heilig Hartplein 16-22

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel op 23 mei 2013 is vastgesteld.

Hierin heeft het perceel de bestemming "Wonen". In de bestemming "Wonen" is alleen op het voorste gedeelte een bouwvlak aangegeven waarin een vrijstaande woning mag worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 en 11 meter. Het gedeelte van het bestemmingsvlak achter het bouwvlak heeft de aanduiding 'erf'.

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Bij bodemingrepen groter dan 100 m² of dieper dan 0,3 meter dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Veghel-West, herziening Heilig Hartplein 16-22.



1.2.2. Paraplubestemmingsplan parkeren

Omdat vanaf 1 juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening zijn vervallen, kan sindsdien bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Daarom heeft de gemeenteraad van Meierijstad op 31 januari 2019 het Paraplubestemmingsplan parkeren vastgesteld. In dat parapluplan is de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 van toepassing geworden bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel. Daarbij dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.

1.2.3. Bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit

Op 1 januari 2017 zijn de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gefuseerd tot de gemeente Meierijstad. Om een aantal regelingen in bestemmingsplannen te harmoniseren is het Bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit op 27 januari 2023 vastgesteld. Voor het wonen in de bebouwde kom is het met name van belang dat één definitie van het begrip 'woning' wordt gehanteerd, waaruit duidelijk blijkt namelijk dat een woning bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. Daarnaast is een uniforme regeling

opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven en de vestiging van een bed-and-breakfast.

2. Planbeschrijving

2.1. Voorgeschiedenis

In de directe omgeving van het plangebied zijn aan het Heilig Hartplein recent een aantal woningbouwprojecten gerealiseerd en is een aantal andere woningbouwprojecten nog in ontwikkeling. Aan het Heilig Hartplein 13 zijn inmiddels 3 appartementen en een horecavoorziening gebouwd. Daarnaast zijn in 2022 18 appartementen op het Heilig Hartplein 16 tot en met 20 recent opgeleverd en worden op nummer 15 een vijftal patio-woningen gerealiseerd.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



2.2. Bestaande situatie

Op het perceel Heilig Hartplein 23 is een vrijstaande woning aanwezig, die dateert uit 1930 (Bron: BAG-viewer). Deze woning, die bestaat uit twee bouwlagen met een kap, is bouwtechnisch verouderd. De vrijstaande woning heeft een diepe achtertuin waarin een drietal bijgebouwen staan.

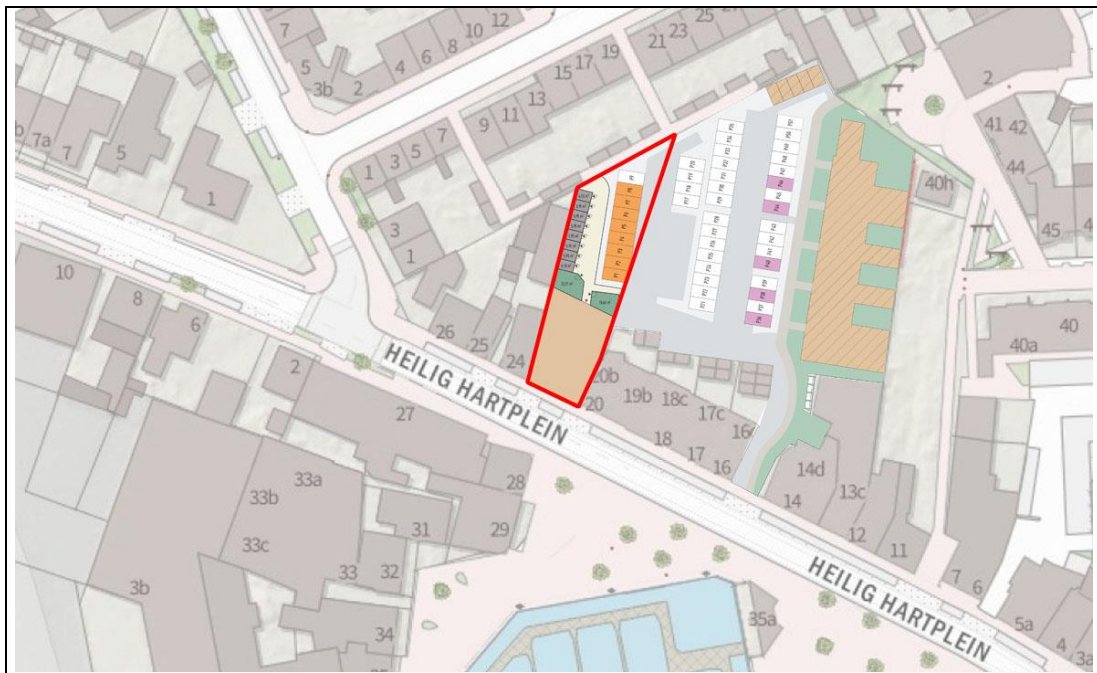
2.3. Toekomstige situatie

Het plan is om de bestaande bebouwing te slopen en om aan het Heilig Hartplein de stedenbouwkundige wand op de kop van de haven door te zetten in de ontwerpsfeer van de appartementen aan het Heilig Hartplein 16 tot en met 20.

In plaats daarvan wordt een appartementengebouw gerealiseerd met in totaal 6 driekamerappartementen. De 4 appartementen op de begane grond en de eerste verdieping zullen te koop worden aangeboden in het middeldure segment, de 2 appartementen op de tweede verdieping

worden verkocht in het sociale segment. Dit appartementengebouw krijgt drie bouwlagen, waarbij aan de Heilig Hartpleinzijde een setback op de derde bouwlaag wordt gemaakt, zodat de woningen op die bouwlaag een dakterras aan de straatzijde hebben. De appartementen op de begane grond hebben een tuin aan de achterzijde en de appartementen op de eerste verdieping hebben daar een balkon. Aan de achterzijde heeft het pand een steile kap.

Afbeelding 4: Indicatieve toekomstige situatie.



In de achtertuin van het perceel worden langs de westelijke perceelsgrens de bergingen voor de appartementen gebouwd. Het overige deel van de achtertuin wordt toegevoegd aan de parkeerplaats, die wordt niet alleen voor de appartementen op Heilig Hartplein 23 wordt gebruikt, maar ook ten behoeve van de recent gerealiseerde appartementen en de in aanbouw zijnde patiowoningen.

Afbeelding 5: Indicatieve gevelaanzichten.



Het centrum van Veghel wordt als matig stedelijk gebied geclassificeerd. Op basis van de ver-

--

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de volledige ontwikkeling aan het Heilig Hartplein 16-23 resulteert in een parkeerbehoefte van 59 parkeerplaatsen:

- 13 parkeerplaatsen voor de ontwikkeling Heilig Hartplein 23 en de 5 patiowoningen;
- 46 parkeervoorzieningen voor de al vergunde ontwikkelingen Heilig Hartplein 13, 14 en 16 - 22.

In paragraaf 3.1 van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 is bepaald dat wanneer in de omgeving van de ontwikkeling nog parkeergelegenheid beschikbaar is, een deel van de parkeerdruk voor de ontwikkeling op de omgeving af te wentelen is. Daarbij mag rekening worden gehouden met de acceptabele loopafstand van 100 meter. De bezettingsgraad in de omgeving mag, inclusief de nieuwe ontwikkeling, niet hoger worden dan 85%. Hiervoor is dan een parkeeronderzoek vereist.

De parkeerbalans is sluitend door de inzet van 50 parkeerplaatsen op eigen terrein 9 openbare parkeerplaatsen in de Bernhardstraat. Door gebruik te maken van 9 openbare parkeerplaatsen aan de Bernhardstraat blijft de bezettingsgraad onder de 85%. Dit wordt aangetoond op basis van gemeentelijke parkeeronderzoek uit februari 2022.

Conclusie

Door de bouw van 6 appartementen aan het Heilig Hartplein 23 zal er geen tekort aan parkeerplaatsen ontstaan.

3. Beleid

3.1. Beleid hogere overheden

Het vervangen van vrijstaande woning door een appartementengebouw in het bestaand stedelijk gebied is vanuit het oogpunt van het Rijks- en provinciaal beleid niet relevant.

Het aantal woningen neemt met vijf toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

Derhalve wordt voldaan aan het beleid van hogere overheden.

3.2. Gemeentelijk beleid

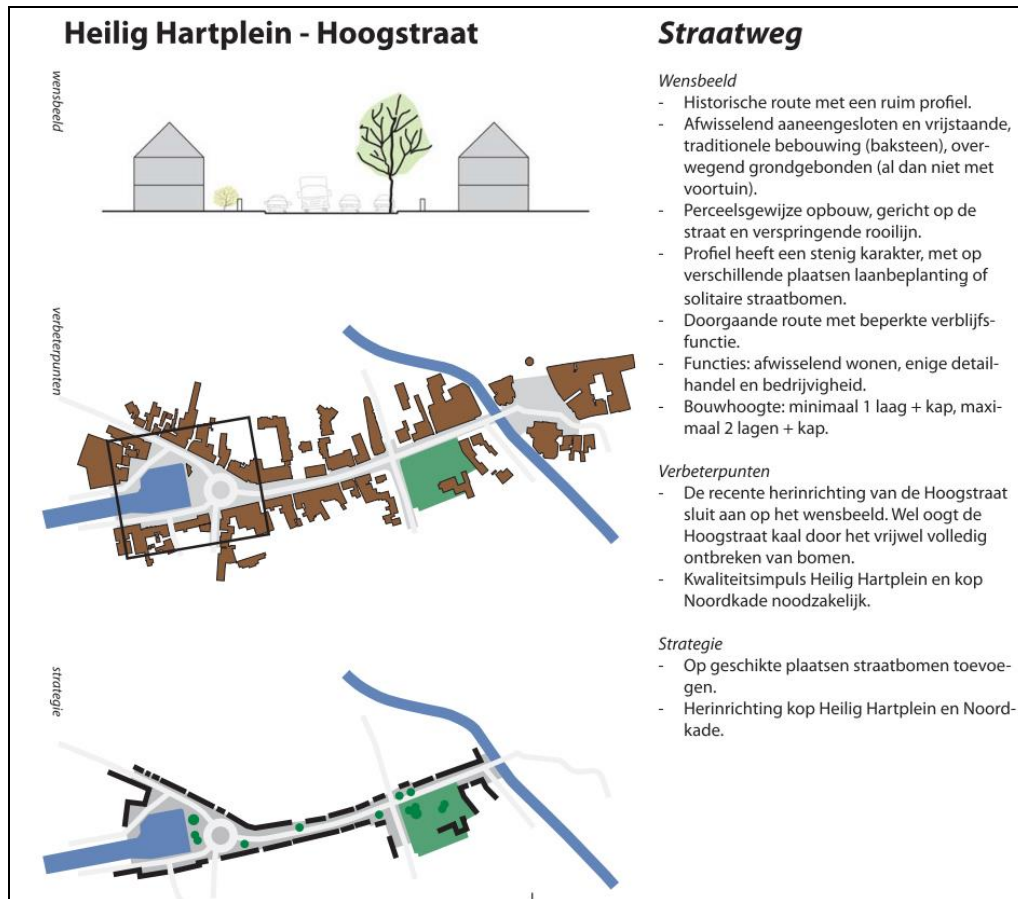
3.2.1. Masterplan Veghel-Centrum 2030

Het Masterplan Veghel-Centrum 2030, dat op 23 december 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel is vastgesteld, beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het centrumgebied van Veghel voor de periode tot 2030. Dit Masterplan schetst een ambitieus, maar tegelijkertijd zo realistisch mogelijk beeld, dat in hoge mate gericht is op het benutten en versterken van typisch Veghelse identiteiten.

In het Masterplan werd destijds geconstateerd dat rond het Heilig Hartplein ruimte was voor de ontwikkeling van een tweede centropool, gekoppeld aan de grootschalige industriële omgeving van de Noordkade, waar in de toekomst veel ontwikkelingsruimte vrij zal komen. Voor het Heilig Hartplein wordt ingezet op het handhaven en versterken van de ritmiek van de Brabantse pandjescultuur langs het aansluitende deel van de NCB-laan en een kwaliteitsslag voor de openbare ruimte op de Noordkade, met name langs de insteekhaven. Die pandjescultuur wordt door de architectuur van het onderhavige bouwplan gehandhaafd. De planontwikkeling voorziet echter in vervangende nieuwbouw / herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij juist de detailhandel en horeca verdwijnt.

Voor de invulling van het onderhavige plangebied zijn de uitgangspunten samengevat in afbeelding 7. Met name voor wat betreft de goot- en bouwhoogte is bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.2.1) de keuze gemaakt om hogere bebouwing in de gevelwand van het Heilig Hartplein toe te staan.

Afbeelding 7: Masterplan Veghel-Centrum 2030.



Conclusie

De planontwikkeling past grotendeels binnen de uitgangspunten zoals die in het Masterplan zijn beschreven. Het individuele karakter van de panden en de variatie in bouwhoogten blijft behouden. Het gevelbeeld aan het Heilig Hartplein wordt versterkt. Door de planontwikkeling is er sprake van een kwaliteitsimpuls. De bestaande bebouwing verkeert in slecht staat en door dit plan komt er ook een meer eenduidig straatbeeld en worden oud en nieuw (van de afgelopen jaren) met elkaar in verhouding / balans gebracht.

3.2.2. Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de voormalige gemeente de "Structuurvisie Veghel 2030, Menu voor de toekomst" vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode tot 2030 voor de gemeente op hoofdlijnen beschreven. Het ruimtelijk beleid is met name gericht op het benutten en versterken van typisch Veghelse kwaliteiten. Zo is er in deze structuurvisie veel aandacht voor het versterken van de dorps woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen. Daarnaast wordt ook uitgebreid stilgestaan bij de mogelijkheden om

de sterke positie van Veghel als werkstad en de bijbehorende stedelijke voorzieningen te behouden. Daarbij wordt vooral ingezet op het verder ontwikkelen van de altijd al sterk vertegenwoordigde voedingsindustrie. Deze structuurvisie biedt daarom met recht een 'menu voor de toekomst'.

Afbeelding 8: Fragment Visiekaart Structuurvisie Veghel 2030.



In de structuurvisie wordt de visie op het ruimtelijk aspect voor de zeven kernen van de gemeente verder uitgewerkt. Tot 2030 wordt een gestage groei verwacht naar 40.220 inwoners. De woningvoorraad zou daartoe tot 2030 uit moeten breiden met ruim 2.500 woningen. Veghel zich wil blijven richten op het versterken van de dorps woonkwaliteiten. 'Dorps' is zonder meer te vertalen naar gevarieerde woonmilieus, die aansluiten op de veranderende woonwensen van een snel vergrijzende en ontgroenende bevolking. De bijbehorende woningbouwstrategie moet zich richten op het creëren van een goed verblijfsklimaat, een gevarieerde woningbouw en een zo evenwichtig mogelijke sociale structuur in wijken en dorpen.

Verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt maken het noodzakelijk om meer en meer vraaggestuurd en te ontwikkelen. Uiteraard vormde de economische crisis op de woningmarkt ten tijde van de vervaardiging van de structuurvisie een belangrijke drijfveer. Ontwikkeling van een woningbouwlocatie zal namelijk alleen plaatsvinden als de afzet gegarandeerd is. Maar ook zonder de invloed van de crisis biedt vraaggestuurd ontwikkelen grote kansen. Kansen bijvoorbeeld om in te kunnen spelen op de woonwensen van een veranderende bevolking.

Het plangebied is op de kaart 'visie wonen' aangegeven als 'woningbouwlocaties in ontwikkeling of vastgesteld bestemmingsplan'. Het onderhavige bestemmingsplan maakt die woningbouwontwikkeling mogelijk. Het woningaanbod met relatief kleine woningen in de nabijheid van het centrum trekt naar verwachting een gevarieerde groep woningzoekenden aan. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de structuurvisie voor deze locatie en voor wat betreft de programmatische invulling.

3.2.3. Woonvisie en Addendum Woonvisie 2018

Woonvisie

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Meierijstad de Woonvisie vastgesteld. In de Woonvisie zijn uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering geformuleerd. Het huidige woningbouwprogramma sluit onvoldoende aan op de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. De Woonvisie is er op gericht dat Meierijstad bouwt voor de behoefte van woningzoekenden waardoor Meierijstad een aantrekkelijke woongemeente is met aandacht voor specifieke doelgroepen, duurzaamheid en leefbaarheid. In de Woonvisie staan uitgangspunten en acties die onder meer bijdragen aan de volgende aandachtspunten:

- meer focus op het realiseren van woningbouwplannen die beter aansluiten bij zowel de huidige als toekomstige woningbehoefte;
- mogelijkheden van bijsturing van beleid en maatwerk om snel op ontwikkelingen te kunnen inspelen en de gewenste flexibiliteit te krijgen naast het geven van richting om de focus te behouden door middel van een jaarlijks aan de raad ter vaststelling voor te leggen Woon-Agenda;
- integrale samenhang met beleidsvelden die aan het wonen gerelateerd zijn.

Voor een betere aansluiting en om tot een grotere realisatie van woningbouwplannen te komen is meer regie nodig op de woningbouwprogrammering. Daartoe dient het liggende programma herijkt, de procesvoering op woningbouwplannen geprofessionaliseerd en een interventieplan opgesteld te worden om tot de benodigde aanpassing van het woningbouwprogramma te komen.

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van de eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de gemeente ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen naar de korte maar ook naar de lange termijn gekeken. Daarbij streeft de gemeente om het goede van het landelijk wonen te behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker te maken en te versterken. Dit dient te worden bereikt door samen te werken, niet alleen met de plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio. De gemeente focust daarbij haar aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

- de dynamiek van de woningmarkt:
een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
- wonen, welzijn en zorg:
de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
- duurzaamheid:
aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;

- leefbaarheid:

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

De gemeente zet in op de hoge provinciale behoefteprognose. Dat betekent dat van 2018 tot 2028 3.940 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Jaarlijks wordt de opgave woningbouw opnieuw vastgesteld voor de periode van 10 jaar op basis van de hoge prognose in relatie tot gerealiseerde woningen van het laatste jaar. De kern Veghel kent vanwege haar verstedelijkingsgraad een extra woningbehoefte. Deze bedraagt voor de komende 10 jaar 900 extra woningen. Veghel kent daarmee, naast de woningbehoefte die voortkomt uit eigen bevolkingsontwikkeling ook een behoefte die voortkomt uit een positief migratiesaldo vanwege de stedelijke aantrekkingskracht van de kern Veghel voor de regio.

Daarbij wordt prioriteit gegeven aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen.

Addendum Woonvisie 2018

Op 24 juni 2021 is de Addendum Woonvisie 2018 door de gemeenteraad van Meierijstad vastgesteld. In de Woonvisie 2018 werd uitgegaan van een toename van 3.940 woningen in de periode 2018 tot 2028. Hiervan zijn er in 2018 en 2019 al ruim 1.000 gerealiseerd. Op basis van de provinciale prognoses worden voor de periode 2020-2040 5.750 benodigde extra woningen geraamd. Daarom wordt er door het gemeentebestuur naar gestreefd om de komende vijf jaar met zijn samenwerkingspartners minimaal 600 nieuw beschikbare woningen per jaar te realiseren. Dit is een gewijzigd punt ten opzichte van de woonvisie 2018. Daar werd uitgegaan van gemiddeld net geen 400 nieuw beschikbare woningen per jaar. Er wordt naar gestreefd de 5.750 benodigde extra woningen, waar volgens prognose behoefte aan is, in minder tijd te realiseren; dus niet tot 2040, maar minimaal vijf jaar eerder. Er komt dus geen vertraging in latere jaren ter compensatie van versnelling in de eerste jaren.

Bij de realisatie van dit programma wordt zowel de kwaliteit van de kernen als de hogere kwaliteit van de woningbouwaantallen geborgd. De prioriteit voor inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen blijft gehandhaafd.

In de woningbouwprogrammering voor de komende 10 jaar houden wordt de volgende verdeling aangehouden (prijsspeil 2018) voor Meierijstad in zijn totaliteit:

- 25% sociale huur;
- 15% commerciële huur middelduur € 752,- - € 975,-/maand;
- commerciële huur duur vanaf € 975,-/maand
- 10% goedkope koop € 168.000 - € 230.000;
- 20% middeldure koop € 230.000 tot € 330.000 (middelduur);
- 20% dure koop vanaf € 330.000 (duur);
- 10% variabel in te zetten.

Per saldo worden in het plangebied 5 woningen toegevoegd, omdat er één vrijstaande woning verdwijnt. Vier van de zes appartementen zullen worden aangeboden in de middeldure koopsector, de overige twee in de sociale koop sector.

De Woonvisie vereist 25% van de woningen in de socialehuursector dient te worden gerealiseerd. Voor de onderhavige ontwikkeling betekent dit dat het woningbouwprogramma 2 (1,5) sociale huurwoningen zou moeten bevatten. In plaats van 2 sociale huurwoningen worden er in het plangebied 2 sociale koopwoningen gerealiseerd.

In verband daarmee wordt gebruik gemaakt van de compensatieregeling uit de Woonvisie om deze verplichting niet te hoeven invullen. Een initiatiefnemer kan dat doen door binnen 18 maanden na het verstrekken van de omgevingsvergunning in het initiële plan, een omgevingsvergunning te hebben aangevraagd om deze woningen op een alternatieve locatie te realiseren. Een tweede mogelijkheid is om in het bouwplan 25% extra sociale koopwoningen te realiseren (als omschreven in de doelgroepenverordening, met bovengrens van € 230.000). Deze 25% komen bovenop het al aanwezige minimumpercentage sociale koopwoningen. Indien bovenstaande opties niet mogelijk zijn, dan dient de initiatiefnemer een bijdrage te betalen voor de realisatie van sociale woningbouw buiten het plangebied.

In dit geval maakt de ontwikkeling van het Heilig Hartplein 23 onderdeel uit van de totale ontwikkeling samen met Heilig Hartplein 16-22. De planontwikkeling voor deze kop van de binnenhaven is rond 2006 gestart. Na een herontwikkeling in 2015 heeft dit ertoe geleid dat uiteindelijk op 24 september 2020 het bestemmingsplan Veghel-West, herziening Heilig Hartplein 16-22 is vastgesteld. Dit plan bevatte oorspronkelijk 14 sociale koopwoningen en 16 koopwoningen middeldure en dure segment. Medio 2022 is het perceel Heilig Hartplein 23 definitief verworven. De woningen op dit perceel maken na realisatie onderdeel uit van de totale ontwikkeling van het gehele project, waarbij uiteindelijk een groot deel van het Heilig Hartplein een vernieuwingsslag krijgt, op nadrukkelijk verzoek van de gemeente. Het perceel van Heilig Hartplein 23 is later aangekocht, waarbij het door de solitaire realisatie financieel niet haalbaar is om minimaal 25% in de sociale huur onder te brengen. Het appartementenblok van Heilig Hartplein 23 bevat echter wel een lift en alle appartementen bevinden zich onder de NHG-grens. Van de uiteindelijk reeds gerealiseerde/ vergunde plannen behoort meer dan 25% van de woningen tot de sociale koopsector: van de 29 woningen zijn er 14 sociale koopwoningen, dat wil zeggen ruim 48%. Deze zijn allen gesitueerd in appartementenblok van Heilig Hartplein 16-22. In het blok van 16/22 is dus zelfs ruim 77% sociale koop aanwezig. Door het toevoegen van de 6 koopappartementen is het aandeel sociale koop in het tot totale plan Heilig Hartplein 16-23 nog ruimschoots boven de 25%. Daarmee wordt voldaan aan de eisen uit de compensatieregeling.

Conclusie

In kwantitatief opzicht past de woningbouw die als onderdeel van de ontwikkeling van het Heilig Hartplein 16-23 in onderhavig plangebied mogelijk wordt gemaakt binnen het woningbouwprogramma uit de Woonvisie. De koopprijzen van de appartementen, die op een inbreidingslocatie worden gebouwd, passen binnen de prijscategorieën zoals die zijn genoemd in de Woonvisie.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de appartementen in het centrum van Veghel aansluit op de lokale behoefte.

3.2.4. Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel

Het doel van de Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel (inmiddels gemeente Meierijstad) is duidelijkheid verschaffen aan burgers en bedrijven over de wijze waarop de gemeente omgaat met het ruimtelijke scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. Er wordt in de visie invulling gegeven aan de omgang met risiconormen en richtlijnen voor drie verschillende gebiedstypen:

- risicoluw gebied;
- gemengd gebied en
- intensief gebied.

Het centrum van Veghel is een gebied met sterke functiemenging en behoort tot het 'risicoluw gebied'. Een risicoluw gebied kenmerkt zich door een hoge bevolkingsdichtheid. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier niet gewenst. In de nabijheid van risicovolle infrastructuur zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan, mits het planontwerp wordt geoptimaliseerd (mogelijkheden voor beheersbaarheid van calamiteiten, zelfredzaamheid van de burgers enzovoort).

Afbeelding 9: Afwegingskader nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Afwegingskader 'risicoluw' m.b.t. plaatsgebonden risico
• Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR 10^{-6}-contour van een bedrijf of transportas liggen. • Voor bestaande situaties wordt ernaar gestreefd de risico's voor beperkt kwetsbare objecten liggend binnen de PR 10^{-6}-contour zoveel als mogelijk te beperken.
Afwegingskader 'risicoluw' m.b.t. groepsrisico
• Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR is ongewenst. • Binnen het invloedsgebied worden geen nieuwe objecten voor verminderd zelfredzame personen toegestaan.

Voor het gebiedstype 'risicoluw' is een afwegingskader (zie afbeelding 9) opgenomen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavig initiatief maakt uitsluitend de ontwikkeling van woningen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

3.3. Conclusie

Het beleid van de rijks- en provinciale overheid staat de planontwikkeling niet in de weg en past ook in het gemeentelijk beleid.

4. Milieu-aspecten

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

4.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. Het onderhavig plangebied ligt niet in de geluidszone van een industrieterrein of een spoorlijn.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van wegen met een geluidszone. Alle wegen in de omgeving zijn 30 km/u wegen en hebben geen geluidszone. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek² uitgevoerd.

De verkeersgegevens (intensiteiten en verdelingen over periodes) voor 2040 zijn verkregen uit het regionaal verkeersmodel.

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een weg. Daarom kunnen geen hogere waarden worden verleend en is alleen de gecumuleerde geluidbelasting berekend. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 67 dB ter plaatse van de voorgevel van het appartementencomplex direct aan het Heilig Hartplein (begane grond en 1e etage). De vereiste ka-

² De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai Heilig Hartplein 23 Veghel, 20220929.v01, Schijndel, 22 september 2023

rakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $67 - 33 = 34$ dB. Er wordt nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeet goed' tot 'Zeet slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt wanneer aangetoond wordt dat de appartementen over voldoende gevelwering beschikken. Bovendien beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel. Gelet daarop kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar akoestische woon- en leefklimaat indien er gevelweringsmaatregelen worden genomen waardoor het binnenniveau in alle verblijfsruimten van de appartementen niet meer bedraagt dan 33 dB.

4.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek is het plangebied onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie niet lijnvormig (ONV-NL).

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen noemenswaardige bijmengingen waargenomen. Asbestverdacht materiaal is niet aangetroffen. In de grond en het grondwater zijn hoogstens lichte verontreinigingen aangetroffen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Er zijn hoogstens lichte verontreinigingen aangetroffen in de grond en het grondwater.

De aangetroffen lichte verontreinigingen vormen geen belemmering bij het huidige gebruik en bij eventuele nieuwbouwplannen. De financiële risico's van de bodemverontreiniging in het kader van de eigendomstransactie zijn minimaal.

Conclusie

De milieukundige bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

³ MILON b.v., Verkennend bodemonderzoek Heilig Hartplein 23 te Veghel, 20212398, Veghel, 26 oktober 2021

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Derhalve is een archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandrug ligt waarop van oorsprong hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig zijn. Hieronder kunnen eventueel nog archeologische resten worden aangetroffen uit de periode van het Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. Eventuele resten uit de periode Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd kunnen vanaf het maaiveld worden aangetroffen. Afhankelijk van de verstoringsdiepte van de huidige bebouwing kunnen nog eventuele archeologische resten aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Omwille van de aanwezige bebouwing wordt aanbevolen om na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing een IVO-P variant archeologische begeleiding uit te voeren. Hiertoe dient vooraf een programma van Eisen te worden opgesteld dat getoetst dient te worden door de bevoegde overheid.

Conclusie

Na de sloop van de bovengrondse bebouwing dient een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van Proefsleuven te worden uitgevoerd.

4.4.2. Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is uit cultuurhistorisch oogpunt niet behoudenswaardig.

4.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt

⁴ Geonius, Archeologisch bureauonderzoek H. Hartplein 23 te Veghel, gemeente Meierijstad, AA220084.R01v0.2.ARG424, Geleen, 7 december 2022

overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Omdat in het plangebied het aantal woningen per saldo met 5 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (17,8 microgram per m³) en fijn stof (18,7 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,1 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

In de nieuwe situatie blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen zoals die is opgenomen in het besluit NIBM. Op basis van artikel 5.16, lid 1, onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. In het plangebied worden de grenswaarden niet overschreden. Hiermee wordt ook uit dat oogpunt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

4.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoen de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

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

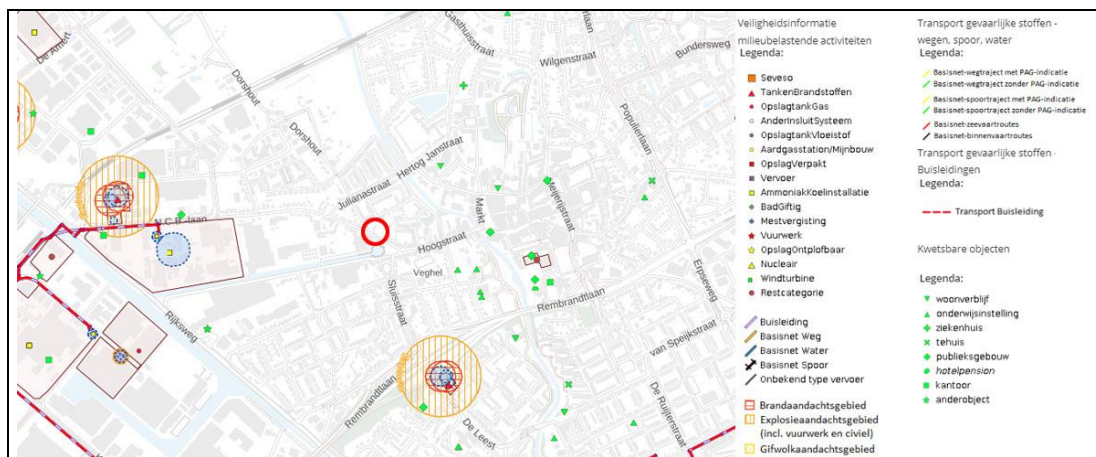
Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, (spoor)weginfrastructuur of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Er wordt ook voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving. In dit geval kan worden voldaan aan de voorwaarden.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen voor woningbouw in het plangebied.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



4.7. Water

4.7.1. Algemeen

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de onder-tekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke or-dening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, af-wegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoud-kundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbe-langen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

4.7.2. Waterbeleid

Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap Aa en Maas heeft haar beleid vastgelegd in het waterbeheerplan, beleidsnota's en keurregels. Voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke in-grepen in haar beheergebied.

In het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is beschreven welke doelstellingen het wa-terschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitge-werkt in de volgende drie programma's:

- **Waterveiligheid**
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
- **Klimaatbestendig en gezond watersysteem**
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functione-

rend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

- **Schoon Water**

In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

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

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

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt de Brabant Keur. De keur omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwaliteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verhard oppervlak. Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. In de huidige situatie is in het plangebied met een oppervlakte van 620 m², ongeveer 225 m² bebouwing en ongeveer 200 m² verharding aanwezig. Het verhard oppervlak neemt derhalve met minder dan 500 m² toe. Derhalve is op grond van de keur geen compensatie nodig.

Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid daar waar het gaat om rioleringsbeheer. Meestal wordt bij projecten waar de watertoets moet worden uitgevoerd het advies van de waterschappen gevolgd. Dit neemt niet weg dat de gemeente te maken krijgt met de verwerking van het aangeboden hemelwater afkomstig van deze nieuwe projecten. De gemeente Meierijstad hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Compensatie dient berekend te worden op basis van 60 mm per m² verhard oppervlak. Bij compensatie buiten het plangebied zullen de kosten worden doorbelast naar de initiatiefnemer. In het Heilig Hartplein is een gescheiden stelsel aanwezig waarop aangekoppeld kan worden.

4.7.3. Grondwater

Uit het bodemonderzoek blijkt dat het grondwater ongeveer 1,94 m-mv ligt. De fundering van het bouwplan wordt boven de GHG gebouwd.

4.7.4. Watertoets

Op 15 september 2023 de digitale watertoets uitgevoerd. Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat er geen sprake is van toename van verhard oppervlak en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt.

Het waterschap verzoekt wel om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

In het kader van de planontwikkeling wordt ernaar gestreefd om, het hemelwater af te koppelen. Er zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

4.7.5. Conclusie

De planontwikkeling heeft geen invloed op de waterhuishouding.

4.8. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of aan de Wnb kan worden voldaan is een quickscan⁵ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Gelet op de afstand van 16,6 kilometer tussen de bouwlocatie en het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek zal de planontwikkeling geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) ligt op ongeveer 200 meter afstand. Bij de NNN is van externe werking geen sprake. Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

⁵ Ecologisch adviesbureau Eceau, Ecologische Quickscan aan het Heilig Hartplein 23 Veghel, STU-1QS220320-B, Heesch, 2 juni 2022

Het Natura2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek is een voor stikstof gevoelig natuurgebied. Derhalve is een stikstofdepositieonderzoek⁶ uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de aanleg- en in de gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

Soortenbescherming

De sloop van de woning met de bijgebouwen en alle bijbehorende werkzaamheden leiden behoudens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijflocaaties van beschermde soorten, mits enkele maatregelen getroffen worden.

Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing. Het is aannemelijk dat vleermuizen rondom het plangebied passeren en foerageren. Vleermuizen kunnen door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord buiten de winterrustperiode. Dit kan worden voorkomen door het juist toepassen van bouwverlichting of door buiten de schemerende en donkere dagdelen in de periode april tot en met oktober te werken.

Er zijn geen potentieel geschikte nestlocaties of essentiële leefgebieden van vogels met jaar- rond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden aanwezig. Van algemene vogels kunnen broedsels en nesten gedurende het broedseizoen worden verstoord. In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten zoals turkse tortel, merel, winterkoning en overige kleine zangvogels wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen (medio maart tot en met medio juli) uit te voeren,. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door het plangebied vlak voorafgaand aan de werkzaamheden te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten.

Ten aanzien van algemene amfibieën wordt enkel de aanwezigheid van vrijgestelde soorten verwacht in de kleinschalig groene elementen, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden. Voor vlinders, libellen, overige ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig. Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen.

⁶ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek stikstofdepositie Heilig Hartplein 23 Veghel, 20220931.v02, Veghel, 26 juli 2023

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (puin, takken, stronken) dient gefaseerd te worden verwijderd, zodat dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich naar een schuilplaats buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen verplaatsen.

Zorgplicht

De Algemene Zorgplicht is van kracht voor algemene en vrijgestelde soorten die gebruik maken van het terrein.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen bezwaar voor de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling.

4.9. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin bedrijvigheid in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Afbeelding 11: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde richtafstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (verlaging met één afstandsstap) worden aangehouden bij het

omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Indien aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht. Gelet op de diversiteit aan bestemmingen rondom de planlocatie en gelet op de ligging in het centrum van Uden, is de omgeving te beschetsen als 'gemengd gebied'. Dat betekent dat met één afstandsstap mag worden teruggeschaald.

Gelet op de diversiteit aan functies rondom het plangebied en het feit dat er appartementen in het plangebied worden toegevoegd, is milieuzoneringsonderzoek⁷ uitgevoerd. Ter plaatse van het plangebied is in de huidige en in de toekomstige situatie sprake van bedrijvigheid direct naast woningen, met name binnen de enkelbestemmingen Gemengd (voor detailhandel, kantoren en horeca) en Horeca. Het plangebied ligt ook aan de Passantenhaven, onderdeel van het centrum van Veghel. Daarom moet worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Uit het onderzoek blijkt dat er geen richtafstanden zijn met overlap met het plangebied.

Voor de maximale planologische mogelijkheden van de horecagelegenheid aan het Heilig Hartplein 24 is er geen verschil tussen het toevoegen van één woning of een groter aantal woningen. Bij het toetsen van de maximale planologische mogelijkheden zal (in één richting) ook één woning maatgevend zijn.

De belangen van de bedrijven in de nabijheid van het plangebied worden niet geschaad. Er kan dan ook worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn voor de woningen.

Uit het oogpunt van milieuzonering is er daarom geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.10. Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Derhalve is het stappenplan doorlopen.

Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie ligt evenmin binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b) of binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap

⁷ De Roever Omgevingsadvies, Quickscan Bedrijven en Milieuzonering Heilig Hartplein 23 Veghel, 20220928.v01, Schijndel, 18 augustus 2022

5c). Op basis van deze informatie is het stappenplan⁸ doorlopen en blijkt dat geen advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

4.11. Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.12. Spuitzones gewasbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom en op ruime afstand van eventuele gronden voor teelt kan redelijkerwijs worden gesteld dat er binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat bestaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

4.13. Geur

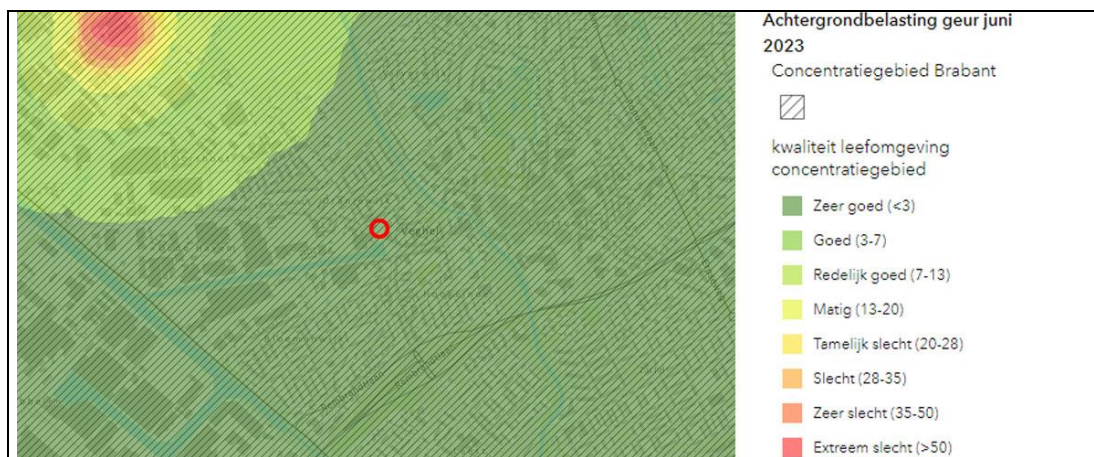
Het dichtstbij gesitueerde agrarisch bedrijf ligt op 1.400 meter van het plangebied. Bij veehouderijen die op 2 kilometer afstand zijn gesitueerd kan er sprake zijn dat een veehouderij invloed heeft vormen op geurgevoelige objecten.

De realisatie van 6 appartementen aan het Heilig Hartplein beperkt die veehouderij niet in hun uitbreidingsmogelijkheden, omdat er andere geurgevoelige objecten dichterbij die veehouderij staan en derhalve maatgevend zijn.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij is in dit geval uitsluitend de achtergrondbelasting relevant. Uit afbeelding 12 blijkt dat ter plaatse van Sint Heilig Hartplein sprake is van een zeer goed leefklimaat.

⁸ buRO, Stappenplan Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid Heilig Hartplein 23 Veghel, Amersfoort, 15 september 2023

Afbeelding 12: Achtergrondbelasting (bron: . <https://odzob.nl/kaarten>).



Het aspect geur vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.14. Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Het plan voor omzetting van de realisatie van 6 appartementen en de vervanging van een vrijstaande woning kan ondanks de beperkte omvang worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals is bedoeld in het Besluit effectrapportage. De activiteit heeft betrekking op minder dan 2.000 aaneengesloten woningen (categorie D11.2 van het Besluit).

De planontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarden. Er wordt een beknopte aanmeldnotitie vervaardigd.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De initiatiefnemers en de gemeente Meierijstad zullen een anterieure overeenkomst sluiten. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan conform artikel 6.12. lid 1 Wro vast te stellen. In de anterieure overeenkomst, zijn tevens afspraken vastgelegd betreffende eventuele planschade.

Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Meierijstad zijn er geen financieel-economische gevolgen voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft omwonenden per brief uitgenodigd voor een informatieavond op 24 oktober 2022 over de herontwikkeling van het plangebied. Van deze avond is een verslag⁹ gemaakt. Tijdens die avond waren 8 omwonenden aanwezig. Na een presentatie door de architect van het bouwplan, zijn omwonende in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Een aantal vragen had betrekking op het plan voor de te realiseren patiowoningen op een aangrenzend perceel. Daarnaast zijn vragen gesteld over schadeafhandeling als gevolg van de bouwwerkzaamheden, de logistiek tijdens de bouw en de huidige en toekomstige parkeersituatie en over de afvalinzameling. De initiatiefnemer en de architect hebben deze vragen beantwoord. Tijdens de avond zijn geen suggesties gedaan die geleid hebben tot aanpassing van het bouwplan.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

⁹ Studio412, Verslag Omgevingsdialoog H. Hartplein Veghel 23, Eindhoven, 2 november 2022

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. Dat houdt in het dat het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.