

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Valkenswaard

*Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
omgevingsvergunning*

“Dorpsstraat 81” te Schaft

Projectnr 131235

Datum: 11 juni 2014

Gemeente Valkenswaard

*Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
omgevingsvergunning*

“Dorpsstraat 81” te Schaft

identificatienr.:	NL.IMRO.0858.OVdorpsstraat81-VA01
referentie:	131235n14
opdrachtgever:	Constructief bouwmanagement
datum:	11 juni 2014
status:	definitief

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plankarakter	4
1.3	Leeswijzer	4
2	PLANGEBIED	5
2.1	Situering	5
2.2	Bestaande juridische regeling	5
3	PLANOLOGISCH KADER	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	BESTAANDE SITUATIE	11
4.1	Bestaande ruimtelijke kwaliteit	11
4.2	Bestaande functionele kwaliteit	13
4.3	Fysieke milieuwaarden	14
4.3.1	Water	14
4.3.2	Bodem	15
4.3.3	Flora en fauna	16
4.3.4	Wegverkeerslawaaï	16
4.3.5	Luchtkwaliteit	17
4.3.6	Milieuhygiënische aspecten bedrijven	18
4.3.7	Externe veiligheid	18
4.3.8	Kabels en leidingen	19
4.3.9	Toetsing Besluit m.e.r.	19
4.4	Historische kwaliteit	20
4.4.1	Archeologie	20
4.4.2	Cultuurhistorie	21
4.4.3	Monumenten	22
5	PLANBESCHRIJVING	23
6	UITVOERINGSASPECTEN	24
6.1	Economische uitvoerbaarheid	24
7	OVERLEG EN INSpraak	25
7.1	Overleg	25
7.2	Inspraak	25

Bijlage 1: Resultaten HNO-tool

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Dorpsstraat 81 in Schaft (gemeente Valkenswaard) zijn drie bijgebouwen aanwezig die strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan. De bijgebouwen zijn gesitueerd op het perceel dat kadastraal bekend is als kadastrale gemeente Borkel en Schaft sectie E perceelnummer 543. Aan de straatzijde is op het perceel een woning gesitueerd. Het betreft een beeldbepalende langgevelboerderij.

Van oudsher zijn op het perceel diverse bijgebouwen aanwezig geweest. Drie van deze gebouwen zijn enkele jaren geleden op de bestaande fundering teruggebouwd. De voormalige bijgebouwen waren bouwvallig en de nieuwbouw werd als grootschalig onderhoud beschouwd terwijl er nooit een vergunning voor is aangevraagd.

Binnen het geldende bestemmingsplan "Borkel en Schaft 2007" heeft het plangebied de bestemming 'Landschappelijk verbindingsgebied'. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Ook vergunningsvrij zijn geen bouwmogelijkheden omdat de gronden waarop de bijgebouwen gesitueerd zijn niet tot een erf behoren. Overgangsrecht is niet van toepassing, omdat bouwwerken opgericht zonder bouwvergunning hier niet onder vallen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een illegale situatie.

Om de huidige situatie te legaliseren is de gemeente Valkenswaard bereid om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo. Daarvoor dient een afwijkingsprocedure doorlopen te worden. Voor deze procedure dient de aanvraag van een omgevingsvergunning voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de legalisatie vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.



*Luchtfoto met
begrenzing plangebied*

1.2 Plankarakter

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. In artikel 2.12, eerste lid, onder a is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

De drie bijgebouwen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan "Borkel en Schaft 2007" (vastgesteld 27 september 2007). De beoogde ontwikkeling past ook niet binnen de afwijkingsregels in het vigerende bestemmingsplan en niet binnen de "Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden (kruimelgevallen) 1^e herziening" van de gemeente Valkenswaard (juli 2012). Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien, conform punt 3 van artikel 2.12, eerste lid, onder a, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een afwijkingsprocedure volgens de Wabo te voeren. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld conform de standaard van de gemeente Valkenswaard.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft in hoofdlijnen de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. In dit hoofdstuk komen ook de milieutechnische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten naar voren. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de beoogde ontwikkeling en de uitgangspunten van het plan. De uitvoeringsaspecten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. Als laatste komen in hoofdstuk 7 overleg en inspraak aan bod.

2 PLANGEBIED

2.1 Situering

Het plangebied is gelegen achter het bebouwingslint van Schaft, aan de noordzijde van de Dorpsstraat. Het bevindt zich in de overgangszone naar het landelijk gebied.

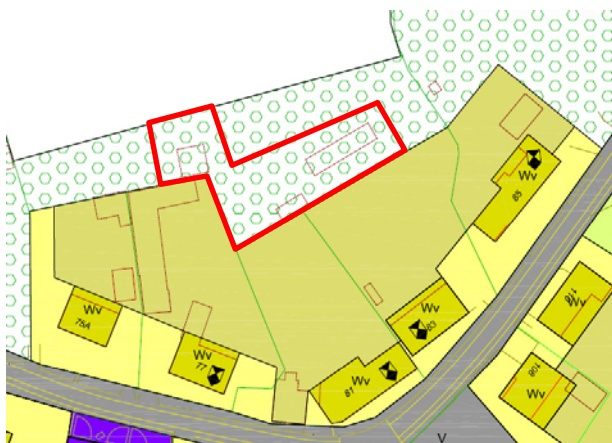


Ligging plangebied op topografische kaart

2.2 Bestaande juridische regeling

In het plangebied geldt het bestemmingsplan "Borkel en Schaft 2007" zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 mei 2008. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en het plangebied heeft daarin de bestemming 'Landschappelijk verbingsgebied'. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Ook vergunningsvrij zijn geen bouwmogelijkheden omdat de gronden waarop de bijgebouwen gesitueerd zijn niet tot een erf behoren.

Omdat de bijgebouwen zonder bouwvergunning zijn opgericht vallen deze niet onder het overgangsrecht, en is er dus sprake van een illegale situatie.



Vigerend bestemmingsplan "Borkel en Schaft 2007" met ligging plangebied in bestemming 'Landschappelijk verbingsgebied'

3 PLANOLOGISCH KADER

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei, zoals de haven van Rotterdam, Schiphol en toptechnologieregio zuidoost Nederland (brainport).

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Het beleid van het Rijk, zoals neergelegd in deze structuurvisie, wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Beoordeling

De ontwikkeling voorziet in de legalisatie van 3 bijgebouwen binnen bestaand stedelijk gebied en kan beschouwd worden als een zeer kleinschalige ontwikkeling. Een landelijke structuurvisie is niet relevant voor dergelijke ontwikkelingen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro), waarin de begrenzing is opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is een regel, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking' (zie reeds paragraaf over SVIR), van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van het radarstation Volkel (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Binnen deze zone, waarbinnen ook het plangebied ligt, geldt een beperking voor de hoogte van windmolens. Omdat hiervan in het plangebied geen sprake is, is het legaliseren van de bijgebouwen passend binnen het Barro. Verder zijn er geen nationale belangen in de omgeving van het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld, de structuurvisie ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie hanteert een sturingssysteem in twee lagen: robuuste structuren en een gebiedsgerichte benadering in zogenaamde gebiedspaspoorten. Deze twee lagen zijn beiden gebiedsdekkend. De sturing is verschillend. Voor de ontwikkeling en bescherming van de structuren voelt de provincie zich primair verantwoordelijk en zet de provincie in op het niveau van de provincie als geheel.

De provincie kent 4 structuren: de groenblauwe, agrarische en stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied ligt in de stedelijke structuur. De provincie wil in deze gebieden het volgende bereiken:

- Concentratie van verstedelijking;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- Versterking van de economische kennisclusters.

Beoordeling

Het project betreft een legalisatie binnen de stedelijke structuur. De bijgebouwen liggen direct aansluitend aan het achtererfgebied bij de woningen en zijn nauwelijks zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied. Vanwege deze kleinschaligheid zijn er geen gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het beleid uit de structuurvisie.

Verordening ruimte

Toetsingskader

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld en is op 1 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 op 11 mei 2012. De verordening is met ingang van 1 juni 2012 in werking getreden.

In de Verordening ruimte staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Beoordeling

In de Verordening ruimte is het plangebied aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied - kernen in het landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt

verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. De drie bijgebouwen vormen, in planologisch opzicht, een beperkte uitbreiding van de bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van intensivering van het stedelijke ruimtebeslag. Feitelijk is er sprake van het handhaven van een reeds bestaande situatie. In beide situaties is er geen sprake van strijdigheid met de Verordening ruimte.



Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling' met plangebied als onderdeel van 'Bestaand stedelijk gebied – kernen in het landelijk gebied'

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Valkenswaard

Toetsingskader

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 2 juli 2012 op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening de Structuurvisie Valkenswaard deel A nieuwe stijl vastgesteld. Dit deel van de structuurvisie dient als ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen gericht op de lange termijn. De visie formuleert niet alleen de ontwikkelingskoers voor de lange termijn maar biedt tevens het casco voor concrete projecten en plannen. Het is dus een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het ruimtelijk- functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte (en middellange)termijn zal nog worden uitgewerkt in deel B.

Beoordeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van het karakteristieke bebouwingslint van Borkel en Schaft. Dit lint is cultuurhistorisch waardevol vanwege de vele monumenten en beeldbepalende panden en de herkenbaarheid van de oude structuur. Ook de doorzichten naar het achtergelegen landelijke gebied zijn van belang. Het beleid is erop gericht om de kenmerkende lintbebouwing als structuurdrager te handhaven.

De oorspronkelijke diversiteit dient behouden te blijven en binnen deze context zijn mogelijkheden voor nieuwe elementen.

Het gebied direct achter het bebouwingslint is aangeduid als 'overig'. Het agrarische gebruik staat in deze gebieden centraal. Er zijn in de structuurvisie geen specifieke natuur- of landschappelijke waarden aan het plangebied of de directe omgeving toegekend.

De drie bijgebouwen zijn achter het bebouwingslint gesitueerd en nauwelijks zichtbaar vanaf de Dorpsstraat. Hierdoor worden er geen cultuurhistorische waarden geschaad. Ook vanuit het landelijk gebied gezien is er geen sprake van een aantasting van de landschappelijke kwaliteit vanwege de beperkte omvang van de gebouwen.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijdigheid met de uitgangspunten van de structuurvisie.

Welstandsbeleid

Toetsingskader

Voor de gemeente Valkenswaard is een welstandsnota opgesteld die als wettelijke basis dient voor het welstandsbeleid binnen de gemeente. De welstandsnota Valkenswaard is vastgesteld in juni 2004. In de welstandsnota is Valkenswaard ingedeeld in een aantal clusters van gebieden, te weten centra, historische gegroeide gebieden, planmatig ontworpen woongebieden, bedrijfs- en voorzieningenlocaties en groengebieden. Voor elk van deze gebieden zijn gebiedscriteria opgesteld op basis waarvan de welstandscommissie een bouwinitiatief beoordeelt.

Beoordeling

Het plangebied maakt deel uit van het gebied H 1.4 Dorpsstraat Borkel en Schaft, een historisch dorpsgebied met welstandsniveau 1 (cruciale betekenis). Het welstandsbeleid is gericht op consolidatie van de historische context. Kenmerkend voor Schaft is het cultuurhistorische karakter van het lint met doorkijken naar het achterliggende gebied. De welstandscriteria zijn erop gericht de ruimtelijke identiteit en dorpskarakteristiek te behouden.

Op 4 september 2012 heeft de welstandscommissie het bouwplan dat ten grondslag lag aan deze bijgebouwen beoordeeld en geconcludeerd dat het in hoofdlijnen voldoet aan het welstandsbeleid. Echter, opgemerkt wordt dat de boeiboorden van twee bijgebouwen door de kleur en forse hoogte erg opvallen. Geadviseerd is om de boeiboorden af te werken in een donkergrijze of donkergroene kleur, passend bij de gedekte kleuren in de omgeving. Met deze maatregel stelt de commissie dat wordt voldaan aan de criteria uit de welstandsnota.

4 BESTAANDE SITUATIE

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie en cultuurhistorie aan bod komen.

4.1 Bestaande ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied bevindt zich in het zuidelijke deel van de gemeente nabij de Belgische grens in het dorp Schaft. Schaft vormt tezamen met Borkel een langgerekt lint, met daaraan van oudsher agrarische bebouwing. In de loop der jaren is op kleine schaal bebouwing aan het lint toegevoegd, maar het dorp heeft, met name door de beeldbepalende boerderijen, haar landelijke uitstraling behouden.

De bijgebouwen in het plangebied maken deel uit van een perceel waarop eveneens een beeldbepalende langgevelboerderij is gesitueerd. Deze boerderij staat in één van de kenmerkende bochten die het lint heeft. Het betreft drie bijgebouwen die, gelegen op grote afstand van de weg (circa 50 meter), nauwelijks zichtbaar zijn vanuit openbaar toegankelijk gebied.

De bijgebouwen zijn gesitueerd in de overgangszone van het bebouwingslint naar het open agrarische gebied. Direct ten zuiden van de bijgebouwen zijn de achtererven van de lintbebouwing gesitueerd, waardoor deze, ondanks een afwijkende bestemming, in ruimtelijke zin wel aan de erven gekoppeld zijn.

De bijgebouwen zijn enkele jaren geleden op de bestaande fundering teruggebouwd. De voormalige bijgebouwen waren bouwvallig en met de nieuwbouw is een kwaliteitsverbetering bewerkstelligd.



Luchtfoto met aanduiding bijgebouwen



Bijgebouw A



Bijgebouw B



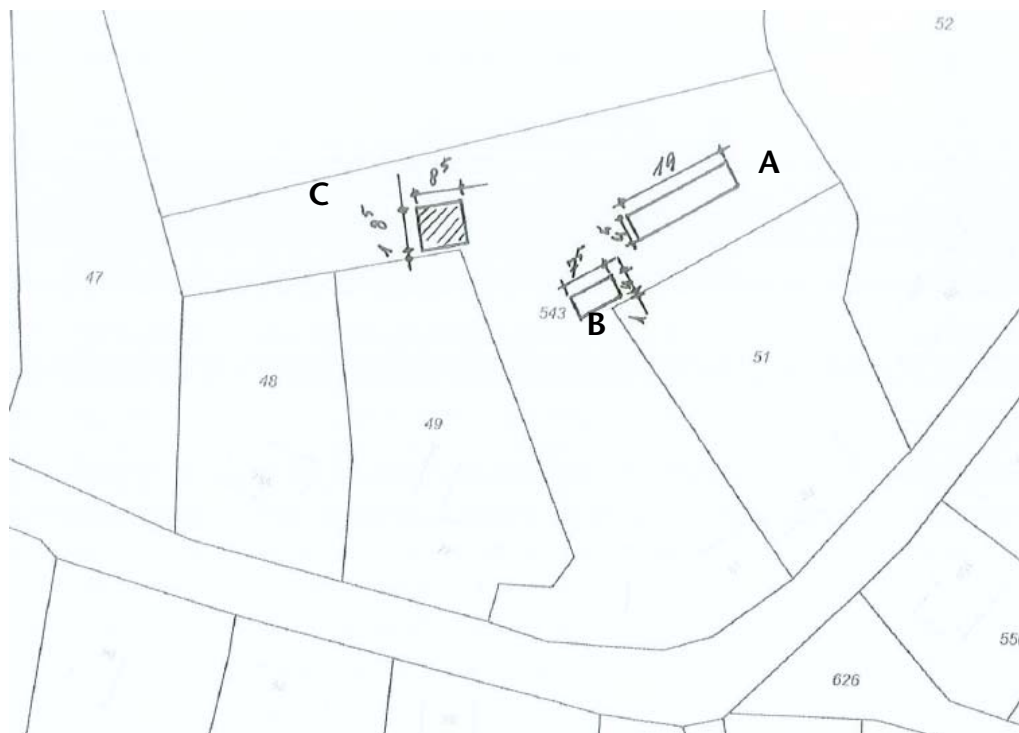
Bijgebouw C



Het grootste bijgebouw (A) staat meest oostelijk en heeft een oppervlakte van 19 x 4,6 meter. Direct daarbij bevindt zich het kleinste bijgebouw (B) met een oppervlakte van 7,6 x 3,7 meter. Beiden zijn in gebruik voor hobbyvee (2 paarden) en zijn circa 5 jaar geleden grondig gerenoveerd.

Meest westelijk bevindt zich het derde bijgebouw (C) met een oppervlakte van 8,5 x 8,5 meter. Dit gebouw is voorzien van een lessenaarsdak en is circa 2 jaar geleden gerenoveerd. Het is in gebruik als tuinhuis.

Het totale bebouwde oppervlak komt hiermee uit op circa 190 m².



Situering en maatvoering bijgebouwen op kadastrale kaart

4.2 Bestaande functionele kwaliteit

De omgeving van het plangebied bestaat veelal uit woonpercelen met vrijstaande woningen langs de Dorpsstraat. Verspreid zijn nog enkele agrarische bedrijven aanwezig. Het plangebied is direct achter deze woonpercelen gelegen, maar maakt hier kadastraal wel deel van uit. Het kadastrale perceel kan in functioneel opzicht dan ook in twee delen gesplitst worden. Aan de straat is de woning met ruime achtertuin gesitueerd. Daarachter heeft het perceel een meer agrarisch karakter. Dit deel is in gebruik als weiland / dierenweide en de bijgebouwen functioneren als stalling voor maximaal 4 hobbymatig gehouden paarden en als tuinhuis. De functie van de bijgebouwen is daarmee gerelateerd aan het gebruik van de grond.

4.3 Fysieke milieuwaarden

4.3.1 Water

Toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' beschrijft de doelen en inspanningen van waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Binnen de kerntaken die er zijn, worden twee onderwerpen met hoge prioriteit aangepakt:

- het voorkómen van wateroverlast
- het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Het document 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'Hydrologisch Neutraal Bouwen'. Deze beleidsterm geeft invulling aan het 'niet afwentelen' principe, zoals door de commissie waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gegeven. Beter is het te spreken van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO), omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst.

In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft dan ook vooral betrekking op het zoveel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Echter, de omvang (van het verharde oppervlak) van een ruimtelijk plan kan zodanig klein zijn dat het effect dat het plan heeft op het watersysteem, zelfs beschouwd op een relatief kleine schaal, marginaal is. De inspanning die dan door partijen moet worden geleverd staat niet meer in verhouding tot de 'hydrologische winst' die eventueel bereikt kan worden bij het toepassen van het HNO-beginsel.

Bovendien zullen in vele gevallen technische oplossingen worden bedacht die in alle redelijkheid niet beheersbaar en niet robuust zijn. Daarom geldt er voor kleine op

zichzelf staande ruimtelijke plannen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m² vanuit waterschap geen bergingseis.

Beoordeling

Alleen afvalwater mag via de (druk)riolering worden afgevoerd. Hemelwater dient op het eigen perceel te worden verwerkt met een mogelijkheid voor afvoer naar nabij gelegen oppervlaktewater.

Het gemeentelijke beleid stelt geen ondergrens voor het realiseren van waterberging. Om het hemelwater op eigen terrein te verwerken kan een bovengrondse voorziening worden gerealiseerd, bijvoorbeeld een verlaging in het terrein (wadi). Conform de HNO-tool dient bij een bui T=10+10% 9 m³ aan waterberging gerealiseerd te worden (zie bijlage 1). Uitgangspunten voor deze berekening zijn:

- Huidig verhard oppervlak = 0 m²
- Nieuw verhard oppervlak = 190 m²
- Afvoercoëfficiënt = 0,67 l/s/ha

Uitgaande van een talud van 1:3 kan volstaan worden met een wadi met een afmeting van circa 3 x 10 meter. Voor een zwaardere bui dan T=10+10% kan een overstort naar het oppervlaktewater worden geprojecteerd.

Wat betreft de waterkwaliteit is het van belang dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Zo mogen er geen uitloogbare materialen, zoals zink, koper en lood, gebruikt worden.

Er zijn vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen belemmeringen voor het legaliseren van de drie bijgebouwen.

4.3.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Gelet op de functie van de bijgebouwen (paardenstal en tuinhuis) is het niet aannemelijk dat er voortdurend of bijna voortdurend mensen in verblijven. Een bodemonderzoek is dan niet nodig. Daarnaast geven uitkomsten van

bodemonderzoeken in de omgeving geen aanleiding om ervan uit te gaan dat op deze locatie een verontreiniging aanwezig is.

Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de drie bijgebouwen.

4.3.3 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het plangebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Beoordeling

Omdat het gaat om een legalisatie van bestaande gebouwen en dus de huidige situatie gehandhaafd blijft zullen er geen effecten zijn op eventueel aanwezige beschermde plant- en diersoorten. Ook is er geen effect op het op circa 160 meter afstand gelegen Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux.

4.3.4 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij het nemen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken de waarden als bedoeld in de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);

- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh.

Beoordeling

De drie bijgebouwen worden niet beschouwd als geluidgevoelige bebouwing conform de Wet geluidhinder. Toetsing aan de betreffende geluidseisen is dan ook niet aan de orde. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering.

4.3.5 *Luchtkwaliteit*

Toetsingskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten.

Beoordeling

Ten behoeve van de drie bijgebouwen worden geen extra verkeersbewegingen gegenereerd. Het huidige gebruik van de grond blijft gehandhaafd, waardoor er geen verslechtering van de luchtkwaliteit zal optreden.

4.3.6 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De bijgebouwen maken deel uit van een perceel met een woonfunctie en dienen als aanvulling op deze woonfunctie met het oog op het hobbymatig houden van enkele paarden. Daarmee is geen sprake van een bedrijfsmatige functie en is dan ook geen sprake van milieuhinder. Daarnaast zijn de bijgebouwen niet gevoelig voor eventuele bedrijven in de omgeving. Milieuzonering is dan ook geen belemmering bij het legaliseren van de bijgebouwen.

4.3.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om de risico's als gevolg van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen in beeld te brengen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs), van 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Tenslotte gelden externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen. Hierbij zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit

externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Uit het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet een verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Beoordeling

Uit een inventarisatie van de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt, dat in en nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die uit oogpunt van externe veiligheid invloed kunnen hebben op het plangebied. Daarnaast hebben de bijgebouwen geen verblijfsfunctie en is er geen sprake van een verandering van een verandering van het groepsrisico. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid.

4.3.8 Kabels en leidingen

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Voor het voorliggende plan zijn dergelijke hoofdtransportleidingen op basis van het bestemmingsplan "Borkel en Schaft 2007" niet aan de orde.

4.3.9 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een

m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling

De bijgebouwen hebben een dermate beperkte omvang dat redelijkerwijs gesteld kan worden, ook op basis van de voorgaande paragrafen, dat er geen sprake is van nadelige milieugevolgen. De bijgebouwen passen bij het gebruik van de gronden en hebben geen invloed op de omgeving.

4.4 Historische kwaliteit

4.4.1 Archeologie

Toetsingskader

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De Wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

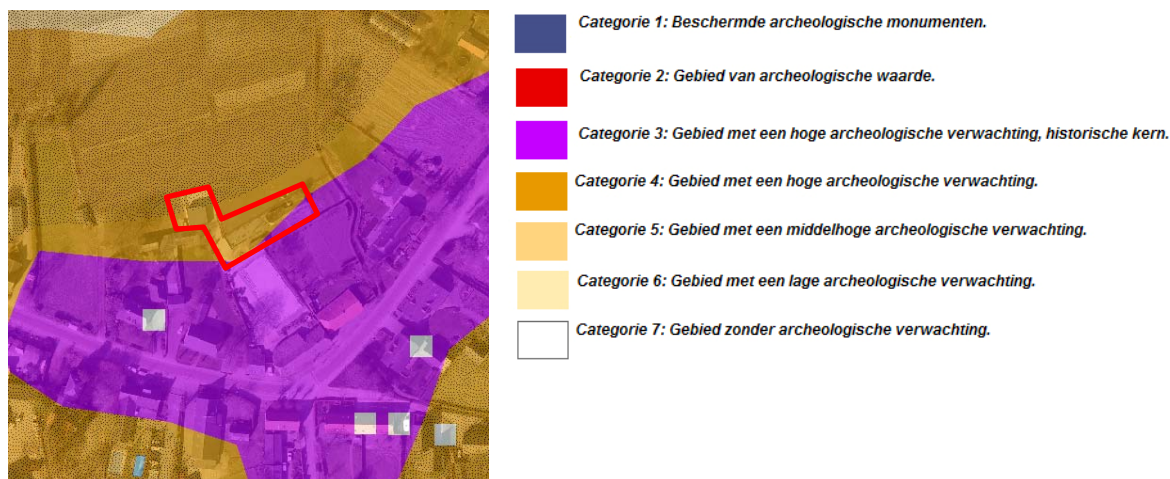
Het is verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Door SRE is voor de gehele gemeente Valkenswaard het beleidsplan 'Archeologische monumentenzorg' opgesteld. In dit kader is een Archeologische verwachtingenkaart opgesteld welke vertaald is in een archeologische beleidskaart. Er worden 7 categorieën onderscheiden:

1. Archeologische monumenten;
2. Gebied van archeologische waarde;
3. Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern;
4. Gebied met een hoge archeologische verwachting;
5. Gebied met een middelhoge archeologische verwachting;
6. Gebied met een lage archeologische verwachting;
7. Gebied zonder archeologische verwachting.

De bijgebouwen liggen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge

concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 190 m². Daarmee blijft het bebouwde oppervlak ruim onder de ondergrens voor archeologisch onderzoek en zijn er geen belemmeringen op het gebied van archeologie.



Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied in rood

4.4.2 Cultuurhistorie

Regelgeving

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd). In de toelichting van ruimtelijke plannen dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het plan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen meegenomen te worden in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De provincie Noord-Brabant richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen. Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of

gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een omgevingsvergunning vereist.

De gemeente Valkenswaard heeft relevante cultuurhistorische waarden vastgelegd in de cultuurhistorische beleidskaart als onderdeel van het beleidsplan 'Archeologische monumentenzorg'.

Toetsing

Op de cultuurhistorische beleidskaart zijn enkele waardevolle elementen te herkennen. Ten eerste is er het karakteristieke bebouwingslint van Borkel en Schaft. Dit lint is cultuurhistorisch waardevol vanwege de vele monumenten en beeldbepalende panden en de herkenbaarheid van de oude structuur. Ook de doorzichten naar het achtergelegen landelijke gebied zijn van belang. Het beleid is erop gericht om de kenmerkende lintbebouwing als structuurdrager te handhaven.

De drie bijgebouwen zijn achter het bebouwingslint gesitueerd en nauwelijks zichtbaar vanaf de Dorpsstraat. Ook zijn de gebouwen op grote afstand (circa 40 meter) van de beeldbepalende boerderij op hetzelfde perceel gesitueerd, waardoor de verschijningsvorm van deze langgevelboerderij niet wordt aangetast. Het bebouwingsbeeld blijft gehandhaafd en er worden geen cultuurhistorische waarden geschaad.

4.4.3 Monumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of gebouwen met cultuurhistorische waarden gesitueerd. Wel is direct ten zuiden een beeldbepalende boerderij aanwezig. Het betreft een langgevelboerderij die deel uit maakt van het historische bebouwingslint. De bijgebouwen zijn op circa 40 meter van deze boerderij gesitueerd en vormen geen aantasting van het karakteristieke bebouwingsbeeld vanaf de Dorpsstraat.

5 PLANBESCHRIJVING

Het project betreft de legalisatie van de drie reeds aanwezige bijgebouwen. Dat betekent dat de situatie zoals beschreven in paragraaf 4.1 en 4.2 ongewijzigd blijft. Mocht nog niet tegemoet gekomen zijn aan het welstandsadvies, zoals omschreven in paragraaf 3.3 dan is de enige wijziging het schilderen van de boeiboorden van twee bijgebouwen in een gedekte kleur.

Het behouden van de bijgebouwen is ruimtelijk aanvaardbaar, omdat deze geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische kwaliteiten van het bebouwingslint. De gebouwen zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de Dorpsstraat en belemmeren daardoor ook niet één van de karakteristieke doorzichten. Ook de beeldbepalende boerderij die op hetzelfde perceel aanwezig is, wordt niet in het aanzien en in kwaliteit geschaad door de bijgebouwen, met name vanwege de grote afstand.

Daarnaast is het achterliggende landelijke gebied slechts beperkt toegankelijk, waardoor het zicht op de bijgebouwen ook vanaf deze zijde beperkt is. Daarbij worden de bijgebouwen gedeeltelijk omzoomd door bomen en opgaande beplanting, waardoor deze landschappelijk zijn ingepast. De strook waarin de bijgebouwen zijn gesitueerd vormt duidelijk een overgangszone van het meer besloten stedelijke naar het meer open landelijke gebied.

In functioneel opzicht zijn de gronden in gebruik als weiland / dierenweide. Dit is mogelijk conform de vigerende bestemming 'Landschappelijk verbindingsgebied'. De bijgebouwen zijn qua schaal en functie passend bij het huidige gebruik.

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is gebaseerd op het niet toestaan van bijgebouwen. Om de volgende redenen is de aanwezigheid van drie bijgebouwen desondanks toch aanvaardbaar:

- Er worden geen ruimtelijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden geschaad, met name door de ligging en de beperkte schaal;
- Het gebruik van de bijgebouwen past bij het gebruik als dierenweide;
- In de gemeentelijke structuurvisie zijn geen aanknopingspunten gevonden voor het bebouwingsvrij houden van het plangebied. Er is geen landschappelijke verbindingszone gedefinieerd en zijn geen bijzondere natuurwaarden aanwezig;
- De welstandscommissie heeft een positief advies afgegeven, waarmee de vormgeving en uitstraling van de bebouwing als ruimtelijk passend geacht wordt;
- Er zijn vanuit de fysieke milieuwaarden (paragraaf 4.3) geen belemmeringen aanwezig.

6 UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De omgevingvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het project aan de Dorpsstraat 81 te Schaft wordt uitgevoerd omdat de bijgebouwen niet passen binnen het bestemmingsplan "Borkel en Schaft 2007" zoals vastgesteld op 27 september 2007. De grond van voornoemd perceel is in eigendom van de initiatiefnemer.

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een omgevingsvergunning (artikel 6.12 Wro). De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het oprichten van bijgebouwen behoort hier niet toe. Het opstellen van een exploitatieplan of een anterieure exploitatieovereenkomst is dan ook niet benodigd.

7 OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Overleg

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Bij deze aanvraag omgevingsvergunning gaat het om de legalisatie van drie bijgebouwen in Schaft.

In het kader van het overleg is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap. Beide overlegpartners hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op de ruimtelijke onderbouwing.

7.2 Inspraak

De ontwerp omgevingsvergunning waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt is voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 1
Resultaten HNO-tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project Dorpsstraat 81 Schaft
Datum 21-08-2013



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	190	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	0.6	m/dag
GHG	28.0	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	28.8	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	28.8	m +NAP

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	9	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	3	m ³
Talud	3	1:x
Lengte	10	m
Hoogte	0.5	m
Breedte	3	m

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aenmaas.nl/>

