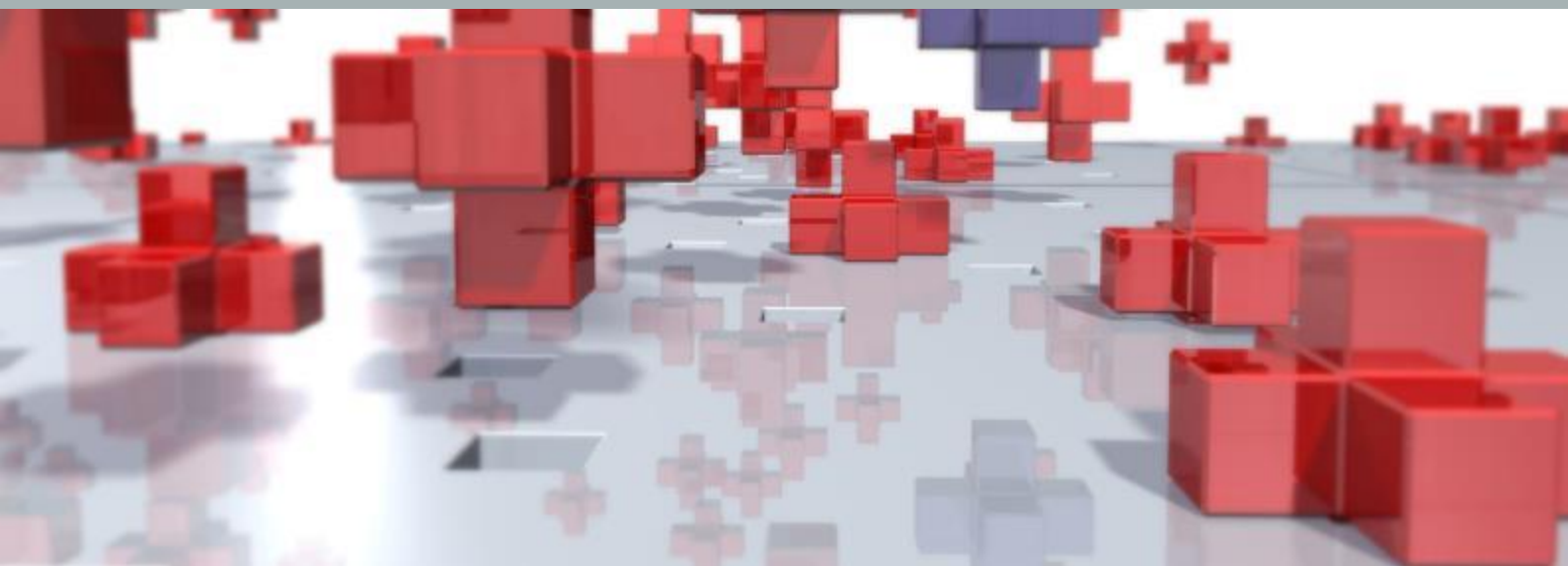


**Bestemmingsplan Buitengebied,
wijzigingsplan Boord 79**

Gemeente Nuenen

Vastgesteld



**Bestemmingsplan Buitengebied,
wijzigingsplan Boord 79
Gemeente Nuenen
Vastgesteld**

Rapportnummer:	P02890_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0820.BPwBGBoord79-D001
Datum:	27 juni 2023
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	JRi, MvDn, TAU
Concept:	mei 2020, november 2020, april 2021
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	maart 2022, april 2023
Vaststelling:	27 juni 2023
Bron foto kaft:	BRO

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



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgestane ontwikkeling	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.4 Toetsingskader wijzigingsbevoegdheid	17
4. OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Verkeer en parkeren	19
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.5 Geur agrarisch	24
4.6 Kabels en leidingen	24
4.7 Externe veiligheid	25
4.8 Hoogspanningslijnen	26
4.9 Ecologie	26
4.10 Bodem	28
4.11 Water	29
4.12 Archeologie	31
4.13 Cultuurhistorie	32
4.14 M.e.r.-plicht	33
5. JURIDISCHE PLANOPZET	34
5.1 Inleiding	34
5.2 Plansystematiek	34
5.3 Bestemmingen	36

6.UITVOERBAARHEID	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijk	37

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bouwhistorische quickscan
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek optredende geluidbelastingen
- Bijlage 3: Gevelmaatregelen
- Bijlage 4: Akoestische onderbouwing
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Asbestinventarisatie
- Bijlage 7: Asbest inspectierapport
- Bijlage 8: Ontwerpbesluit hogere geluidsgrenswaarde
- Bijlage 9: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 10: Berekening fysieke tegenprestatie
- Bijlage 11: Besluit Hogere Waarde wegverkeerslawaaï
- Bijlage 12: Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het pand gelegen aan locatie Boord 79 in Nuenen. Het betreft een woonboerderij aan een bestaand bebouwingslint. De woonboerderij staat op een perceel met een totale oppervlakte van 8.410 m². Initiatiefnemer wenst de huidige bestemming van het perceel te wijzigen in 'Wonen' en om de bestaande woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden.

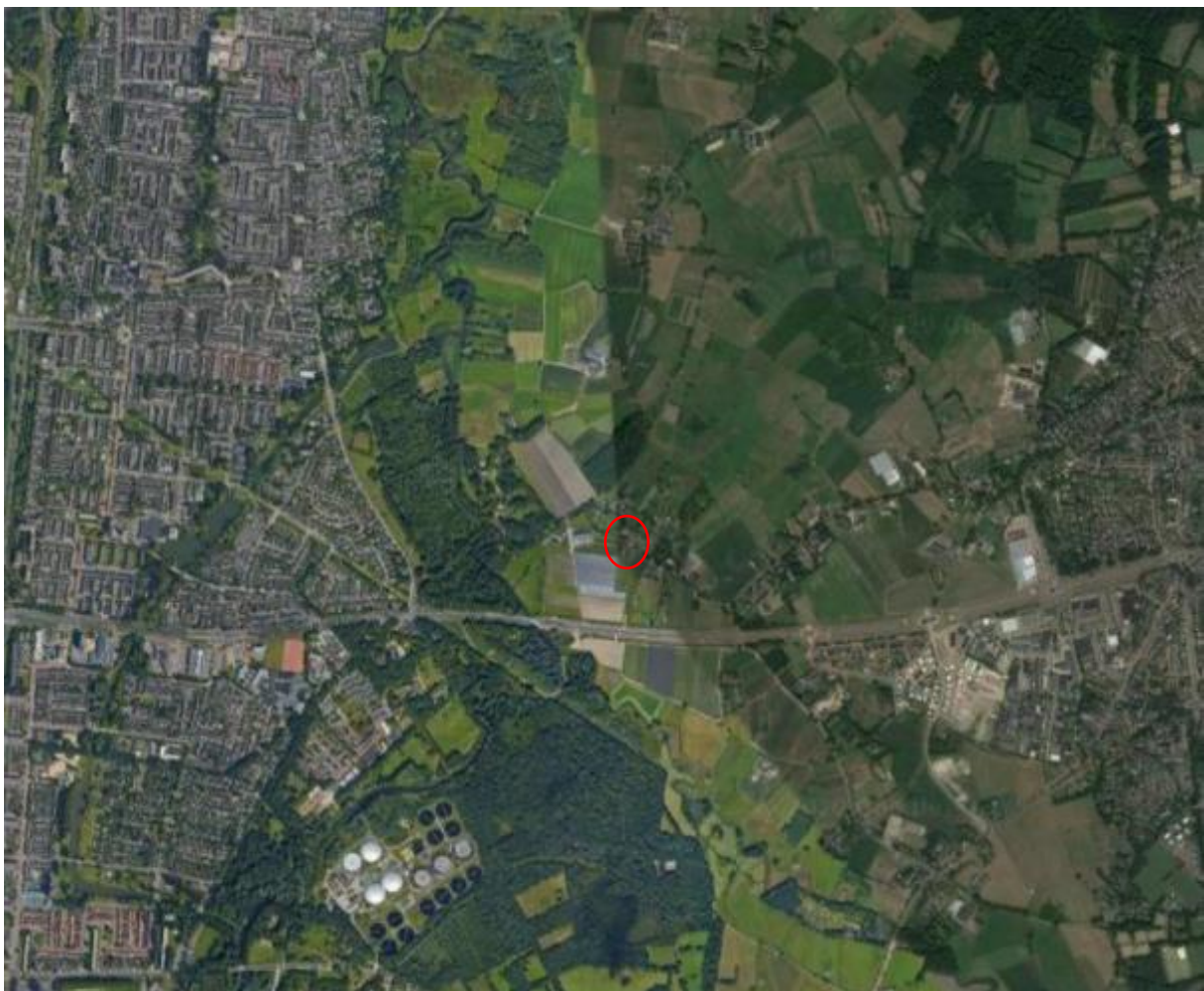
Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen', vastgesteld door gemeente Nuenen op 1 november 2018, geldt voor het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel'. Binnen deze bestemming is de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.3) opgenomen om - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - het plan te wijzigen om vervolgfuncties toe te staan. Eén van de mogelijke vervolgfuncties is 'Wonen'. Daarnaast is met toepassing van dit artikel, lid g. 'woningsplitsing in maximaal 2 woningen mogelijk bij rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden, met dien verstande dat de inhoud per woning ten minste 200 m³ bedraagt.' Initiatiefnemer kan hier aanspraak op maken omdat er sprake is van een beeldbepalend pand dat als 'karakteristiek' is aangeduid in het vigerende bestemmingsplan.

Middels dit wijzigingsplan wordt met behulp van de wijzigingsbevoegdheid *artikel 4.7.3 Ten behoeve van vervolgfuncties* voorzien in de bestemmingswijziging naar 'Wonen' alsook het splitsen in 2 woningen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Boord 79 te Nuenen en staat kadastraal bekend als NNN00 - D - 3663. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 8.410 m².

In figuur 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de nabije omgeving weergegeven. De begrenzing van het plangebied wordt in deze afbeelding eveneens globaal weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



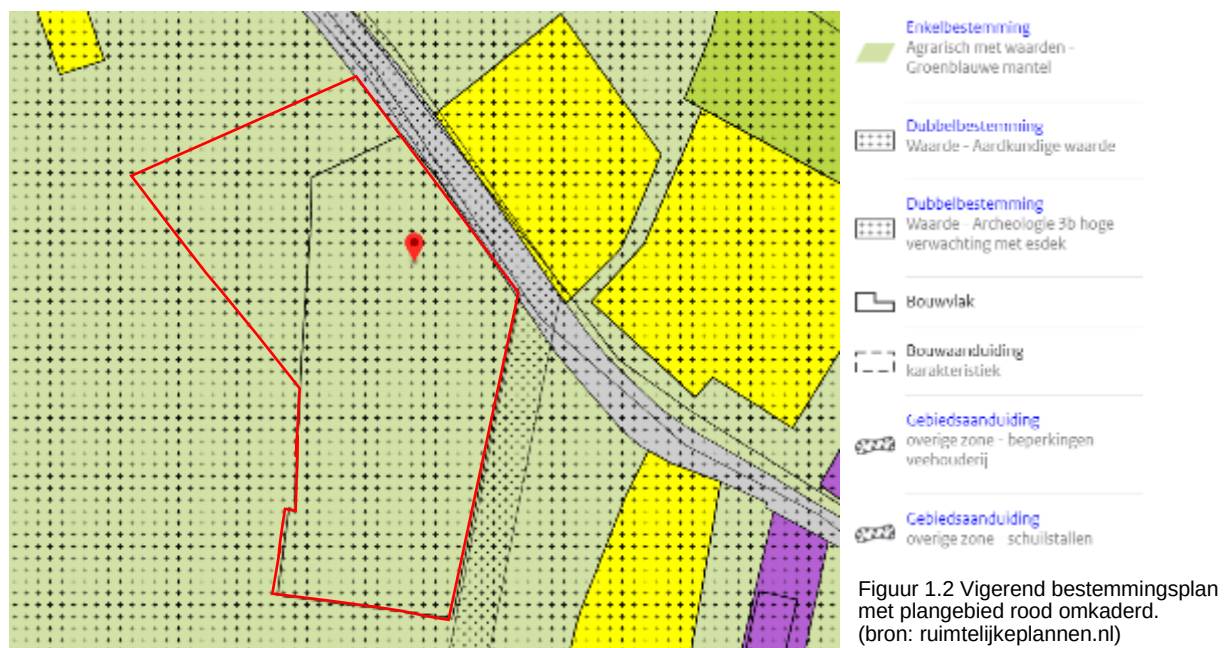
Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied
(bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen' (vastgesteld op 1 november 2018) vigerend. Er geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' met bouwvlak en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Verder gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Aardkundige waarde' en 'Waarde – Archeologie 3b hoge verwachting met esdek'. Tot slot gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – schuilstallen'.

Op basis van de bestemming "Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel" is het niet mogelijk om de bestaande woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden, omdat er per bouwvlak één bedrijfs-woning is toegestaan.



Op basis van het vigerende bestemmingsplan bestaat conform artikel 4.7.3 de mogelijkheid om het plan te wijzigen om – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - vervolgfuncties toe te staan. Eén van de mogelijke vervolgfuncties is 'Wonen'. Daarnaast is met toepassing van dit artikel, lid g. 'woningsplitsing in maximaal 2 woningen mogelijk bij rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden, met dien verstande dat de inhoud per woning ten minste 200 m³ bedraagt en dat de cultuurhistorische elementen behouden moeten worden. Initiatiefnemer kan hier aanspraak op maken omdat er sprake is van een beeldbepalend pand dat als 'karakteristiek' is aangeduid in het vigerende bestemmingsplan.

Middels dit wijzigingsplan wordt met behulp van de wijzigingsbevoegdheid *artikel 4.7.3 Ten behoeve van vervolgfuncties* voorzien in de bestemmingswijziging naar 'Wonen' alsook het splitsen in 2 woningen. Samen met de bij dit plan horende regels en verbeelding vormt dit het wijzigingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

Het wijzigingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 ‘Planbeschrijving’, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend wijzigingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De planlocatie ligt tussen de stad Eindhoven en het dorp Nuenen in. Op circa 750 meter ten westen van de planlocatie ligt Woensel, het noordelijke deel van de stad Eindhoven. Op circa 1,3 kilometer ten oosten van de planlocatie begint de kern Nuenen. Het plangebied ligt noordelijk van de Europa-laan.

Boord is een gemengd bebouwingslint in het buitengebied met voornamelijk woningen afgewisseld met (agrarische) bedrijvigheid. In de omgeving van Boord is het agrarische karakter nog steeds de belangrijkste vorm van landgebruik. De directe omgeving kenmerkt zich door percelen met langgevelboerderijen die met de nokrichtingen evenwijdig aan de weg zijn gesitueerd. Langs Boord staat een laanbeplanting van eiken en dwars op de weg zijn singels aanwezig van populieren en knotwilgenrijen.

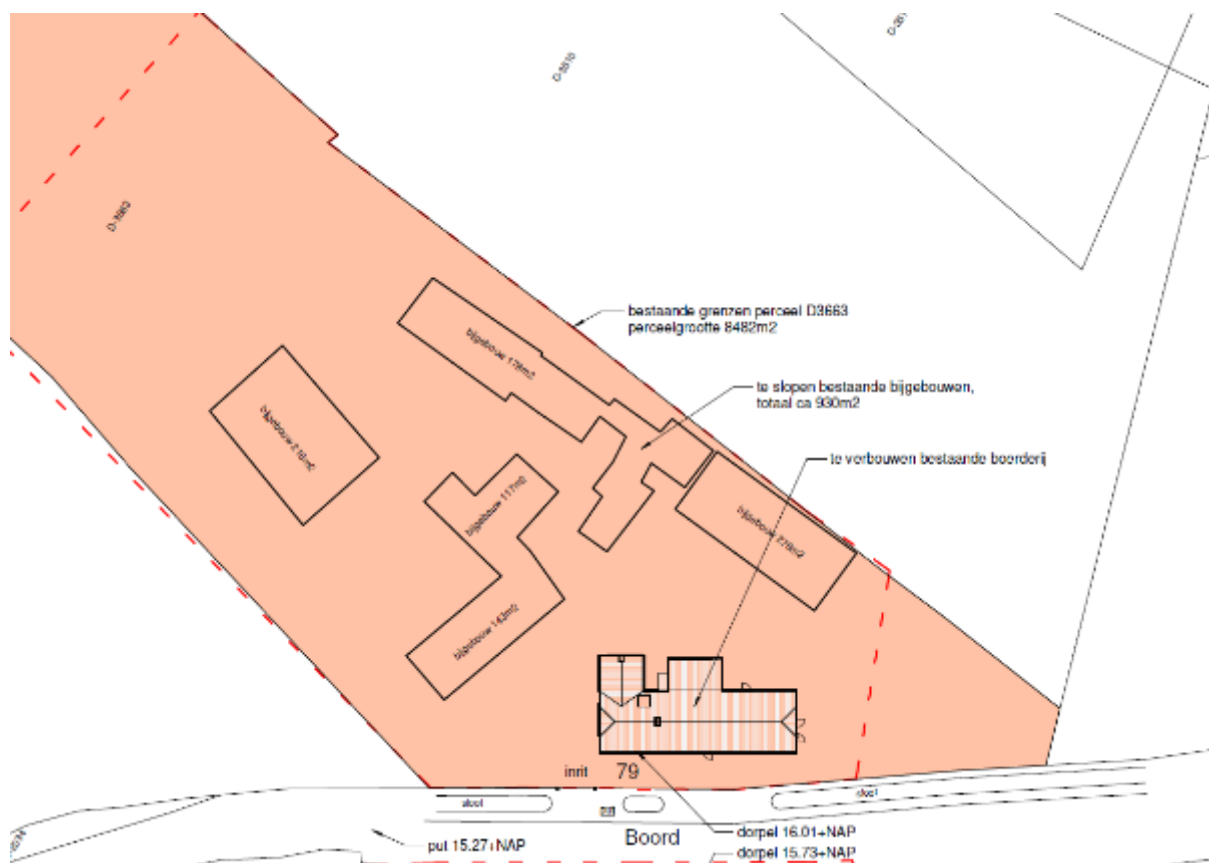
De bestaande woonboerderij is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek'. De boerderij werd gebouwd in 1869, volgens het type langgevelboerderij. In de jaren daarna is de boerderij uitgebreid en vergroot. Omstreeks 1972 wordt de boerderij ingrijpend gemoderniseerd. De langgevels van het bedrijfsgedeelte en woongedeelte worden grotendeel opnieuw opgetrokken. Balklagen, vloeren, kapconstructie, dakconstructie en bedekking worden vervangen. Figuur 2.1 toont hoe de boerderij oorspronkelijk is gebouwd.



Figuur 2.1 Boerderij in oorspronkelijke staat

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Wens van de initiatiefnemer is om de huidige agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming 'Wonen' en om de bestaande woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Overtollige aanwezige voormalige agrarische bebouwing, in totaal ca. 930 m² is reeds gesloopt, zie figuur 2.2.



Figuur 2.2 Voormalige situatie plangebied (bron: LA Architecten)

De boerderijsplitsing draagt bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er worden oorspronkelijke elementen behouden, zoals de bouwmassa en globale dakvorm en de gevelindeling aan de voorzijde. Met de splitsing en de renovatie wordt de boerderij zoveel mogelijk teruggebracht naar hoe de boerderij oorspronkelijk is gebouwd.

De ontwikkeling zal moeten voorzien in een landschappelijk inpassingsplan dat is afgestemd op de lokale omgevingsaspecten. Als bijlage 9 bij deze plantoelichting is de rapportage met de landschappelijke onderbouwing en de inrichtingsmaatregelen opgenomen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Figuur 2.3 illustreert de voorgestelde maatregelen.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanleg houtsingel west- en zuidzijde
2. Aanleg bomenrij oostzijde
3. Aanleg lage knip/scheerhagen (ca. 1 meter hoog) aan de voorzijde
4. Aanplant solitaire boom als markering erf
5. Aanplanten fruitbomen



Figuur 2.3 Landschappelijke inpassing

Aanleg houtsingel

Aan de westzijde is er zicht op de stellingen van het naastgelegen tuinbouwbedrijf. Om dit te camoufleren en tegelijkertijd de rand van de voormalige es te benadrukken wordt een houtsingel aangeplant langs de west- en zuidzijde van het perceel. De houtsingel is 6m. breed en wordt voorzien van inheemse struik- en boomvormers. Door de breedte fungeert de haag ook als schuilgelegenheid voor kleine fauna.

Aanleg bomenrij oostzijde

Langs de oostgrens wordt een bomenrij aangeplant. Deze rij benadrukt het zicht naar het open achterland en is een knipoog naar het historische akkerpad met bomenrij dat rond 1900 gebruikt werd om naar de es te gaan.

Aanleg lage knip/scheerhagen aan de voorzijde

Aan de voorzijde van de woningen worden kleinschaligere landschapselementen aangeplant in de vorm van een lage haag (ca. 1 m hoog) ter inpassing van het erf aan de straatkant. De haag wordt voor de woningen langs doorgetrokken over de twee percelen zonder tussenscheiding. Dit versterkt

het beeld dat de opgesplitste woning als één boerderijwoning aan de weg ligt. De soort die hier veelvuldig voor wordt gebruikt is de gewone beuk.

Aanplant solitaire boom als markering erf

Op het hoekpunt van het erf wordt een grote solitaire boom aangeplant om op deze manier het zicht op bebouwing vanuit de omgeving te breken en een markering toe te voegen aan het erf.

Aanplanten fruitbomen

Aan de noordzijde worden fruitbomen aangeplant. Deze fruitbomen karakteriseren het landelijk wonen en hebben een positieve bijdrage voor de biodiversiteit op het perceel.

Fysieke tegenprestatie

De regels die de Provincie Noord-Brabant hanteert voor het realiseren van voldoende fysieke tegenprestatie zijn eenduidig vastgelegd in de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit. De fysieke tegenprestatie, die gericht is op het versterken van de omgevingskwaliteit, dient qua omvang gelijk te zijn aan een bedrag van € 62.500. Er wordt overtollige bebouwing gesloopt, er is sprake van asbestsanering en het verwijderen van verharding en tevens worden en landschappelijke waarden toegevoegd. Hiermee wordt er een tegenprestatie geleverd van € 45.280,12,- (zie onderstaande tabel). Met deze maatregelen kan niet geheel worden voorzien in een tegenprestatie die gelijk staat aan de inspanningsverplichting. Daarom wordt het restbedrag gestort in het gemeentelijk fonds Natuur- en landschapsontwikkeling. De hoogte van dit restbedrag bedraagt € 17.219,88. Hiermee komt de inzet versterken omgevingskwaliteit op de benodigde € 62.500 (zie onderstaande tabel).

Omvang tegenprestatie	omvang	norm	totaal	
Splitsing beeldbepalende boerderij	1	€	62.500,00	€ 62.500,00
Tegenprestatie	omvang	norm	totaal	
sloop bebouwing	930	€	25,00	€ 23.250,00
verharding verwijderen	220	€	5,00	€ 1.100,00
sloopkosten asbest				€ 7.850,00
landschappelijk inpassing en beheer				€ 13.080,12
				€ 45.280,12
Restbedrag gemeentelijk fonds				€ 17.219,88
			TOTAAL	€ 62.500,00

Tabel 2.1 Fysieke tegenprestatie versterking omgevingskwaliteit cf. Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke per 11 september 2020 in werking is getreden.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Het beleid inzake het splitsen van een woonboerderij wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief zet een bestaande agrarische bestemming om naar wonen en er wordt één wooneenheid toegevoegd. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het plan, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan gelet op de jurisprudentie dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor onderhavig initiatief niet noodzakelijk.

¹ O.a. ABRs 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRs 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRs 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In de volgende hoofdstukken wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderszits geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en op 21 maart 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als ‘Landelijk gebied’ en ‘Groen-blauwe mantel’. De Interim Omgevingsverordening geeft aan dat wonen in bestaande bedrijfs- of burgerwoningen is toegestaan.

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Artikel 3.69 lid b het volgende aan: In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:

- a. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekael; en
- b. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.

Uit overleg met de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat de provincie aanknopingspunten ziet de woonboerderij daarvoor in aanmerking te laten komen. Een bestemmings- of – in dit geval - wijzigingsplan kan voorzien in een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met

de tegenprestatie voor een halve ruimte voor ruimtekavel (te weten € 62.500,-) en de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.

De regels die de provincie Noord-Brabant hanteert voor het realiseren van voldoende fysieke tegenprestatie zijn eenduidig vastgelegd in de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit. In dit geval wordt toepassing gegeven aan de artikelen 5, 6 en 7 van de 'Beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit'. De tegenprestatie dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van beeldbepalende waarden in de bebouwing.

In totaal wordt er 930 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Door het slopen van bedrijfsbebouwing wordt er, conform de rekenmodule bij de 'Beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit', een kwaliteitsverbetering gedaan van € 23.250,-. In het kader van de sloop heeft tevens asbestsanering plaatsgevonden. Deze asbestsanering komt bovenop de sloopkosten die feitelijk hoger waren dan €25,- per m². De kosten hiervan bedragen € 7.850. Er wordt circa 220 m² aan (half) verharding verwijderd. Dit levert een kwaliteitsverbeteringspost op van €1.100,-. Er worden ook landschappelijke waarden toegevoegd aan het perceel. Hiermee wordt een totale kwaliteitsverbetering gedaan van €13.080,12 (zie figuur 2.3 en onderstaande tabel).

Maatregel	eenheid	hoeveelheid	prijs per eenheid	totaal incl. BTW
Aanleg beplanting				
1. Aanleg houtsingel				
<i>Bomen</i>	st	11	90,22	€ 992,42
<i>Struiken</i>	st	750	2,3	€ 1.725,00
2. Aanleg bomenrij	st	5	90,22	€ 451,10
3. Aanleg haag	st	875	1,87	€ 1.636,25
4. Aanplant solitaire boom	st	1	90,22	€ 90,22
5. Aanplant fruitboom	st	7	90,22	€ 631,54
Beheer (6 jaar)				
1. Houtsingel	ha	0,075	638,03	€ 287,11
2. Bomenrij	st	5	31,86	€ 955,80
3. Knip- of scheerhaag	m	125	4,39	€ 3.292,50
4. Solitaire boom	st	1	31,86	€ 191,16
5. Fruitbomen	st	7	67,31	€ 2.827,02
Totale investering				€ 13.080,12
* normbedragen zijn gebaseerd op Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant (per 29 maart 2023)				

Tabel 3.1 Berekening landschappelijke inpassing en beheer

De sloop van de bedrijfsbebouwing en de asbestsanering, het verwijderen van de verharding en de toevoeging van de landschappelijke waarden zorgen in zijn geheel voor een bijdrage aan de omgeving, met een totale kwaliteitsverbetering van € 45.280,12,- (zie tabel 2.1). Met deze maatregelen kan niet geheel worden voorzien in een tegenprestatie die gelijk staat aan de inspanningsverplichting. Daarom wordt het restbedrag gestort in het gemeentelijk fonds Natuur- en landschapsontwikkeling. De hoogte van dit restbedrag bedraagt € 17.219,88. Hiermee komt de inzet versterken omgevingskwaliteit op de

benodigde € 62.500. Er wordt een aanzienlijk aantal meters gesloopt, tevens is er sprake van de aanleg en versterking van landschapselementen, hiermee draagt het plan bij aan meerwaardecreatie.

Artikel 3.32 landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Daarnaast is de planlocatie gelegen in het Aardkundig waardevol gebied: Dommel, Vresselsche Bosch, Breugelse Beemden, Nuenens Broek. Volgens de Interim Omgevingsverordening dient een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied mede gericht te zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. Het gebied is een voorbeeld van klein rivierdal in dekzandlandschap, met verscheidenheid aan fluviatiele landvormen, en bijhorende aardkundige (en cultuurhistorische) landschapselementen in de omgeving. De landschappelijke kenmerken van dit gebied zijn een halfopen landschap met lintbebouwing. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren en aardkundige waarden en kenmerken. De aardkundige waarden worden niet aangetast.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied is het belangrijk dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In de Interim Omgevingsverordening is hiervoor *artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap* opgenomen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels worden de inrichtingsmaatregelen uit het landschappelijk inpassingsplan juridisch geborgd. De planontwikkeling is in lijn met de Interim Omgevingsverordening

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Nuenen

Op 30 september 2021 is de Omgevingsvisie Nuenen vastgesteld. De Omgevingsvisie zorgt voor één Nuenens beleid als het gaat om onze fysieke leefomgeving en hoe de kwaliteit hiervan kan worden verbeterd. De visie kijkt onder meer naar ruimtelijke ordening, de inrichting van het openbaar gebied en het milieu. Daarnaast is er aandacht voor de nationale thema's duurzaamheid, energietransitie, klimaatadaptatie én gezondheid.

De Omgevingsvisie is verdeeld in 4 opgaven en uitgangspunten:

1. hoogwaardige woon- en leefomgeving,
 2. de vitale samenleving,
 3. een robuust landschap en
 4. Nuenen in Brainport
- Gezondheid is hierbij de verbindende factor.

De gemeente wil werken aan een hoogwaardige woon- en leefomgeving. Hiervoor wordt er ingezet op:

- Kleine, betaalbare woningen voor jongeren en ouderen
- Transformatie en inbreiding met respect voor het groene en dorpse karakter. Kleinschalige uitbreidingen bij Gerwen en Nederwetten
- Bescherming, behoud en beleving van het erfgoed

En niet op grootschalige stedelijke uitbreiding in het buitengebied.

Het vergroten van het woningaanbod moet hand in hand gaan met het verduurzamen van de woningvoorraad en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij worden de kernkwaliteiten groen, dorps, rustig en gezellig gekoesterd en versterkt. Kortom, het versterken van de woon- en leefomgeving. Voor het toevoegen van woningen wordt bij voorkeur voor transformatie gekozen.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Met deze ontwikkeling wordt één grote woning gesplitst in twee kleinere woningen en wordt er een extra woning mogelijk gemaakt binnen het bestaande oppervlakte van de woonboerderij. De bestaande karakteristieke boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden, binnen reeds bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De boerderijsplitsing draagt bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er worden oorspronkelijke elementen behouden, zoals de bouwmassa en globale dakvorm en de gevelindeling aan de voorzijde. Middels het landschapsplan wordt bijgedragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Nuenen.

Landschapsinvesteringsregeling

In de Structuurvisie Nuenen, wijziging 2020 – aanpassing landschapsinvesteringsregeling is in maart 2020 de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Nuenen gewijzigd opgenomen. In artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moeten bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap en is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De gemeente Nuenen heeft ervoor gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met de verplichting uit artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening wordt omgegaan en heeft dit beschreven in de Landschapsinvesteringsregeling Nuenen c.a..

Doorwerking plangebied

Bij alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waar aan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend, hanteert de gemeente Nuenen de Landschapsinvesteringsregeling Nuenen c.a.. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dienen bij te dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De gemeente Nuenen heeft de voorkeur om investeringen te laten plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. De notitie Landschapsinvesteringsregeling is het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap. De splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing valt in 'categorie 1', waarvoor geen extra inspanning hoeft te worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Landschapsstudie Buitengebied Nuenen 2020

In mei 2020 is de Landschapsstudie Buitengebied Nuenen afgerond. Deze studie beschrijft het landschap in Nuenen en geeft richtlijnen hoe ruimtelijke projecten dienen te worden ingepast. De studie vormt een onderdeel van de toets bij aanvragen om Ruimte voor Ruimte woningen, grootschalige energieopwekking en andere bestemmingsplanwijzigingen.

Met de landschapsstudie wordt een meer gedetailleerde kwalitatieve beschrijving van het landschap gegeven. De kwalitatieve analyse vormt de basis voor een 'toolbox'. Een gereedschapskist vol landschappelijke inrichtingselementen, die in vorm variëren per landschappelijke eenheid, is een inspiratiebron om met verschillende inrichtingselementen te bouwen aan een nieuw en eigentijds ruimtelijk frame waarbinnen inrichtingsvragen een plaats kunnen krijgen. Het is een kans om zo een nieuwe laag te leggen over het Nuenens landschap en de vele grote en verschillende kwaliteiten, die dat landschap op vele plekken aan de inwoners en bezoekers toont, nog verder te vergroten.

Doorwerking plangebied

Volgens de Landschapsstudie Buitengebied Nuenen ligt het plangebied in het overgangsgebied tussen twee landschapstypen: het Beekdallandschap van de Dommel en het Kampen -en hoevenland-schap, aan de rand van een voormalig bolle akkercomplex. De landschappelijke kenmerken van dit gebied zijn een halfopen landschap met lintbebouwing. Het landschap is kleinschalig langs het lint met een open structuur van de bolle akker. Langs Boord staan de gebouwen omringt met groene structuren. Open en geslotenheid wisselen elkaar hier af. Het versterken tussen het besloten karakter langs de linten en het open karakter van het achterland geldt als een gewenste ontwikkelingsrichting in dit gebied. In het landschappelijk inpassingsplan zijn inrichtingsmaatregelen opgenomen, namelijk de aanleg van een houtsingel aan de west- en zuidzijde; de aanleg van een bomenrij aan de oostzijde; de aanleg van lage knip/scheerhagen aan de voorzijde en het aanplanten van een solitaire boom. Deze inrichtingsmaatregelen zijn opgesteld, waarbij de 'gereedschapskist' vol landschappelijke inrichtingselementen uit de Landschapsstudie Buitengebied Nuenen 2020 diende als inspiratiebron.

3.4 Toetsingskader wijzigingsbevoegdheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan bestaat conform artikel 4.7.3 de mogelijkheid om het plan te wijzigen om vervolgfuncties toe te staan. Een van de mogelijke vervolgfuncties is 'Wonen'. Onderstaand wordt onderbouwd dat er voldaan wordt aan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden.

4.7.3 Ten behoeve van vervolgfuncties - Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - vervolgfuncties toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de vervolgfunctie dient te bestaan uit één van de volgende activiteiten:

1. *alternatieve voedselproductie;*
2. *duurzame energieproductie in de vorm van zon-, wind- en/of biomassaenergie, uitgezonderd mestbewerking voor derden;*
3. *vrijtijdsbesteding;*
4. *bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
5. *wonen;*

Het plan wordt gewijzigd ten behoeve van de vervolgfunctie 'wonen'.

- b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen gebouwd mogen worden en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;*
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat nieuwe gebouwen zijn toegestaan indien er gebouwen gesloopt worden, met dien verstande dat:*
 - 1. ten hoogste 75% van de gesloopte oppervlakte mag worden terug gebouwd;*
 - 2. met de sloop geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden (met de aanduiding 'karakteristiek') gemoeid zijn;*

Bestaande bijgebouwen, opgericht ca. 1973 zijn reeds gesloopt, waardoor er nieuwe bijgebouwen mogen worden teruggebouwd, conform de bestemmingsplanregels voor 'Wonen'. Er worden geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden (met de aanduiding 'karakteristiek') gesloopt. De ontwikkeling draagt juist bij aan de renovatie en het behoud van de woonboerderij met de aanduiding 'karakteristiek'.

- d. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*

De milieuhygiënische haalbaarheid wordt aangetoond in hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten.

- e. de waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder c niet onevenredig worden aangetast;*

Artikel 4, 4.1 onder c heeft betrekking op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en natuur- en landschapswaarden. Met het landschappelijk inpassingsplan worden de waarden versterkt en vindt geen onevenredige aantasting van deze waarden plaats.

- f. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;*

- g. in afwijking van het bepaalde onder f, is woningsplitsing in maximaal 2 woningen mogelijk bij rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden, met dien verstande dat de inhoud per woning ten minste 200 m³ bedraagt;*

Omdat er sprake is van een beeldbepalend pand dat als 'karakteristiek' is aangeduid in het vigerende bestemmingsplan. Wordt met toepassing van dit lid de boerderij gesplitst in maximaal 2 woningen met een inhoud van ten minste 200 m³ per woning.

- h. bij de wijziging wordt een aanduiding opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft:*

Hier wordt uitvoering aangegeven.

- i. de omvang van het bestemmingsvlak voor de vervolgfunctie mag ten hoogste 5.000 m² bedragen;*

De omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt circa 2.000 m²

- j. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan de Peel (vervangen door "Landschapsstudie Buitengebied Nuenen 2020") en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit Landschapsinvesteringsregeling;*

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing conform de bovengenoemde richtlijnen. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd bij de regels.

- k. deze wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast in situaties waarbij gebruik is gemaakt van een subsidieregeling voor sanering of verplaatsing.*

Er is geen sprake van subsidieregeling voor sanering of verplaatsing (geweest).

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren. De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten heeft de Mobiliteitsvisie Nuenen, vastgesteld op 14 december 2017, nader uitgewerkt in het Mobiliteitsbeleid Nuenen, zoals vastgesteld (m.u.v. module 1) op 12 december 2019. In de Mobiliteitsvisie heeft de gemeente de koers uitgestippeld voor o.a. de bereikbaarheid per auto, de leefbaarheid van wijken, de veiligheid van wegen en de routes voor het fietsverkeer.

Doorwerking plangebied

De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd in wonen. Daarnaast wordt er door de boerderijsplitsing een nieuwe woning toegevoegd. Het aantal verkeersbewegingen zal hiermee beperkt toenemen, het omliggende wegennetwerk kan dit prima verwerken. Het erf is groot genoeg om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2 Geluid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Een uitzondering wordt gevormd door 30 km/u wegen, deze hebben geen geluidszones.

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt een nieuwe woning toegevoegd. Omdat het plan gelegen is binnen de geluidzone van de Boord en de Soeterbeek is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In deze toelichting volgen de belangrijkste conclusies, voor het gehele rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

In de huidige situatie is reeds een (agrarische) bedrijfswoning aanwezig die op basis van de Wet Geluidhinder in zijn geheel als geluidgevoelig object wordt beschouwd. Met voorgestane ontwikkeling gaat het om de splitsing van een bestaande boerderij. In dezelfde ruimte wordt een woning toegevoegd. Als deze splitsing als nieuwbouw wordt aangemerkt dienen de gevels 'doof' te worden uitgevoerd. Het realiseren van een dove gevel aan de voorzijde is gelet op de karakteristieke bebouwing niet gewenst en is onredelijk beperkend. Daarnaast is er voor de te splitsen woning reeds een tijdelijke vergunning verleend. Derhalve wordt er in het akoestisch onderzoek uitgegaan van de regels voor vervangende nieuwbouw. Voor vervangende nieuwbouw geldt een maximale grenswaarde van 58 dB.

Soeterbeek

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 35 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Boord

- De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van Boord is maximaal 57 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh), er wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor degelijke maatregelen worden geraamd op € 450.000,- (150 m * 6 m * €50,-) en stuit daarmee op bezwaren van financiële aard, het betreft 1 à 2 woningen. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Boord terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk. In de voorliggende situatie gaat de voorkeur uit naar gevelmaatregelen, de gevelgeluidwering dient echter te voldoen aan de minimum eis van 20 dB (afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit).
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen. De achtergevel (gezien vanuit de Boord) wordt voldoende afgeschermd waardoor deze geluidluw is.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan een maximaal binnenniveau van 38 dB. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 38 dB. Er is een maximale karakteristieke geluidwering van 24 dB benodigd.

De gemeente is bereid om een hogere waarden te verlenen, onder aanvullende voorwaarden. Die aanvullende voorwaarden hebben betrekking op afschermende/isolerende voorzieningen. Derhalve is door K+ een akoestisch onderzoek verricht naar de te treffen akoestische maatregelen waarmee de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie kan voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen. In de rapportage is een overzicht opgenomen van de toe te passen materialen c.q. constructies per type woning. Onderstaande materialen/ isolatiewaarden worden voorgeschreven:

- Glas HR++ met een opbouw van 4-15-5, geluidisolatiewaarde 27 dB(A);
- Pannendak met geïsoleerd dakbeschot met een geluidisolatiewaarde van 32 dB(A);
- Voor de kozijnen, kierdichtingsklasse 2 met een geluidisolatiewaarde van 40 dB(A), hetgeen impliceert een goede enkele kierdichting.

Met de te treffen gevelmaatregelen kan voldaan worden aan de eisen van het Bouwbesluit.

Door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB) is nader beoordeeld of de voorgestelde geadviseerde materiaalbouw voor de verschillende elementen overeenkomt met de daadwerkelijk toegepaste materialen. Dit advies is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Ten aanzien van de geadviseerde materiaalbouw voor de verschillende elementen in relatie met de daadwerkelijk toegepaste materialen heeft de ODZOB geconcludeerd dat deze grotendeels overeenkomen. Het dakpakket heeft echter een lagere geluidwering dan geadviseerd, maar met het aangebrachte dakpakket kan wel voldaan worden aan de eis om een binnenniveau van 38 dB te realiseren in de verblijfsruimten.

Conclusie

Ter plaatse van de voorgevel en zijgevels wordt de maximale grenswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw niet overschreden. Wel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Ter hoogte van deze gevels dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Het besluit hogere waarden is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting.

4.3 Luchtkwaliteit

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt

de huidige agrarische bestemming gewijzigd naar wonen en wordt de bestaande woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden, er worden er verder geen functies ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In figuur 4.1 zijn de meest dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven, het plangebied is blauw omcirkeld.



Figuur 4.1 Meetpunten ten opzichte van plangebied (bron: NSL-monitoringstool)

In onderstaande tabel (tabel 4.1) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
34728	20.7	18.2	6.4	11.3	2020
34733	21.7	18.4	6.5	11.3	2020
34734	21.8	18.4	6.5	11.3	2020
34735	22.1	18.4	6.5	11.3	2020
236351	20.8	18.3	6.4	11.3	2020
236352	20.9	18.3	6.4	11.3	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden (bron: NSL-monitoringstool)

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning, wordt gekeken naar bedrijven of andere milieubelastende functies in de omgeving die hier eventueel van invloed op zouden kunnen zijn.

Ten westen en noordwesten van het plangebied zijn tuinbouwbedrijven gevestigd. Tuinbouw valt in milieucategorie 2, hiervoor geldt volgens de publicatie van het VNG een richtafstand van 30 meter. De bedrijven liggen op een afstand van minstens 75 meter van de perceelgrens van het plangebied, aan de richtafstand wordt voldaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook te worden ingegaan op de afstand van het plangebied tot de percelen die in gebruik zijn door de tuinbouwbedrijven en de daarbij behorende spuitzones. Ondanks dat er geen wettelijke afstand is voorgeschreven voor een spuitzone, wordt een afstand van 50 meter tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming (wonen) in het algemeen tot uitgangspunt genomen vanwege mogelijk vrijkomende drift bij het bespuiten van fruitbomen. De meest voorkomende windrichting in Nederland is zuidwest. Gezien de fruitboomgaarden ten zuidwesten van het plangebied zijn gelegen kan er vrijkomende drift richting het plangebied waaien. Tevens is bij onderhavige ontwikkeling de afstand tussen de fruitboomgaarden

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

en de woonboerderij kleiner dan 50 meter, namelijk minstens 25 meter. De drift neemt af naarmate de afstand toeneemt, op een afstand van ca. 25 meter is de drift dus al veel afgenomen. De aanleg van de brede houtsingel aan de west- en zuidzijde van het plangebied zorgt voor het tegenhouden van mogelijke vrijkomende drift. De houtsingel is 6 meter breed en wordt voorzien van inheemse struik- en boomvormers. Bovendien gaat het om de teelt van kleinfruit (aardbeien en frambozen) en bij kleinfruit is de driftdepositie lager dan bij grootfruit (appels en peren). Gezien bovenstaande kan aangenomen worden dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon-leefklimaat.

Ten zuidoosten van het plangebied liggen enkele bedrijven. Hier zijn bedrijven in de milieucategorie tot maximaal 3.1 toegestaan, hiervoor geldt op basis van de publicatie van het VNG de hoogste richtafstand van 50 meter tot rustig buitengebied. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op een afstand van circa 80 meter van het bestemmingsvlak van het plangebied, er wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gelegen die invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de woonboerderij.

Daarnaast creëert het toevoegen van een nieuwe woning ook geen negatieve invloed op milieugevoelige functies in de omgeving. Er zijn immers al woningen dichtbij de milieugevoelige functies gelegen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven met vee aanwezig. Ten noorden van het plangebied op een afstand van ruim 500 meter is een veehouderij gelegen. Dit is een rundveehouderij, aangezien deze rundveehouderij op een ruime afstand van het plangebied is gelegen vormt deze geen belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

In de omgeving van het plangebied zijn hoogspanningsleidingen gelegen, deze vormen geen belemmering voor het initiatief. In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om

ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Doorwerking plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.2 is de risicokaart weergegeven, het plangebied is blauw omcirkeld.

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicobronnen gelegen die invloed hebben op onderhavige planontwikkeling. Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde risicobron een bovengrondse propaantank van MTS vd Hurk aan de Soeterbeekseweg ligt op een afstand van ruim 900 meter. Buisleidingen, spoorlijnen en wegen liggen allemaal op een afstand van minstens 2.800 meter van het plangebied. Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van buisleidingen, wegen, waterwegen of spoorlijnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Figuur 4.2: Risicobronnen omgeving met ligging plangebied (blauw omcirkeld). (bron: risicokaart.nl)

4.8 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van circa 180 meter ten oosten van het plangebied ligt een hoogspanningslijn 380 kV en op circa 300 meter ten oosten van het plangebied ligt een hoogspanningslijn 150 kV. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijnen een indicatieve zone van 100 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. De hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

4.9 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

In het kader van het de boerderijsplitsing aan de Boord 79 in Nuenen is een bureauonderzoek naar flora en fauna gedaan. De bevindingen staan in deze paragraaf vermeld.

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. Binnen een straal van 7 kilometer rondom het plangebied zijn geen Natura2000-gebieden gelegen. Gezien de geruime afstand tot een Natura 2000-gebied, van minstens kilometer is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Gezien het hier een kleinschalige ontwikkeling betreft namelijk een boerderijsplitsing op minstens 7 kilometer afstand van een Natura2000-gebied is een toename op voorhand uitgesloten. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten.

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming)

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, in de omgeving komen woningen afgewisseld met (agrarische) bedrijven voor. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de splitsing van een bestaande woonboerderij op een locatie die reeds geschikt is voor wonen. Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten en grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Daarnaast is het voorkomen van vissen, amfibieën (voortplantingswater), reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) binnen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van geschikt habitat. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met in acht name van de zorgplicht.

De sloopvergunningen voor de overtollige bijgebouwen waren reeds verleend en de sloop heeft ook al plaatsgevonden op basis van deze vergunning waardoor er geen reden is om aan te nemen dat het aspect flora en fauna (soortenbescherming) op dit moment nog een belemmering zou kunnen vormen voor de haalbaarheid van onderhavig planvoornemen. In het kader van de gedeeltelijke verbouw van de woning is nader bezien of er sprake is van beschermde soorten. Er wordt in ieder geval gehandeld volgens de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke wordt gedaan om het doden van individuen te voorkomen.

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Er worden niet groter of meer bomen en/of struiken verwijderd dan hierboven beschreven. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is bij dit plan niet aan de orde.

Gezien de locatie al bouwrijp en geschikt is voor een woning en er slechts één woning wordt toegevoegd door middel van een splitsing van bestaande bebouwing komt er geen flora en fauna in het geding. De waarde van het gehele plangebied zal door het plan niet worden aangetast. Er vindt een verbetering plaats in de vorm van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op basis van bovenstaande, met inachtneming van de zorgplicht voor (incidenteel) aanwezige individuen, wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Door Lankelma ingenieursbureau is een verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 30 januari 2018 gedaan om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vast te leggen.

Grond

In de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, lood, zink, PAK en som PCB aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch de interventiewaarden niet. In de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse tank en in de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden en interventiewaarden niet.

Asbest

In de grond, ter plaatse van de meeste boringen overschrijft het aangetroffen gehalte aan asbest niet de norm voor het uitvoeren van een nader onderzoek. In het puin ter plaatse van een aantal boringen overschrijft het aangetroffen gehalte aan asbest niet de norm voor het uitvoeren van een nader onderzoek. In een mengmonster is het aangetroffen gehalte aan asbest dusdanig hoog dat de norm voor het uitvoeren van een nader onderzoek wordt overschreden. Het betreft een met asbest verontreinigde puinverharding ter plaatse van de bestaande oprit ten zuidoosten van de boerderij.

Door CSI Asbestinventarisatie is een asbestinventarisatierapport opgesteld (d.d. 28 november 2019). De rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Uit het asbestinventarisatierapport is gebleken dat er asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Inmiddels heeft er asbestsanering plaatsgevonden en zijn de meeste bijgebouwen gesloopt. Alle asbest is conform wet en regelgeving verwijderd. Door Roba Inspecties b.v. is op 7 februari 2020 een volledige inspectie gedaan van het plangebied, de verwijderde asbest van de stallen en de boerderij en een volledige nacontrole op maaiveld. Deze rapportage is opgenomen als bijlage. Tijdens deze asbestsanering is ook de puinverharding ter plaatse van de bestaande oprit verwijderd, dit is echter niet meegenomen in de rapportages.

In overleg met de gemeente zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, gebruiksbeperkingen en verbodsbepalingen opgenomen in de bestemmingsplanregels en de verbeelding waarmee alle risico's worden uitgesloten. Ter plaatse van de bestaande oprit is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - asbest' opgenomen. De betreffende grond mag enkel als toegangsweg of parkeervoorziening ten behoeve van wonen gebruikt worden. Het uitvoeren van grondbewerkingen is niet toegestaan, tenzij er onderzoek naar asbest heeft plaatsgevonden. Tevens is aanvullend de bepaling opgenomen dat de beperkingen kunnen worden opgeheven wanneer uit nader onderzoek blijkt dat het puin toch is verwijderd c.q. niet meer verontreinigd is.

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond (>50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit. Met inachtneming van bovenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11 Water

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

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022-2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voor planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (opper)vlaktewater hebben. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe

Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Meestal is een vergunning noodzakelijk. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 500 m² geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie.

Waterplan Nuenen

Het waterbeleid van de gemeente Nuenen c.a. is vastgelegd in het Waterplan Nuenen middels een aantal basisprincipes:

- zo weinig mogelijk waterverontreiniging;
- op natuurlijke wijze reinigen voordat het de beken en rivieren in stroomt als er toch waterverontreiniging voorkomt;
- beken behoeden voor te grote toestroom van neerslag in korte tijd. Dit betekent dat binnen en in de directe nabijheid van de stad en de dorpen het (regen)water moet worden geïnfiltreerd en tijdelijk worden geborgen (vasthouden), uiteraard zonder te zorgen voor overlast of schade.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP)

In het gemeentelijk rioleringsplan 2019 – 2023 is vastgelegd dat, om wateroverlast te voorkomen, aan de volgende zaken aandacht wordt geschonken:

- Bij nieuwbouw klimaatbestendig ontwerpen: bij de dimensionering van de riolering wordt gerekend met extremere buien. Daarnaast wordt ingezet op voldoende ruimte voor water en zo mogelijk zorgen dat het regenwater bij overbelasting van het rioolstelsel over het maaiveld kan afstromen naar oppervlaktewater en nergens kelders of laaggelegen woningen en winkels kan instromen. Vloerpeilen van woningen en bedrijven liggen voldoende hoog boven het peil van de weg.
- Aanleg van regenwaterstructuren op het moment dat in het bestaande stelsel de riolering vervangen moet worden. Kan dit niet, dan wordt ingezet op het vervangen van buizen in bestaande rioolstelsels door grotere diameters om zwaardere buien beter op te vangen. Bij bestaande stelsels dienen knelpunten, waar nu al water-op-straat of wateroverlast optreedt bij hevige buien, te worden aangepakt. Bij voorkeur door het regenwater over het maaiveld naar lager gelegen delen te leiden waar het water geen schade aanricht.

Doorwerking plangebied

Grondwater

Op het plangebied ligt beekdal en attentiezone keur. De grondwaterstand wordt aangevuld door regenwater afkomstig van de nieuwe daken in het plangebied in een laagte/wade vast te houden zoals ook is benoemd onderstaande paragraaf hemelwater. Het plangebied is daarvoor voldoende groot.

Oppervlaktewater

Er zijn geen oppervlaktewateren in het plangebied aanwezig zijn. Aan de voorzijde van de weg loopt een sloot deze is nu grotendeels gedempt en zal opnieuw open gemaakt worden waarbij ter plaatse van de inritten duikers worden toegepast voor de perceelontsluiting. De dam met duikers voor de nieuwe inritten dienen te voldoen aan de algemene regels.

Afvalwater

Er is sprake van een beperkte toename aan afvalwater. Het bestaande riool kan dit prima verwerken. Het vuil water en hemelwater wordt gescheiden afgevoerd.

Hemelwater

Met onderhavig plan wordt een agrarische bestemming gewijzigd in wonen en wordt een bestaande woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De planologische mogelijkheden tot het bebouwde oppervlakte nemen af. Het hemelwater dient op eigen terrein te worden verwerkt. Er komen infiltratiekratten waarbij er wordt geloosd op een laagte/wade met noodoverloop naar de omliggende sloten.

Deze sloten zijn belangrijk voor water aan- en afvoer. In het verleden hebben ze de status a-watergang gehad en dienen dan ook behouden/open te blijven. Zoals reeds aangegeven loopt aan de voorzijde van de weg een sloot. Deze is nu grotendeels gedempt en zal opnieuw open gemaakt worden waarbij ter plaatse van de inritten duikers worden toegepast voor de perceelontsluiting. De dam met duiker voor de inritten dienen te voldoen aan de algemene regels.

Aanduiding attentiezone waterhuishouding

Het Waterschap heeft gevraagd de aanduiding 'attentiezone waterhuishouding' conform de Interim Omgevingsverordening over te nemen. De aanduiding attentiezone waterhuishouding wordt opgenomen op de verbeelding. De aanduiding wordt overgenomen in het wijzigingsplan. De aanduiding volgt uit hoger beleid (van de provincie) wat doorwerkt in bestemmingsplannen en dus ook wijzigingsplannen.

Het aspect water vormt geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.12 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2024 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De gemeente Nuenen heeft haar Archeologiebeleid vastgelegd in de bestemmingsplannen. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3b Hoge verwachting met esdek' opgenomen. Deze gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Voor zover een bouwplan betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing of voor zover een bouwwerk kleiner is dan 500 m² of er bij de bouw geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm en zonder heilwerkzaamheden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt die deze grenswaarden overschrijden. Het hoge verwachtingsregime blijft gelden en wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.13 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Het pand is niet beschermd als gemeentelijk of rijksmonument. Wel is de woonboerderij binnen het vigerende bestemmingsplan aangemerkt als 'karakteristiek' (beeldbepalend). Dit houdt in dat het bouwvolume, contouren, gevelindeling en materiaalgebruik bij bouw of herbouw moeten beantwoorden aan de bestaande toestand zoals omschreven in geldende welstandsvoorschriften.

Er is door Buro 4 Monument en Ruimte een bouwhistorische quickscan gedaan. De belangrijkste conclusies worden vermeld, het rapport is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

De boerderij werd in 1869 gebouwd, volgens het type van de langevelboerderij. In 1881 vond een uitbreiding van de boerderij plaats, met een schuur aan de noordzijde in het verlengde van de gevel en een losstaand bakhuis aan de achterzijde. Omstreeks 1968 is het woongedeelte vergroot door de aanbouw aan de achterzijde. Een ingrijpende modernisering van de boerderij vindt plaats in 1972. De langevels van het bedrijfsgedeelte en woongedeelte worden grotendeel opnieuw opgetrokken. Balklagen, vloeren, kapconstructie, dakconstructie en bedekking worden vervangen.

De boerderij is van cultuurhistorische waarde vanwege de relatie met de agrarische ontwikkeling in het beekdal van de Dommel en het functioneren van het boerenbedrijf in dit gebied. Daarnaast is de boerderij van landschappelijke en ensemblewaarde vanwege haar beeldbepalende positionering ten opzichte van de straat en haar functionele relatie daarmee. De boerderijsplitsing draagt bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In en rond het plangebied zijn geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of andere waardevolle panden of elementen aanwezig.

Het plan doet geen afbreuk aan monumenten of cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.14 M.e.r.-plicht

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

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

Met dit bestemmingsplan wordt de huidige agrarische bestemming gewijzigd naar Wonen en wordt binnen de bestaande bebouwing een woning toegevoegd. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

Het herbestemmen van Agrarisch naar Wonen en het splitsen van een bestaande woonboerderij in twee wooneenheden valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden zijn in dit geval het herbestemmen van een bestemmingsvlak 'Agrarisch' naar 'Wonen' en om de bestaande woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het wijzigingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Plansystematiek

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld om de boerderijsplitsing, zoals beschreven in par. 2.2, juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hierbij wordt de in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen' opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het plangebied toegepast.

De in de wijzigingsbevoegdheid alsmede de bestemming 'Wonen' gestelde kaders en randvoorwaarden vormen de basis voor de opgestelde regels en verbeelding. De regels van de vigerende bestemming en de overige regels uit 'Buitengebied Nuenen' zijn zoveel mogelijk overgenomen..

De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. De regels van het wijzigingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het plan gebruikte begrippen/termen.

De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

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

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

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

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels.
- algemene aanduidingsregels: in deze regels is de attentiezone waterhuishouding opgenomen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn in het artikel aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria,

die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- Algemene procedureregels: in dit artikel is de te volgen procedure bij het stellen van nadere eisen beschreven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk ruimtelijk plan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In het wijzigingsplan zijn twee enkelbestemmingen opgenomen, namelijk 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' en 'Wonen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Aardkundige waarde' en 'Waarde - Archeologie 3b hoge verwachting met esdek' conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen. De enkelbestemmingen worden nader toegelicht.

Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel

De agrarische bestemmingen in het moederplan 'Buitengebied' zijn afgestemd op de drie provinciale zones in het buitengebied, te weten het gemengd landelijk gebied, de groenblauwe mantel en de NNB (natuur- en landschapswaarden).

Uitgangspunt geldt dat bebouwing in beginsel binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Conform het moederplan is op de verbeelding van deze gronden geen bouwvlak opgenomen.

Wonen

In het voorliggende wijzigingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de huidige bestemming gelijkgesteld aan de regeling zoals in het moederplan 'Buitengebied'. Conform de wijzigingsvoorwaarden ligt op het beeldbepalend pand de aanduiding 'karakteristiek'.

Voor het wijzigingsplan dienen de gronden landschappelijk te worden ingepast. De te nemen maatregelen op basis van het inpassingsplan zijn middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro is een anterieure- en planschadeovereenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten geregeld is. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijk

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. De provincie en het waterschap hebben een zienswijze ingediend. Over deze zienswijzen is contact geweest en het wijzigingsplan is hierop aangepast. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De Nota van Zienswijzen is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting.

