

Hool 9

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3° Wabo

Gemeente Nuenen

19 augustus 2015

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging besluitgebied/projectprofiel	6
1.3	Locatie profiel	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planvoornemen	9
2.1	Beschrijving huidige situatie	9
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskaders	12
3.1	Planologische beleidskaders	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijke beleidskader	14
Hoofdstuk 4	Onderzoek	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.3	Bodemkwaliteit	16
4.4	Bedrijven en milieuzonering	17
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Geluid	17
4.7	Geurhinder	18
4.8	Flora en fauna	18
4.9	Kabels en leidingen	20
4.10	Luchtkwaliteit	20
4.11	Verkeer	20
4.12	Water	20
4.13	Juridische planbeschrijving	21
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	22
5.1	Economische uitvoerbaarheid	22

Hoofdstuk 6	Procedure	23
6.1	De te volgen procedure	23
6.2	Vooroverleg	23
6.3	Zienswijzen	23

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de voormalige agrarische bedrijfslocatie Hool 9 is het initiatief gekomen voor een recreatiebedrijf met natuurontwikkeling. Door middel van het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2e herziening' is toepassing gegeven aan het omzetten van de bestaande agrarische bestemming naar de bestemmingen 'Recreatie' en 'Natuur'. In de betreffende 2e herziening is een planologische situatie opgenomen, waardoor de bestaande (bedrijfs)woning op de bestaande locatie niet meer kan worden herbouwd.

Voornoemd bestemmingsplan is opgesteld conform een door de initiatiefnemer ingediende inrichtingsschets. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2de herziening' op 27 juni 2013 is het voornemen van initiatiefnemer echter gewijzigd. Tijdens de planprocedure is het gewijzigd voornemen niet formeel ingediend door initiatiefnemer tijdens de inspraak en zienswijze procedure van het bestemmingsplan. Het gewijzigd voornemen van initiatiefnemer is wel gedurende het planproces van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' kenbaar gemaakt aan de gemeente c.q. de gemeente is hiervan op de hoogte gebracht.

Initiatiefnemer is teruggekomen van zijn aanvankelijk idee om de bedrijfswoning op een andere locatie binnen het perceel te bouwen en wenst thans de bestaande woning te herbouwen op dezelfde locatie. Deze woning betreft de bij het recreatiebedrijf toegestane bedrijfswoning.

De bestaande woning zou aanvankelijk gesloopt worden en in de bestemming 'Recreatie' herbouwd worden. Op basis van het aanvankelijk door initiatiefnemer ingediende bouwplan is daarom de gewenste bedrijfswoning toegestaan binnen de bestemming 'Recreatie'. De bestaande feitelijk (bedrijfs)woning is daardoor (deels) binnen de bestemming 'Natuur' komen te liggen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is daarom herbouw van de woning op de bestaande locatie niet meer mogelijk.

Tevens is beoogd het hoofdgebouw (bestaande) woning uit te breiden met een kleinschalige ruimte, aangebouwd aan de te herbouwen woning. Deze aanbouw heeft een oppervlakte van circa 45 m². De te bouwen aanbouw wordt gesitueerd binnen de vigerende bestemming 'Recreatie'.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het gewijzigd planvoornemen van initiatiefnemer, uitgaande van de bestaande situatie. Daarvoor is de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan een procedure voor een omgevingsvergunning voor de onderdelen afwijken van het bestemmingsplan en bouwen, op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Om mee te kunnen werken dient een afwijkingsbesluit genomen te worden. Dit afwijkingsbesluit moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig document vormt die ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging besluitgebied/projectprofiel

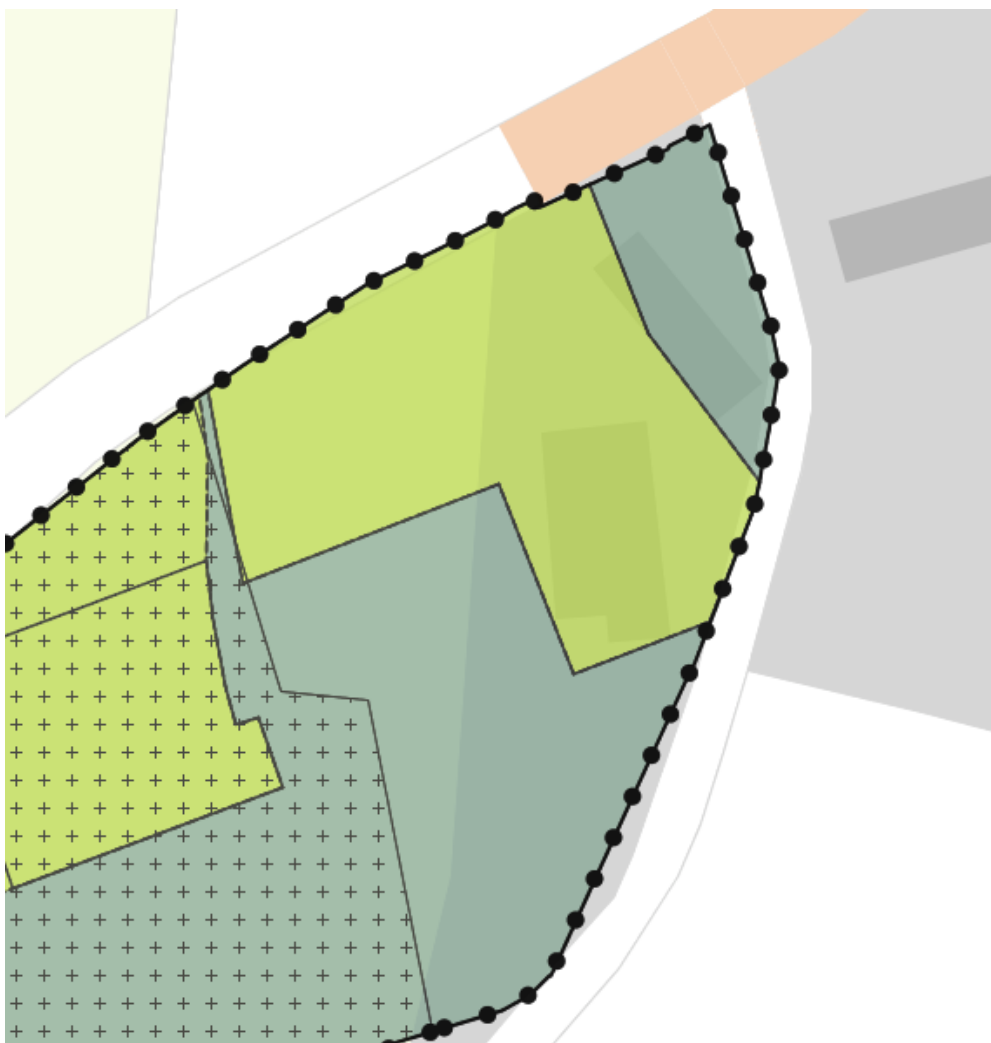
Het perceel plaatselijk bekend Hool 9 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Nuenen, nabij de kern Gerwen. De Hool is een smalle landbouwweg waaraan slechts enkele adressen aanwezig zijn, veelal geclusterd bij elkaar. Het planvoornemen ziet op herbouw van de bestaande (bedrijfs)woning met daarbij een kleine aanbouw ten behoeve van het aanwezige hoofdgebouw. De (bedrijfs)woning is gelegen op het oostelijke deel van het perceel.



Uitsnede luchtfoto (bron: Google maps 2014)

1.3 Locatie profiel

Ter plaatse van het perceel Hool 9 te Nuenen vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2e herziening' van de gemeente Nuenen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 27 juni 2013.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is aan het perceel de bestemmingen 'Recreatie' en 'Natuur' gegeven. Binnen de bestemming 'Recreatie' is verblijfsrecreatie mogelijk in de vorm van het verstrekken van logies. Tevens is dagrecreatie mogelijk in de vorm van een landschapstuin en theetuin, en zijn vergaderfaciliteiten mogelijk. Binnen dit bestemmingsvlak is tevens een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen voor maximaal één bedrijfswoning.

De bestaande woning ligt echter (deels) in de bestemming 'Natuur'. Herbouw van deze bestaande woning op dezelfde locatie is binnen die thans vigerende bestemming niet mogelijk.

De beoogde aanbouw aan de woning ten behoeve is gelegen binnen de bestemming 'Recreatie'. Deze aanbouw past binnen de bestemmingsregels ter plaatse.

Onderhavige omgevingsvergunning ziet op het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de herbouw en het gebruik van de bestaande woning als bedrijfswoning bij het recreatiebedrijf.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 nader worden ingegaan op het planvoornemen en een beschrijving worden gegeven van de huidige en toekomstige situatie. De relevante beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente komen in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde en in hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid besproken. Tot slot is in hoofdstuk 6 ingegaan op de te volgen procedure.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Beschrijving huidige situatie

Tot voor enkele jaren was op het perceel Hool 9 een agrarisch bedrijf gevestigd. De eigenaar heeft het plan opgevat om het agrarisch bedrijfsperceel te saneren en te starten met een kleinschalig recreatiebedrijf.

De bestaande (bedrijfs)woning is gesitueerd op het noord-oostelijke deel van het perceel. De woning staat haaks op de weg en bestaat uit één bouwlaag met kap.

De voormalige bedrijfswoning zou aanvankelijk op een andere locatie op het perceel worden gesitueerd. Voor de sloop van de huidige woning heeft initiatiefnemer inmiddels een sloopvergunning.

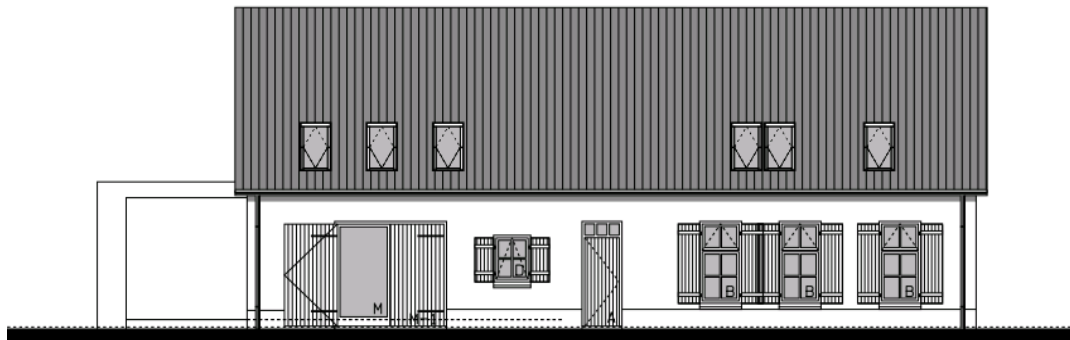
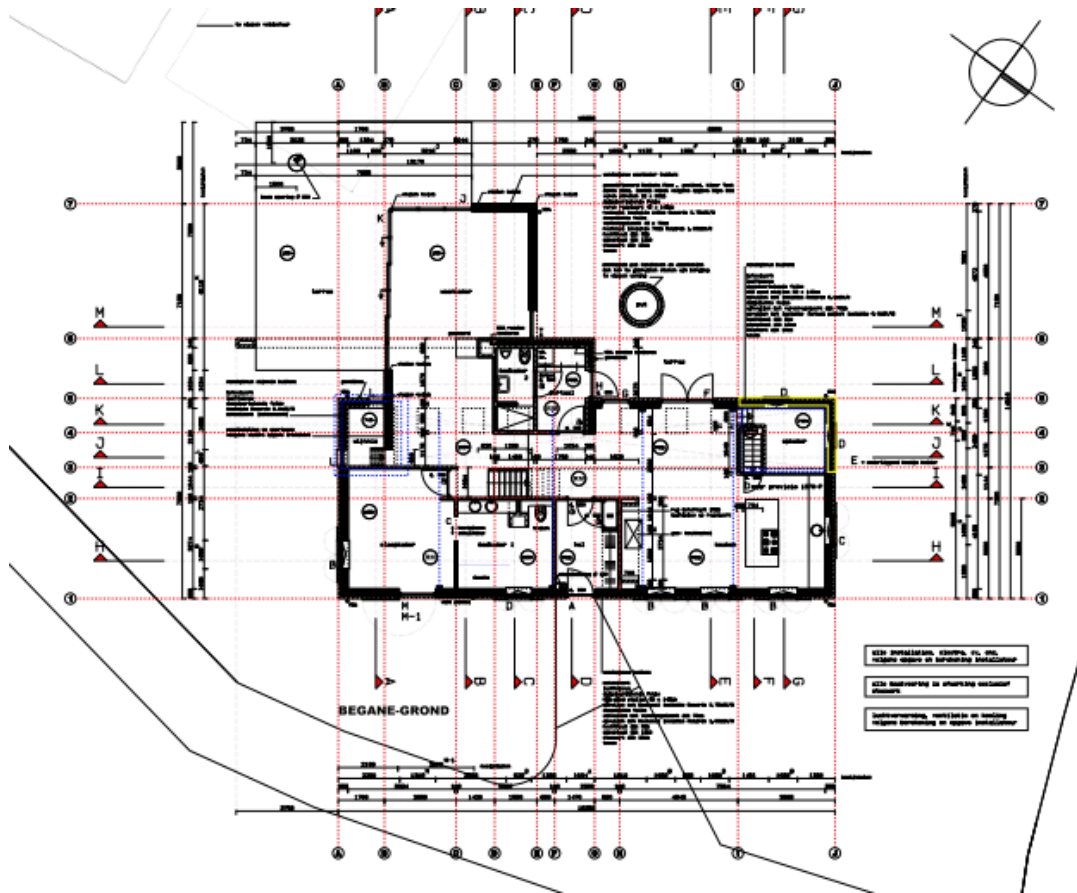
Initiatiefnemer heeft na een nadere afweging er echter voor gekozen om de herbouw plaats te laten vinden op de bestaande bebouwingscontouren. Er is derhalve geen sprake meer van een verplaatsing maar herbouw van de woning op de huidige bebouwingslocatie.



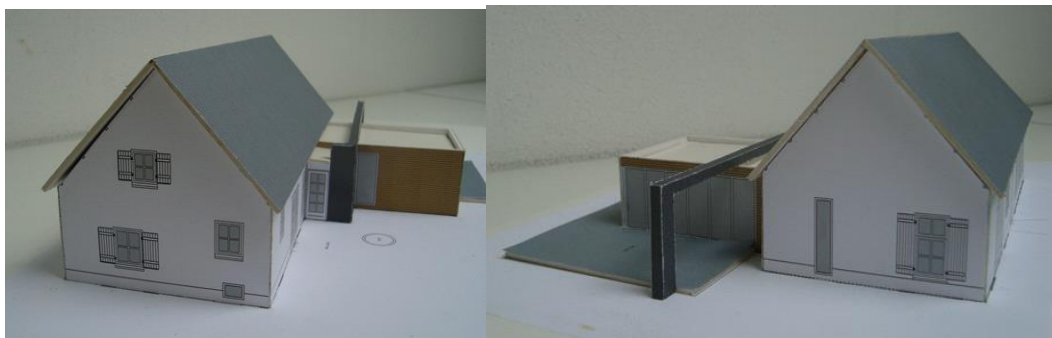
Aanzichten bestaande woning

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Initiatiefnemer beoogt de bestaande woning op het perceel zoals hiervoor aangegeven te herbouwen op dezelfde locatie en in gebruik te nemen als bedrijfswoning bij het ter plaatse gevestigde recreatiebedrijf. Aan deze te herbouwen woning zal ook een aanbouw worden gerealiseerd ten behoeve van het recreatiebedrijf.

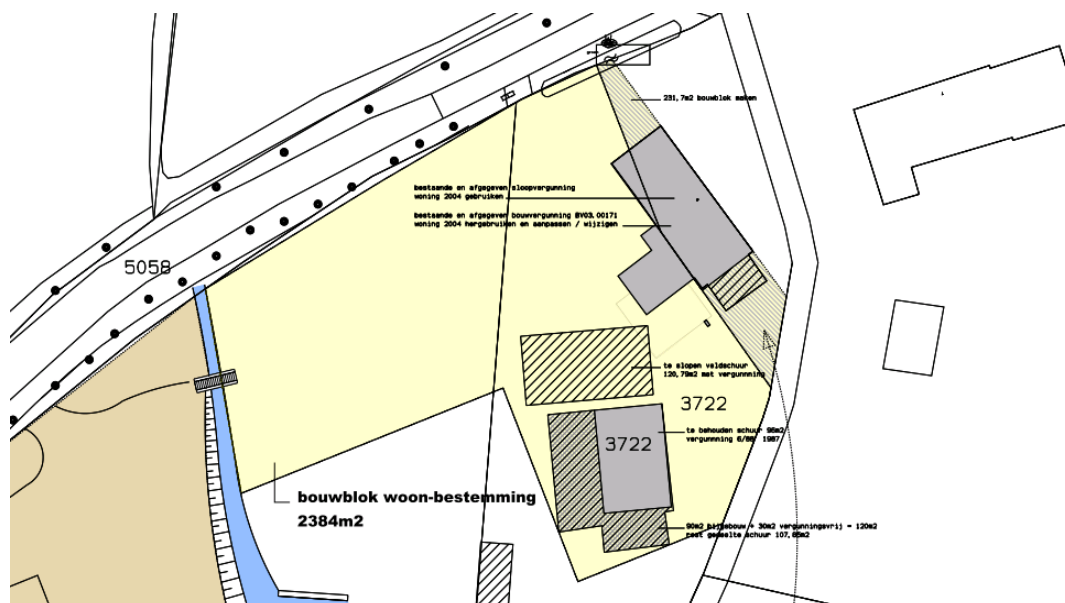


Tekening bouwplan



Maquette bouwplan

Met onderhavige omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van voornoemd bouwen en gebruik. Dit betekent dat in de toekomstige situatie deze woning mee wordt genomen in een herziening van het bestemmingsplan om het gebruik ten behoeve van het recreatiebedrijf planologisch-juridisch vast te leggen. De nu ter plaatse opgenomen bestemming 'Natuur' zal dan omgezet worden in 'Recreatie'. Onderhavige woning vormt dan de enige planologisch toegestane bedrijfswoning bij het recreatiebedrijf. Dit betekent dat op het recreatieperceel ten hoogste één bedrijfswoning zal mogen worden gerealiseerd.



Ruimtelijke situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Planologische beleidskaders

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Met deze toelichting wordt hierin voorzien.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, is op 30 december 2011 voor een groot deel in werking getreden en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding, waardoor het Barro geen gevolgen heeft voor het planvoornemen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten.

Op 19 maart 2014 is de structuurvisie RO – partiële herziening 2014 in werking getreden. Een van de wijzigingen is dat de provincie meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers als vertrekpunt laat gelden voor ontwikkelingen.

Onderhavige ontwikkeling geeft, al is het op zeer beperkte schaal, invulling hieraan.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

De onderwerpen die in de Verordening Ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie (zie paragraaf 3.3.1 hierboven). Het betreft de onderwerpen:

- regionaal perspectief voor wonen en werken;
- ruimte-voor-ruimteregeling;
- groene hoofdstructuur (GHS) en ecologische hoofdstructuur (EHS);
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- grond- en oppervlaktewatersysteem;
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen).

De projectlocatie is gelegen in de groenblauwe mantel. Hierbinnen geldt een 'ja, mits'-benadering. Met het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2e herziening' is reeds invulling gegeven aan de omschakeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een recreatiebestemming. In dat kader heeft reeds een afweging in het kader van de verordening plaatsgevonden. De ontwikkeling van een toeristisch en recreatieve functie past in het provinciaal beleid, want het levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het platteland. Doordat gebruik wordt gemaakt van de bestaande locatie is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De gehele locatie is landschappelijk ingepast.

Het planvoornemen betreft enkel de herbouw van een reeds bestaande (bedrijfs)woning en een aanbouw aan deze bedrijfswoning.

Ter plaatse betekent dit dat in afwijking van het bestemmingsplan wordt toegestaan dat de gronden ter plaatse van de bestaande woning benut zullen worden voor de herbouw van een (bedrijfs)woning bij het recreatiebedrijf. Dit leidt feitelijk niet tot een wezenlijk andere situatie dan nu reeds bestaand is.

Gelet op de vigerende bestemming ter plaatse van de bestaande woning zal bij een herziening van het bestemmingsplan in de toekomst de daar geldende bestemming 'Natuur' komen te vervallen. Feitelijk is ter plaatse geen natuur aanwezig, het is immers nu nog bebouwde grond, waardoor met dit planvoornemen geen natuurwaarden verdwijnen. Kwantitatief zal deze oppervlakte aan bestemming 'Natuur' elders op het perceel gecompenseerd en planologisch vastgelegd gaan worden.

Vanuit de Verordening ruimte zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

3.3.3 Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa

De intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa is in 2011 vastgesteld door onder andere de gemeenteraad van Nuenen. In de visie wordt een ontwikkelingsrichting gegeven voor het platteland tussen de steden Helmond en Eindhoven. De visie kiest voor een scenario waarbinnen natuur en landschap worden beschermd en waar ruimte wordt geboden voor een scenario waarbinnen natuur en landschap worden beschermd en hersteld en waar ruimte wordt geboden voor de vrije tijdseconomie.

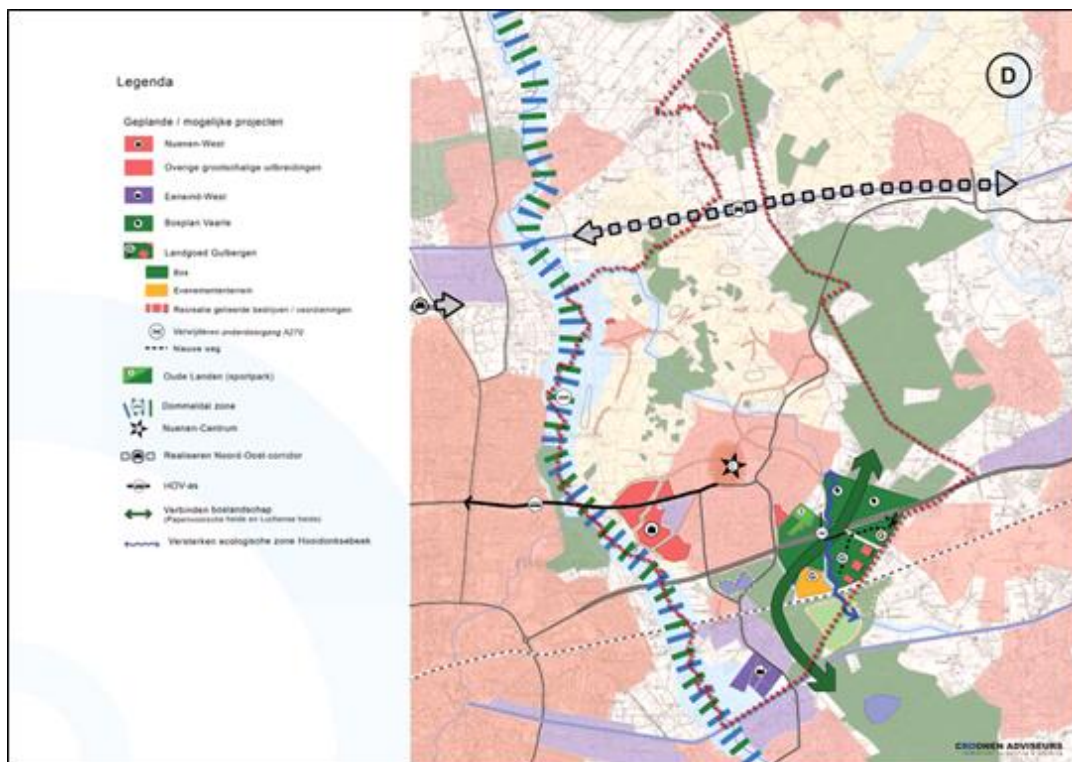
Met het onderhavig planvoornemen wordt volledig voldaan aan de gekozen ontwikkelrichting.

3.4 Gemeentelijke beleidskader

3.4.1 Gemeentelijke structuurvisie

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten is een bruisende gemeente, waar burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen veel initiatieven ontplooiën. Om nieuwe ontwikkelingen in goede banen te leiden werkt de gemeente aan een groot aantal belangrijke ruimtelijke plannen met grote gevolgen voor de ruimtelijk-functionele structuur van de gemeente. Samenhangend met deze plannen heeft de gemeente een aantal beleidsstukken opgesteld, zoals de Toekomstvisie uit 2006. Daarnaast is Nuenen bezig met enkele thematische en gebiedsgerichte beleidsstukken, waarvan onder ander het Verkeersstructuurplan een resultaat is.

Om te voorkomen dat binnen de hoeveelheid aan plannen en beleid de samenhang verloren raakt, heeft de gemeente besloten het geheel samen te brengen in één kader stellend beleidsdocument: de Structuurvisie voor Nuenen. Daarmee wordt tevens voldaan aan de verplichting als gevolg van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het document legt de uitgangspunten van de verschillende bestaande beleidsdocumenten op gemeenteniveau vast en vervult een rol als toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen.



In een structuurvisie formuleert de overheid haar ruimtelijke beleidsdoelen en geeft inzicht in de wijze waarop deze tot uitvoering worden gebracht. De volgende stappen dienen hiervoor te worden doorlopen:

- opstellen van een ruimtelijk toetsingskader en een visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (Ruimtelijk Casco);
- vaststellen van een ruimtelijk-functioneel programma voor de middellange en korte termijn;
- ontwerpen van een ontwikkelingsplan voor de korte termijn;
- beschrijven van een uitvoeringsplan voor de korte termijn.

In 2008 is er een ruimtelijk casco en een projectenlijst vastgesteld.

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied, 2e herziening

Met de 2e herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied is ter plaatse van Hool 9 een dag- en verblijfsrecreatief bedrijf mogelijk gemaakt. Daarmee is een impuls gegeven aan het gebruik van voormalige agrarische bedrijfspercelen in het buitengebied.

Bij het recreatiebedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Het onderhavige planvoornemen geeft invulling aan deze regel. De te herbouwen woning zal dienst doen als de enige bedrijfswoning bij het ter plaatse gevestigde recreatiebedrijf.

Volkshuisvestelijk is er géén sprake van een toename van het aantal (bedrijfs)woningen.

Met het onderhavige planvoornemen wordt afgeweken van voornoemd bestemmingsplan. Echter, het planvoornemen sluit aan bij de hoofdlijnen en regels van dat bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Algemeen

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de

gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn in dit hoofdstuk nader belicht.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan gelden er geen regels ter plaatse voor de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden. Doordat de gronden in het verleden reeds geroerd zijn door het agrarische bedrijfsgebruik, kan worden aangenomen dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Verder archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het bedrijfsperceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een functieaanduiding 'cultuurhistorische waarde' gekregen, dit ter bescherming van de cultuurhistorische waarden ter plaatse. In onderhavige situatie ziet deze waarde op de historische percelering. Met het planvoornemen vinden geen veranderingen plaats in de percelering, waardoor ook de cultuurhistorische waarde ervan niet wordt aangetast. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

4.3 Bodemkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Doordat de woning wordt herbouwd ter plaatse van de bestaande woning en deze locatie altijd in gebruik is geweest voor de woonfunctie, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. De gebruiksfunctie wijzigt immers niet. Voor de te bouwen aanbouw dient wel inzicht in de bodemsituatie te bestaan.

Op de locatie is in 2003 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is toen gebleken dat de bovengrond bij een ter plaatse aanwezige bovengrondse olietank licht verontreiniging was met minerale olie (68 mg/kgds). Verder zijn toen in de bovengrond noch in de ondergrond verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater circa 16 meter stroomafwaarts van de bovengrondse tank zijn toen ook geen verontreinigingen aangetroffen. De opslag van de olie is inmiddels beëindigd en was ten tijde van de aankoop van het perceel door de huidige eigenaar (2007) niet meer aanwezig.

Door de gemeente Nuenen is aangegeven dat in het kader van de huidige bouwactiviteiten volstaan kan worden met een geactualiseerd onderzoek. Dit actualiserend onderzoek zal als bijlage bij de in te dienen stukken voor de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Voor de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling kan gesteld worden dat de herbouw en aanbouw verantwoord is.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De kleinschalige recreatieve activiteit valt niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer. Hierdoor is de milieuzonering niet van toepassing.

Andersom geldt dat in de naaste omgeving van de projectlocatie geen bedrijven aanwezig zijn waarvoor onderhavig plan een belemmering zou vormen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf

Vanuit een oogpunt van een ruimtelijk verantwoorde milieuzonering zijn er geen belemmeringen aanwezig.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde 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.

Op en in de nabijheid van de projectlocatie zijn geen risicovolle bedrijfsactiviteiten aanwezig en vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen geconstateerd.

4.6 Geluid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast te worden. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een planvoornemen een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, moet volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het planvoornemen betreft de herbouw van een bestaande woning op dezelfde locatie op het perceel. De afstand tot de weg wordt niet verkleind. De geluidsbelasting zal in de nieuwe situatie niet veranderen.

Akoestisch onderzoek is derhalve ook niet noodzakelijk. Wel dient in het kader van de omgevingsvergunning aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 35 dB.

4.7 Geurhinder

Het gaat hier om de herbouw van een bestaande woning op dezelfde plaats. Onderhavige projectlocatie is bovendien niet direct gelegen in de nabijheid van agrarische bedrijven.

De afstand tot de meest nabij gelegen agrariër bedraagt 190 meter. Het gaat om een melkrundveebedrijf met een vaste afstand van 50 meter tot vrij liggende woningen in het buitengebied.

Er zijn in het kader van geurhinder daardoor geen belemmeringen voor onderhavig plan aanwezig. Tevens vormt dit plan geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

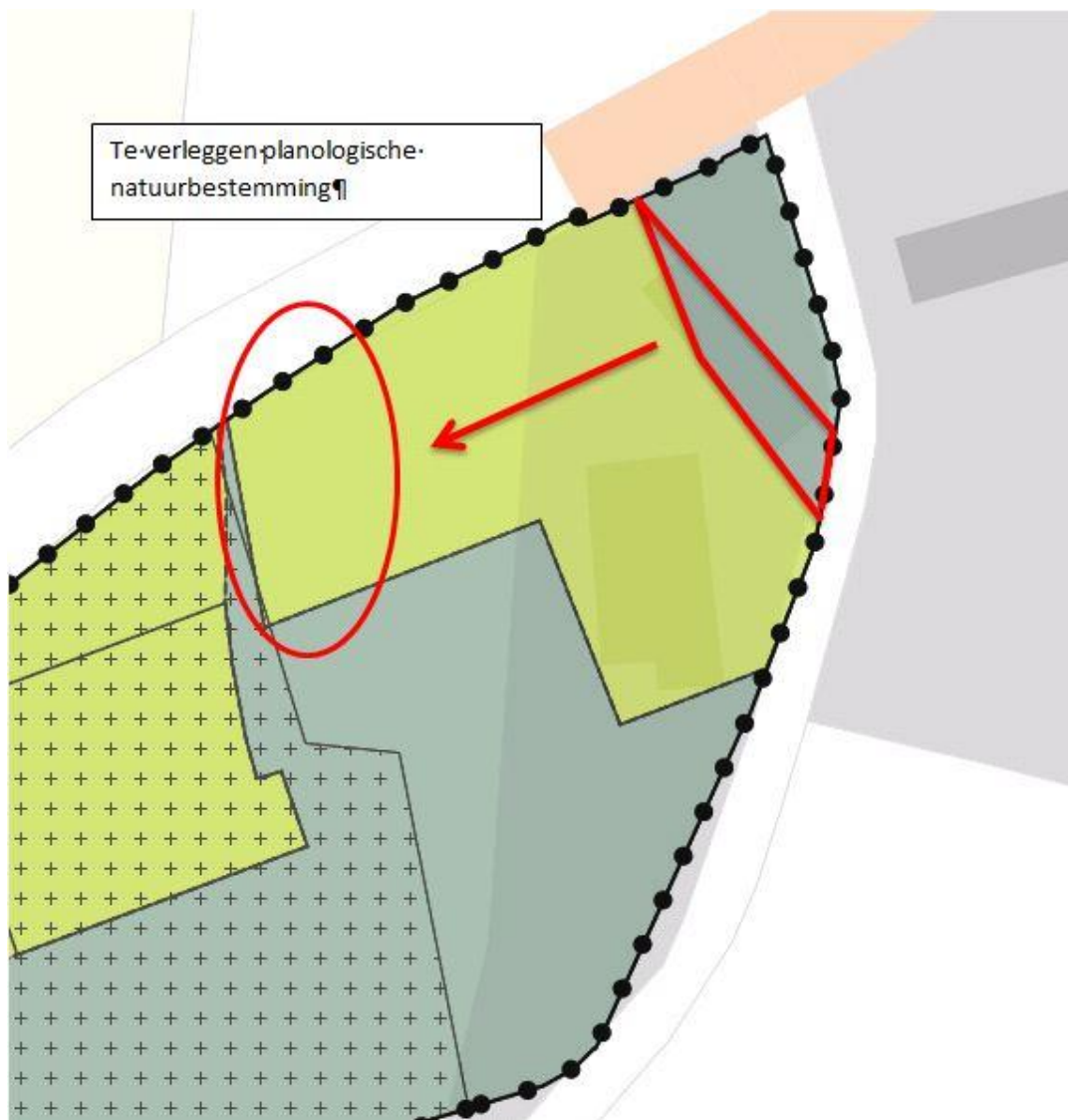
Het plangebied zelf valt niet binnen een Natura 2000-gebied. In de omgeving van het plangebied zijn tevens geen Natura 2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied betreft de Strabrechtse Heide en Beuven en ligt op ruim 8,3 kilometer van het plangebied.

Daarnaast ligt het plangebied ook niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de dichtstbijzijnde EHS-gronden liggen op circa 300 meter.

Gelet op deze afstanden en de aard van het planvoornemen zijn effecten op Natura 2000-gebied en EHS niet te verwachten.

Het planvoornemen ziet op de herbouw van de bestaande woning op het perceel en een kleinschalige aanbouw aan de woning als bedrijfsruimte bij het aanwezige recreatiebedrijf. Ter plaatse van de bestaande woning geldt de bestemming 'Natuur'. Feitelijk zijn op deze gronden geen natuurwaarden aanwezig, vanwege de aanwezigheid van een bestaande, in gebruik zijnde woning. De bestemming 'Natuur' was toegekend vanuit de voorwaarde dat bij de omschakeling naar het recreatiebedrijf de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing.

Kwantitatief zal de oppervlakte aan bestemming 'Natuur' die door het planvoornemen niet verwezenlijkt wordt elders op het perceel gecompenseerd en planologisch vastgelegd gaan worden. De uiteindelijke wijziging van de natuurcompensatie locatie op het perceel wordt in de komende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' meegenomen.



Door het intensieve agrarische bedrijfsgebruik in het verleden, het recreatief gebruik nu van het perceel en de bestaande bebouwde situatie, is de kans op aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten zeer klein.

Tevens is met de aanwezige beplanting en de natuurontwikkeling op delen van het perceel voorzien in voldoende mogelijkheden voor planten- en diersoorten om zich daar te ontwikkelen.

Aanbevolen wordt om voorafgaande aan de sloop van de bestaande woning een controlebezoek te laten uitvoeren om na te gaan of er eventuele vleermuizen in het te slopen pand aanwezig zijn zodat indien noodzakelijk er eventueel mitigerende maatregelen genomen kunnen worden alvorens tot sloop van het pand over te gaan.

Er is géén ontheffing nodig in het kader van de Flora- en Faunawet. Omdat het plangebied niet is gelegen in een natuurgebied of in de EHS zijn de bepalingen uit de Natuurbeschermingswet niet van toepassing.

4.9 Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor uitvoering van onderhavig project en/of planologisch enige bescherming nodig hebben.

4.10 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit (binnen de Wet Milieubeheer) die vanaf 15 november 2007 in werking is getreden, zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Met het planvoornemen wordt met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan de herbouw van de bestaande woning en een kleinschalige uitbreiding van recreatieve bedrijfsbebouwing (45 m²) mogelijk gemaakt. Gelet op de feitelijke situatie ter plaatse en de kleinschaligheid van de recreatie-activiteit betreft dit een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd. Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Verkeer

In onderhavige situatie is sprake van een bestaand bebouwd perceel met een bestaande ontsluiting op de Hool. Aan deze situatie verandert met dit planvoornemen niets. Op eigen terrein is tevens voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Vanuit het aspect verkeer zijn geen nadere maatregelen vereist.

4.12 Water

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

De herbouw van de woning vindt plaats op gronden die nu reeds verhard zijn door de aanwezigheid van de bestaande woning. De aanbouw aan de nieuwe woning ten behoeve van het recreatiebedrijf is zo kleinschalig dat dit geen invloed zal hebben op de waterhuishouding.

In de toekomstige situatie zal eveneens gebruik worden gemaakt van de bestaande aansluiting op de aanwezige riolering in het buitengebied. Het water dat op de dakverharding van de nieuwe bebouwing valt zal daarvan worden afgekoppeld en kan ter plaatse infiltreren in de bodem. Om verontreiniging van de bodem en het grondwater te voorkomen zal bij de bouw gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen.

Vanuit waterhuishoudkundig perspectief heeft het planvoornemen geen wezenlijke effecten op de waterhuishouding ter plaatse.

4.13 Juridische planbeschrijving

4.13.1 Omgevingsvergunning

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan (de activiteit en het gebruik) in strijd is met geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning 'Hool 9'.

4.13.2 Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit) -inclusief deze ruimtelijke onderbouwing- vormen namelijk de directe bouwtitel voor het bouwplan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan het planvoornemen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan zijn legeskosten verbonden. Het project wordt uitgevoerd voor rekening van initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen bijzondere kosten aan het project verbonden.

Er geldt op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplanplicht omdat de uitzondering van artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening zich voordoet. Het betreft immers de herbouw van een reeds bestaande woning. De ruimtelijke onderbouwing en benodigde onderzoeken worden als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag aangeleverd en bekostigd door de initiatiefnemer.

Eventuele planschade zal worden afgedekt met een door de initiatiefnemer af te sluiten planschadeovereenkomst. Het planschaderisico is overigens zeer gering gezien de reeds vigerende bestemming en de aard van de omgeving (en hetgeen in deze ruimtelijke onderbouwing is overwogen ten aanzien van de belangenafweging, milieuzonering e.d.).

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Voor de omgevingsvergunning wordt de uitgebreide procedure gevolgd zoals omschreven in par. 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In deze procedure kan een ieder zienswijzen indienen.

6.2 Vooroverleg

Ten aanzien van het project zijn geen provinciale belangen, waterschapsbelangen of belangen van buurgemeenten betrokken. Het voeren van vooroverleg met deze overheden is dan ook niet noodzakelijk.

6.3 Zienswijzen

Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij aan een ieder de gelegenheid is geboden zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek