

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Boxtelseweg 9

Gemeente Sint-Oedenrode



PRAEDIUM
samen buiten ondernemen

Contactpersoon:

Drs. G. Stoffelen

Bezoek- en postadres:

Maurick 1

5261 NA Vught

T: 06-20070879

E: info@praedium.eu

I: www.praedium.eu

Ruimtelijke onderbouwing

Boxtelseweg 9
Gemeente Sint Oedenrode

September 2016

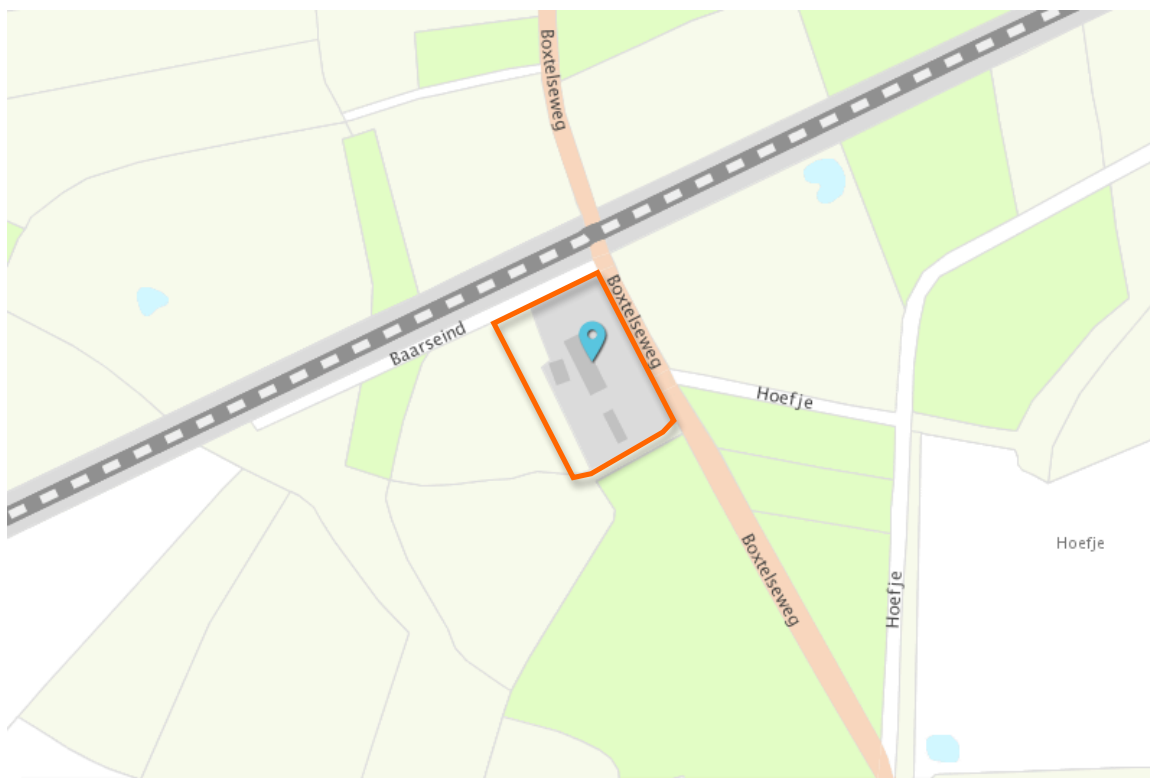
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de bestemming van de locatie Boxtelseweg 9 te Olland te wijzigen van 'Agrarisch met Waarden –Natuur en Landschapswaarden' naar 'Recreatie' en 'Wonen'. Op de locatie is een kleinschalig recreatief bedrijf gevestigd dat als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf vergund is. Omdat de agrarische activiteiten steeds verder afnemen heeft de gemeente verzocht om de bestemming aan te passen aan de werkelijke situatie; de bestemming 'Recreatie'.

Daarnaast zijn de eigenaren van de locatie voornemens om de rijksmonumentale langgevelboerderij te renoveren waarbij de boerderij gesplitst wordt. De splitsing van de woning is noodzakelijk om financiële middelen te genereren ten behoeve van de kostbare renovatie. De tweede woning die daarbij ontstaat krijgt een woonbestemming.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging en de boerderijsplitsing wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid artikel 33.10 'Wijziging ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie' in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.



Figuur 1. Topografische kaart met plangebied.

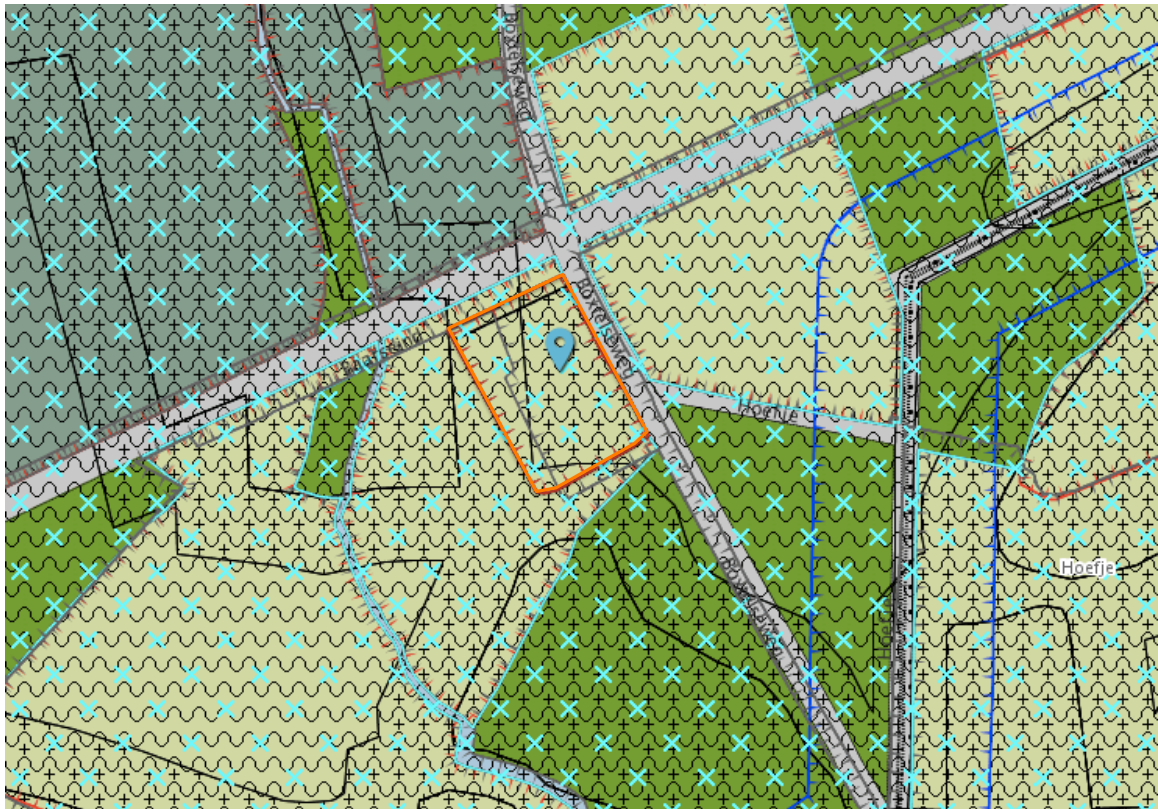
1.2 Procedure

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' van de gemeente Sint-Oedenrode zoals vastgesteld d.d. 25 juni 2015. De vigerende bestemming binnen het plangebied is 'Agrarisch met Waarden –Natuur en Landschapswaarden'. Tevens liggen binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' en Waarde – Archeologie 2' en de aanduidingen 'Bouwvlak', 'Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij', 'Gebiedsaanduiding overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied', 'Gebiedsaanduiding overige zone – leefgebied kwetsbare soorten', 'Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied (dag- en verblijfsrecreatie',

‘Gebiedsaanduiding overige zone – beperking veehouderij’ en Gebiedsaanduiding overige zone – groenblauwe mantel’.

Om de wijziging van de bestemming en de woningsplitsing mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid artikel 33.10 ‘Wijziging ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatieve doeleinden’ waar de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied (dag- en verblijfsrecreatie)’ de mogelijkheid toe geeft.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de regels en voorwaarden uit artikel 33.10. Tevens wordt aangetoond dat de bestemmingswijziging niet in strijd is met de overige aanduidingen binnen het plangebied.



Figuur 2. Vigerend bestemmingsplan met plangebied.

2. VOORWAARDEN ARTIKEL 33.10

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied (dag- en verblijfsrecreatie)' het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemmingen 'recreatie' met bedrijfswoning en de bestemming 'wonen', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Een deel van de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie mag worden gewijzigd naar de bestemming 'recreatie' met bedrijfswoning ten behoeve van hergebruik van gronden en bebouwing voor dag- en verblijfsrecreatie mits:

a. Hergebruik voor dagrecreatieve doeleinden waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: recreatie gericht op beleving van natuur, landschap, cultuur en educatie, één en ander met de bijbehorende voorzieningen;

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie aan het agrarische bedrijf ondergeschikte dag- en verblijfsrecreatieve nevenfuncties aanwezig. Deze nevenfuncties en bijbehorende activiteiten bestaan uit:

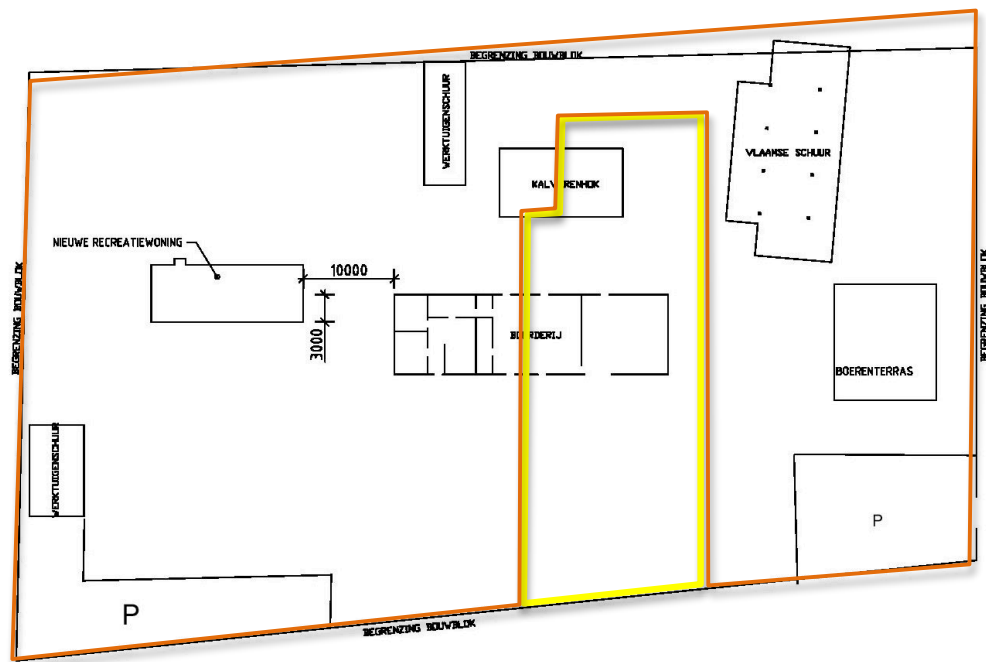
- 80 m² dagrecreatie in de vorm van workshops, excursies en vergaderingen in Vlaamse schuur.
- 150 m² verblijfsrecreatie waarvan 50m² in Vlaamse schuur en 100m² in recreatiewoning.
- 100 m² ondersteunende horeca in Vlaamse schuur. De horeca is ondersteunend aan de dagrecreatie en het boerenterras. Er is geen sprake van versterkte muziek of versterkt geluid.
- 100 m² boerenterras voor Vlaamse schuur. Op het boerenterras kunnen ongeveer 50 mensen verblijven. Het terras is niet overdekt en niet verwarmd.

In de toekomstige situatie wordt er niets aan de omvang of aard van deze functies en activiteiten gewijzigd. De functies vormen in de toekomstige situatie geen nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf meer maar vormen de hoofdfunctie van een kleinschalig recreatief bedrijf.

De dag- en verblijfsrecreatie binnen het plangebied zijn in de huidige situatie reeds gericht op natuur, landschap, cultuur en educatie en hier wijzigt in de toekomstige situatie niets aan.

De recreatieve activiteiten zullen zeer kleinschalig zijn en zijn gericht op educatie en beleving van natuur, landschap en cultuurhistorie. In het kader hiervan worden in de bestaande Vlaamse schuur kleinschalige workshops en bijeenkomsten gehouden'. Er is samenwerking met:

- de Stichting Boelaarshoeve. Een deel van de activiteiten – met name cultuurhistorie - gaat plaatsvinden aan Buxtelseweg 9. Voor de samenwerking is een intentieverklaring getekend;
- Brabants Landschap voor wat betreft natuur- en landschapsontwikkeling;
- Op 21 september heeft overleg plaats mbt de vestiging op de locatie Buxtelseweg 9 van een informatiepunt voor natuurgebied De Geelders als onderdeel van Het Groene Woud. Coördinator is Desirée van Laarhoven. “



Figuur 3. Tekening bestaande situatie met grens nieuw bestemmingsvlak Wonen in geel en nieuw bestemmingsvlak recreatie in oranje.

- b. Hergebruik voor maneges is niet toegestaan;
Niet van toepassing.
- c. Hergebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden kan uitsluitend worden toegestaan ten behoeve van bed & breakfast, vakantieappartementen en groepsaccommodatie en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
Niet van toepassing. De verblijfsrecreatie is reeds aanwezig in de bestaande gebouwen.
- d. Groepsaccommodatie is uitsluitend toegestaan in het aanwezige hoofdgebouw;
Niet van toepassing.
- e. Het aantal bedden wordt in het wijzigingsbesluit vastgesteld;
Niet van toepassing
- f. In aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat per appartement het vloeroppervlak niet meer dan 100 m² mag bedragen;
Zie onderbouwing onder punt 1 a.
- g. Het hergebruik dient te passen in de omgeving;
In de huidige situatie is de recreatieve functie reeds aanwezig, en vergund, in het plangebied als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. In de toekomstige situatie wijzigt de omvang of de aard van deze functie niet. Alleen de bestemming wijzigt van agrarisch naar recreatie. De recreatieve functie is passend in het gebied omdat de aard en omvang van de recreatie: kleinschalig, gericht op beleving van natuur en cultuurhistorie en op educatie, past bij het ecologisch en landschappelijk waardevolle landschap.

- h. Ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte ondersteunende horeca toegestaan;
In de bestaande situatie is reeds 100 m² ondersteunende horeca vergund. In de toekomstige situatie heeft de ondersteunende horeca dezelfde aard en omvang.
- i. In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
In de huidige situatie is sprake van een kleinschalige activiteit en in de toekomstige situatie wijzigt hier niets aan. Op dit moment kent het bedrijf geen medewerkers. In de toekomst zal er gezien de aard en omvang van het bedrijf alleen sprake kunnen zijn van enkele werknemers.
- j. Als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat, daar waar hergebruik plaatsvindt binnen gebouwen, dit uitsluitend binnen de aanwezige gebouwen is toegestaan; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
Uitbreiding van bebouwing is niet aan de orde. Binnen het nieuw te realiseren bestemmingsvlak 'Recreatie' worden bouwvlakken opgenomen waarmee uitbreiding van de bebouwing wordt voorkomen.
- k. In een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bestaande bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met dien verstande dat dit maximaal 750 m² mag bedragen; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt tenzij er sprake is van gebouwen met een cultuurhistorische waarde welke niet mogen worden gesloopt;
Op figuur 3 is de huidige situatie op het bestaande bouwvlak in beeld gebracht. In de toekomstige situatie verandert er niets aan het kleinschalige recreatieve bedrijf binnen het plangebied. De dagrecreatie, de ondersteunende horeca en 50 m² van de verblijfsrecreatie bevinden zich in de Vlaamse schuur. De overige 100 m² verblijfsrecreatie bevindt zich in de recreatiewoning. De noordelijke werktuigschuur wordt gesloopt. De westelijke werktuigschuur is recent gebouwd en blijft gehandhaafd voor machines en opslag. Het kalverhok wordt op termijn gesloopt en vervangen voor een gebouw dat gaat dienen als bijgebouw bij beide woningen.
- l. De voormalige agrarische bedrijfswoning mag worden gebruikt als bedrijfswoning binnen de bestemming 'recreatie';
De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt voor de helft in gebruik genomen als bedrijfswoning en voor de helft als burgerwoning. Ten behoeve van de bestemming van de burgerwoning wordt gebruik gemaakt van lid 2. van artikel 33.10.
- m. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
In de toekomstige situatie wijzigt er niets aan de aard- en de omvang van recreatieve activiteiten binnen het plangebied. Ten behoeve van de omgevingsvergunning van 2013 ten behoeve van de ondergeschikte nevenfuncties is reeds getoets of er sprake was van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen. In de toekomstige situatie ontstaan geen nieuwe milieuhygiënische belemmeringen.
- n. Er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
Opslag vindt plaats binnen de bestaande bedrijfsbebouwing. In de huidige situatie vindt in het kader van de inrichting van de Vlaamse schuur en de renovatie van de boerderij opslag buiten de gebouwen plaats. Dit zal in de toekomst niet meer zo zijn.

- o. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
In een straal van 400 meter rondom het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen. In de huidige en de toekomstige situatie is derhalve geen sprake van belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven.
- p. Het woon- en leefklimaat van omliggende functies mag niet onevenredig worden aangetast;
*De ten opzichte van het plangebied dichtstbijzijnde gevoelige functie ligt op 300 meter afstand. Van aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies is derhalve in de huidige en de toekomstige situatie geen sprake.
Het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning binnen het plangebied wordt onderbouwd onder punt 2g.*
- q. De beoogde functie is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat voor de beoogde functie;
*In een straal van 400 meter rondom het agrarisch bouwvlak van de Buxtelseweg 9 zijn geen inrichtingen gelegen die het leef- en verblijfsklimaat kunnen belemmeren. Op 150 meter van de Buxtelseweg 9 ligt een buisleiding van de Gasunie met een veiligheidszone die buiten het bouwvlak van de Buxtelseweg 9 valt.
De invloed van het recreatieve bedrijf binnen het plangebied op het leef- en verblijfsklimaat van de woning binnen het plangebied wordt onderbouwd onder punt 2g. De onderbouwing beperkt zich tot het aspect geluid omdat hinder op het gebied van geur en luchtkwaliteit niet aan de orde is.*
- r. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
De Buxtelseweg is een 60 km weg die niet druk bereden wordt. Verwacht wordt dat op drukke dagen maximaal 40 personen op de locatie aanwezig zijn waarbij de autobezetting zeker 2 personen per auto's is. De verwachting is dat de Buxtelseweg deze verkeersdruk makkelijk aan kan en dat ook het extra aantal auto's wat van de Buxtelseweg afslaat naar het plangebied geen problemen geeft.
- s. Parkeren moet gebeuren op eigen terrein;
Binnen het plangebied zijn 20 parkeerplaatsen aanwezig wat voldoende is voor het genoemde maximale aantal auto's. Bij incidentele drukke momenten is er op het grasland achter het plangebied voldoende ruimte om parkeren langs de openbare weg te voorkomen.
- t. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
Binnen het plangebied verandert er niets aan het verhard oppervlak. Het oppervlak aan bebouwing blijft gelijk en het oppervlak aan erfverharding wijzigt niet. De waterhuishouding wordt derhalve niet aangetast.
- u. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels;

Binnen het plangebied wordt een rijksmonumentale boerderij gerestaureerd en daarbij wordt de boerderij tevens gesplitst. De restauratie van de boerderij is vanwege het monumentale karakter veel duurder dan restauratie van dezelfde boerderij zonder rijksmonumentale status.

De totale kosten van renovatie van de monumentale langgevelboerderij worden geraamd op € 886.000,--. Zie voor de onderbouwing bijlage 1.

Uit de bijgevoegde kostenraming voor de renovatie van de monumentale langgevelboerderij is op te maken dat de renovatie kostbaar is. Dit heeft te maken met verschillende aspecten. De boerderij wordt zorgvuldig afgebroken waarbij delen overeind blijven en worden gestut. De bouw betreft vervolgens maatwerk doordat onder andere de oude delen verstevigd moeten worden en het materiaal dat gebruikt wordt geen standaardmateriaal betreft.

De kosten van de renovatie zijn derhalve een stuk hoger dan de kosten voor nieuwbouw van een langgevelboerderij. De kosten van nieuwbouw worden geraamd op € 490.000,-- als gerekend wordt met €350,--/m³.

Dit verschil in kosten dat € 396.000,-- bedraagt is een fysieke verbetering van de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Opgemerkt wordt dat er geen subsidie verkregen wordt vanwege het rijksmonumentale karakter.

Indien de vereiste kwaliteitsverbetering berekend wordt conform de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode dan blijkt de investering in cultuurhistorische waarden binnen het plangebied ruim voldoende.

Het huidige bouwvlak is 6.200 m² groot. Het toekomstige recreatieve bouwvlak is 5.100 m² en het bouwvlak voor wonen 1.100 m².

De bestemmingswijziging naar Wonen (het splitsen van de boerderij) valt onder categorie 1, geen tegenprestatie. De bestemmingswijziging Agrarisch – Recreatie valt onder categorie 3.

Waarde agrarisch bouwblok = 23 euro

Waarde recreatie (wordt geen extra bebouwing toegevoegd) = 70 euro

*Waarde huidig agrarisch bouwblok (wat in toekomst recreatie wordt) 5.100 * 23 euro = 117.300*

*Waarde toekomstig recreatief bouwblok 5.100 * 70 euro = 357.000 euro*

Bestemmingswinst = 357.000 – 117.300 = 239.700 euro

Vereiste Kwaliteitsbijdrage = 25% van 239.700 = 59.925 euro

v. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden;

De wijziging heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden naar de bestemming Recreatie en Wonen. Tevens heeft de wijziging betrekking op de renovatie en splitsing van de monumentale boerderij. De bestemmingswijziging brengt geen extra bouw mogelijkheden of gebruikersmogelijkheden met zich mee en derhalve ook geen aantasting van waarden. De renovatie van de monumentale boerderij betekent een versterking van de cultuurhistorische waarden omdat de boerderij in een slechte staat verkeerd en zonder renovatie op korte termijn zou instorten waarbij de cultuurhistorische waarden teloor zouden gaan.

w. De regels van de bestemming Recreatie zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij voor de recreatie-activiteit een aanduiding in de tabel en op de verbeelding wordt opgenomen.

Tabel Recreatiebedrijven Aanduiding	Adres	Huisnr.	Functie	Bedrijfswoning	Opp. (m2)
sr-10'	Boxtelseweg	9	dagrecreatie verblijfsrecreatie ondersteunende horeca boerenterras	1	80 150 100 100

Tabel 1. Tabel recreatie-activiteiten voor Boxtelseweg 9.

2. Een deel van de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie mag worden gewijzigd naar de bestemming 'wonen' ten behoeve van het toestaan van één woning extra binnen de aaneengesloten bebouwing van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning mits:

a. Er wordt bijgedragen aan herstel en/of behoud van de monumentale voormalige agrarische bedrijfswoning;

De voormalige agrarische bedrijfswoning betreft een rijksmonumentale langgevelboerderij. In overleg met de monumentencommissie, waarin ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed vertegenwoordigd is, zijn de plannen voor de renovatie en splitsing tot stand gekomen.

b. De cultuurhistorische waarde van het pand wordt niet aangetast;
Zie onderbouwing onder punt 2a.

c. De bouwmassa van de voormalige agrarische bedrijfswoning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;
De voormalige agrarische bedrijfswoning heeft een inhoud van 1.400 m³.

d. Bij splitsing mag één volwaardige bedrijfswoning en één volwaardige burgerwoning ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³;
Bij splitsing ontstaat een volwaardige bedrijfswoning van 700 m³ en een volwaardige burgerwoning van 700 m³.

e. Het bestaande architectonische karakter van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.
Zie onderbouwing onder punt 2a.

f. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
In de huidige situatie heeft het agrarisch bedrijf reeds een zeer beperkte omvang. Nadat door de gemeente Sint-Oedenrode positief is besloten inzake de binnenplanse wijziging worden agrarische activiteiten in zijn geheel gestaakt.

g. Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
*De te splitsen langgevelboerderij binnen het plangebied ligt op korte afstand (30 meter) van de Boxtelseweg. Vanwege de lage verkeersintensiteit op de Boxtelseweg is de geluidshinder van deze weg op de gevel van de langgevelboerderij laag.
Tevens is het zo dat de vigerende bestemming reeds wonen in de gehele boerderij mogelijk maakt. Het aspect verkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.*

Ten aanzien van geluidhinder, voor de nieuw te realiseren woning in de langgevelboerderij, veroorzaakt door het recreatieve bedrijf wordt op de verbeelding van het plangebied een zone van 10 meter vastgelegd rondom de woning. De zone van 10 meter is gebaseerd op de richtafstand voor geluid op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' categorie 'Hotel en pension met keuken' en de categorie 'Restaurants, cafetaria, snackbars, ijssalon, viskraam e.d.'. Binnen deze zone worden buitenactiviteiten van het recreatieve bedrijf uitgesloten.

Aangezien de aard van de activiteiten van het recreatieve bedrijf kleinschalig en extensief is (zie de beschrijving in hoofdstuk 2 punt 1a) kan met de zone van 10 meter een goed woon- en leef klimaat worden geborgd. Ten aanzien van menselijk stemgeluid afkomstig van het boerenterras wordt opgemerkt dat dit binnen het 'Activiteitenbesluit milieubeheer' bij het bepalen van geluidniveaus buiten beschouwing wordt gelaten indien het terras niet overdekt en niet verwarmd is.

h. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

In een straal van 400 meter rondom het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen. In de huidige en de toekomstige situatie is derhalve geen sprake van belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheid van de omliggende (agrarische) bedrijven.

i. De toename van het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma;

In de woonvisie van de gemeente Sint-Oedenrode is een bouwopgave opgenomen. De komende 10 jaar zijn dit ongeveer 660 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014. In de woonvisie is geen woningbouwprogramma opgenomen. Indien het aantal woningen opgenomen in nieuwe plannen de bouwopgave overschrijdt, treedt een afwegingskader in werking. Doordat de bouwopgave vanwege nieuwe plannen op dit moment nog niet overschreden wordt is toetsing aan dit afwegingskader nog niet aan de orde en is er momenteel geen limiet aan het aantal woningsplitsingen per jaar.

j. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning bedraagt maximaal 100 m²;

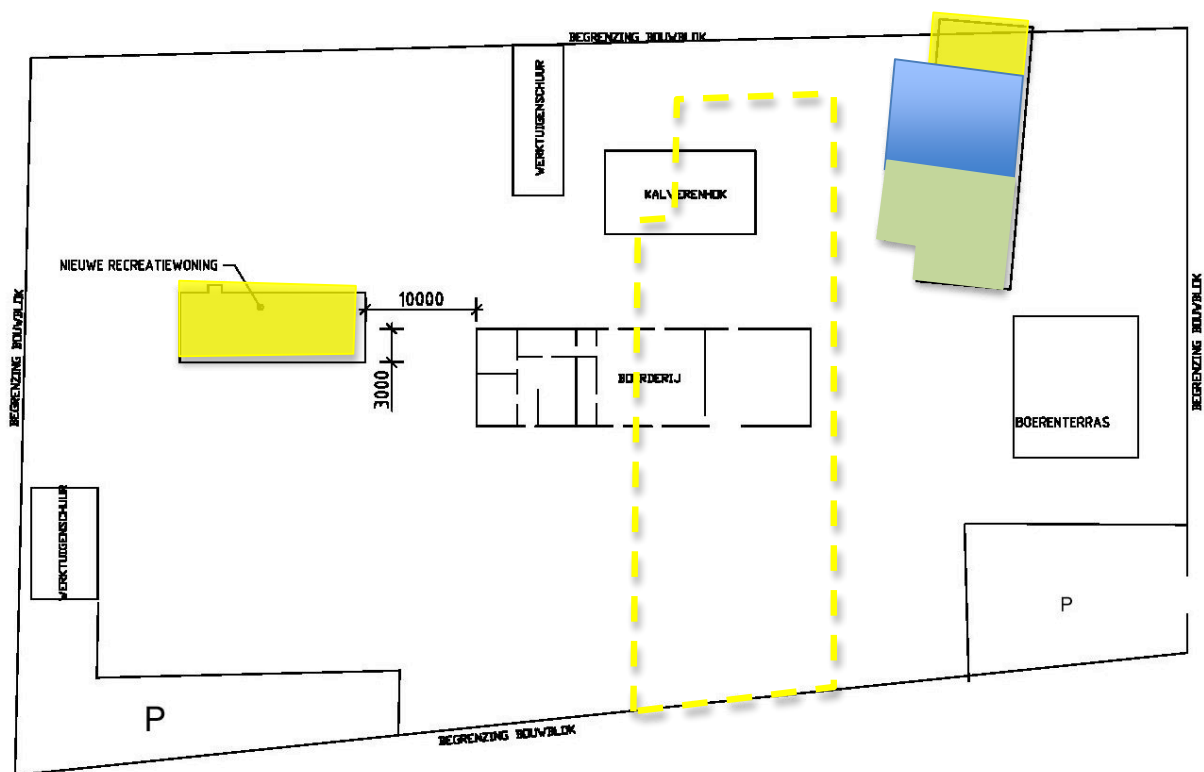
Voorgesteld wordt de verbeelding van het plangebied conform figuur 3 aan te passen. De helft van het bestaande kalverhok van 150 m² wordt op deze manier als bijgebouw bij de burgerwoning betrokken.

k. De regels van de bestemming Wonen zijn van overeenkomstige toepassing;

-

l. De wijziging naar de bestemmingen 'wonen' en 'recreatie' gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels.

Zie onderbouwing onder punt 1 u.



Figuur 4. Begrenzing recreatieve activiteiten huidige en toekomstige situatie. Geel = verblijfsrecreatie, blauw = dagrecreatie en groen is ondersteunende horeca. Tevens is het boerenterras ingetekend.

3. AANDUIDINGEN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

Op het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan een aantal gebieds- en functieaanduiding gelegen. In dit hoofdstuk zijn de aanduidingen en de haalbaarheid van de ontwikkelingen binnen het plangebied in relatie tot de aanduidingen op een rij gezet.

- Gebiedsaanduiding 'Waterstaat – Attentiegebied EHS':

De voor 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

De bestemmingswijziging en de splitsing van de boerderij brengen geen extra verharding of vergraving in het plangebied met zich mee. Derhalve zijn de hydrologische waarden niet in het geding.

- Gebiedsaanduiding 'Waarde – Archeologie 2':

Gebieden met deze gebiedsaanduiding zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de middelhoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden. Indien de bodem op een oppervlak van meer dan 500 m² en meer dan 50 cm diep wordt verstoord is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De bestemmingswijziging en de splitsing van de boerderij brengen geen nieuwe verstoring van de bodem teweeg. De boerderij wordt op exact dezelfde plaats, waar in het verleden de bodem reeds verstoord ten behoeve van de bouw van de boerderij, teruggebouwd. Daarnaast is het oppervlak van de boerderij 400 m² waarmee onder de maximale maat van 500 m² wordt gebleven.

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied':

De voor 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gebieden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Met de renovatie van de monumentale boerderij wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – leefgebied kwetsbare soorten':

De voor 'overige zone – leefgebied kwetsbare soorten' aangewezen gebieden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor het leefgebied van kwetsbare soorten.

De renovatie van de boerderij doet geen schade aan kwetsbare soorten. In de boerderij zijn geen nesten van vogels aanwezig. Het is tevens zeer onwaarschijnlijk dat er vleermuizen voorkomen in de boerderij. De boerderij is al enige tijd niet in gebruik en open, tochtig en er zijn geen spouwmuuren. Hierdoor is er geen stabiele temperatuur aanwezig in de gebouwen en kan het er erg koud worden. Dit maakt de gebouwen ongeschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen.

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperking veehouderij':

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- beperking veehouderij' is uitbreiding van bebouwing voor agrarisch gebruik niet toegestaan.

Onderhavig plan wijzigt de agrarische bestemming naar de bestemming Recreatie en Wonen. Van agrarische bedrijfsbebouwing is in de toekomstige situatie geen sprake meer.

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel':

De voor 'overige zone – groenblauwe mantel' aangewezen gebieden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden.

Onderhavig plan doet geen afbreuk aan de ecologische en landschappelijke waarden in het plangebied. Het verwijderen van de agrarische bestemming inclusief de aanduiding veehouderij van het plangebied is positief voor de ecologische en landschappelijke waarden.

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij':

Binnen het plangebied is het momenteel mogelijk een veehouderij te exploiteren.

Door het verwijderen van de agrarische bestemming inclusief de aanduiding veehouderij is het exploiteren van een veehouderij in de toekomst niet meer mogelijk.