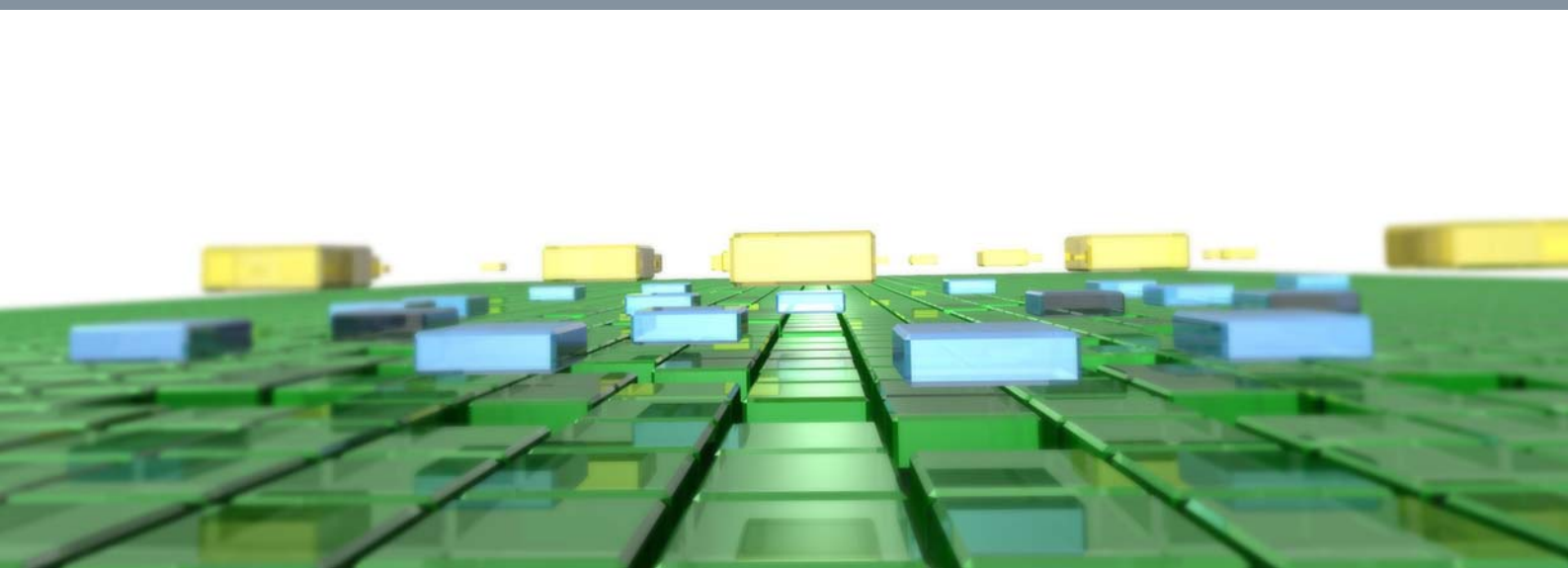


Bestemmingsplan Buitengebied,
herziening Driehuizen 12

Gemeente Veghel

Vastgesteld



**Bestemmingsplan Buitengebied,
herziening Driehuizen 12
Gemeente Veghel
Vastgesteld**

Rapportnummer: 211x06192.072587_1_2

IMRO-code: NL.IMRO.0860.BU01aa90000BP2013-VG01

Datum: 03 december 2013

Contactpersoon opdrachtgever: De heer Janss

Projectteam BRO: Martijn Gerards, Jeroen Miellet

Concept: 26 maart 2013

Ontwerp: oktober 2013

Vaststelling: 13 februari 2014

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Buitengebied, Veghel

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
2. HET PLAN	5
2.1 Landschappelijke inpassing	7
2.2 Bestemmingen	10
3. BESTAAND BELEID	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	21
4.1 Flora en fauna	21
4.2 Archeologie	21
4.3 Cultuurhistorie	22
4.4 Waterparagraaf	23
4.5 Bodem	27
4.6 Bedrijven en milieuzonering	27
4.7 Geurhinder	28
4.8 Akoestiek	29
4.9 Luchtkwaliteit	30
4.10 Externe veiligheid	31
5. JURIDISCHE PLANOPZET	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Systematiek van de regels	33
5.2.1 Inleidende regels	34
5.2.2 Bestemmingsregels	34
5.2.3 Algemene regels	35
5.2.4 Overgangs- en slotregels	35
5.3 Toelichting op de bestemmingen	36

6. UITVOERBAARHEID	37
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	37
6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	38
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	38

BIJLAGE BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

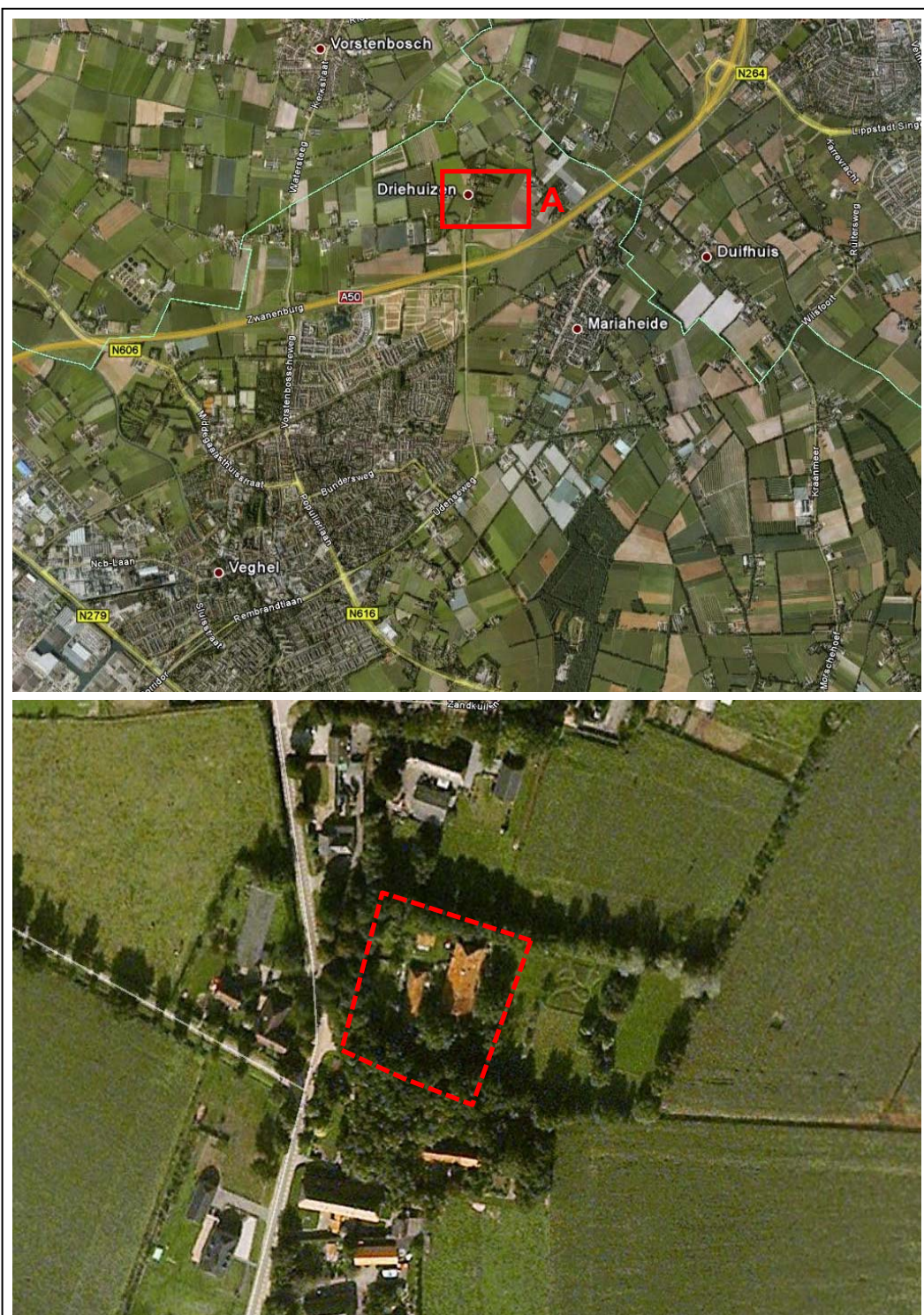
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, de heer Janss, is voornemens op zijn perceel aan Driehuizen 12 te Veghel de bestaande woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de splitsing niet mogelijk omdat op het perceel slechts één woning is toegestaan. De bestaande woning betreft een (historische) karakteristieke langgevelboerderij. Om deze reden heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel in de brief van 24 april 2012 medegedeeld om in principe medewerking te verlenen aan het splitsen van de woonboerderij door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Driehuizen 12 te Veghel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veghel ten noorden van de A50 ter hoogte van afslag Veghel Noord (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt aan de zuid- en noordzijde begrensd door de woonpercelen Driehuizen 11 en 13, aan de oostzijde door agrarisch gebied in de vorm van maïsland en aan de westzijde vormt de straat Driehuizen de grens.



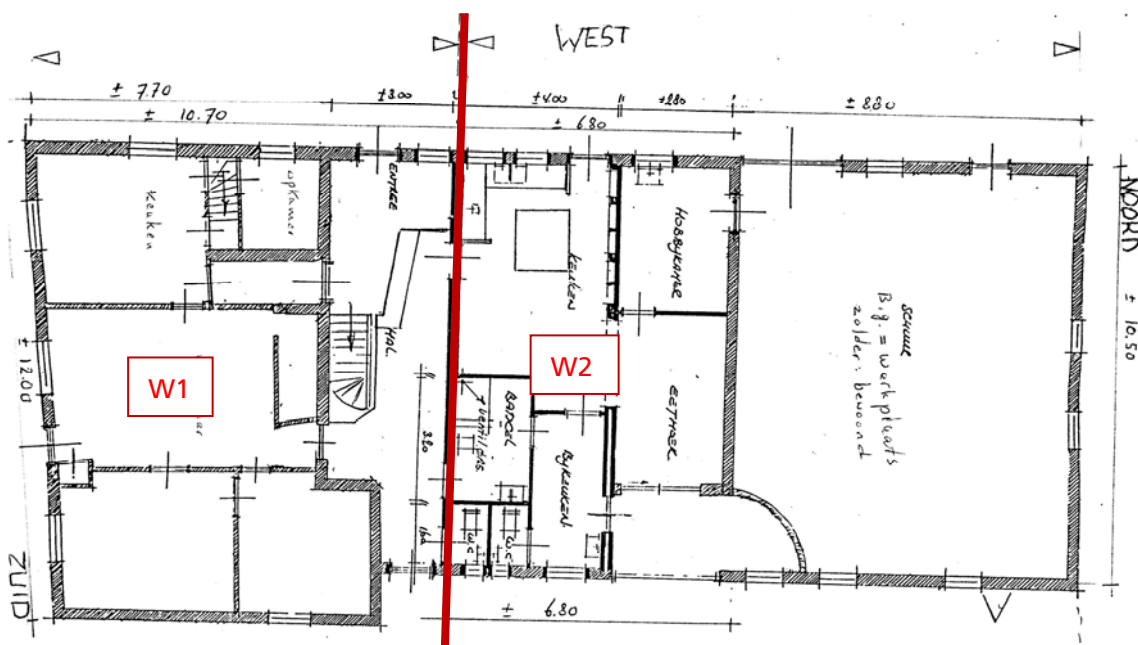
Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied

2. HET PLAN

In de huidige situatie betreft het plangebied een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De agrarische bedrijfsvoering is echter reeds geruime tijd opgeheven. Het plangebied is derhalve in gebruik als woonperceel. In het plangebied zijn drie gebouwen aanwezig waarvan één langgevelboerderij met een inhoud van 1.380 m³ en twee bijgebouwen met een oppervlak van 120 m² en een carport met een oppervlak van circa 60 m². Het overige deel van het plangebied bestaat uit een forse tuin (met grasveld, struiken houtwallen en een fors aantal volwassenbomen) en verhardingen in de vorm, van op- en afrit, parkeerplaatsen en paden.

De langgevelboerderij is reeds geheel in gebruik als woonboerderij. Het onderhavige plan brengt derhalve geen uitwendige ruimtelijke wijzigingen met zich mee. Conform het provinciale beleid (artikel 2.2 van de Verordening Ruimte) en gemeentelijke beleid dient elke (stedelijke) ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het onderhavige bestemmingsplan bevat derhalve een landschappelijke inpassing waarin wordt weergegeven hoe deze kwaliteitsverbetering van en het behoud van cultuurhistorie in het buitengebied wordt vormgegeven.

De langgevelboerderij wordt in pandig gesplitst in twee wooneenheden waarvan woning 1 een inhoud krijgt van circa 690 m³ en woning 2 een inhoud van circa 460 m³. Een deel van de langgevelboerderij blijft ook in de toekomst in gebruik als schuur. De schuur krijgt een inhoud van circa 230 m³ (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1: situatieschets bestaande woning (splittings vindt plaats ter plaatse van de rode lijn)



Fotopagina huidige situatie (anno 2012)

2.1 Landschappelijke inpassing

De omgeving van Veghel is al zeer vroeg door de mens in gebruik genomen. Aan de hand van vondsten kon worden vastgesteld dat deze mensen zich bij voorkeur vestigden op hoge, droge gronden in de onmiddellijke nabijheid van vennen of beken. In het landschap is een driedeling terug te zien; de oude zandontginningen (oude akkers), de jonge zandontginningen en het niet-agrarische gebied. De oude gebieden hebben over het algemeen een besloten en grillig karakter door de aanwezigheid van kavelbeplantingen. De jonge zijn pas later in ontginning gebracht toen de voortgang van de techniek dit mogelijk maakte. Hierdoor hebben ze vaak een open en rationeel karakter. Tot de laatste categorie, het niet-agrarische gebied behoren bos en heide en de stuifzanden.

Het plangebied is gelegen binnen de oude zandontginningen. In dit landschapstype liggen de agrarische woningen van origine met de lange zijde vlak aan de weg, de zogenaamde langgevelboerderijen. De erven hebben een duidelijke hiërarchische indeling; voor ligt de sier- en bloementuin, achter de “nuts-voorzieningen” zoals de boomgaard met fruit en noten, moestuin en hakhoutsingels. De soortensamenstelling van die singels was afhankelijk van de bodemsamenstelling en de grondwaterhuishouding. Naast het afscheiden van percelen voor bijvoorbeeld het vee (vaak met meidoornhagen) leverden de singels ook materiaal op voor werktuigen of brandhout. Het nut ging voor de sier, het materiaal dat toegepast werd was goedkoop en vaak al voorhanden. De erven bestonden veelal gewoon uit zand.

Afgelopen decennia is door ontwikkelingen in de landbouw en de daarmee gepaard gaande ruilverkaveling de schaal van het landschap in de oude zandontginningen vergroot. Daarnaast is de hoeveelheid bebouwing toegenomen. Met name voor de intensieve veehouderij zijn grote schuren gebouwd.

In de nota Buitengebied in Ontwikkeling heeft de Gemeente Veghel voor de oude zandontginningen als doel gesteld om de schaal van het landschap te verkleinen doormiddel van aanleg van gebiedseigen groenelementen, zoals lanen, singels, hagen, (hak-)houtpercelen en solitaire bomen.

Het plangebied

Driehuizen 12 ligt in een bebouwingsconcentratie binnen de oude zandontginningen. Door de aanwezigheid van de laanbeplantingen en boskavels in de omgeving heeft het landschap een besloten uitstraling. Door de grillige wegen en greppels en het plaatselijk ontbreken van lage beplanting ontstaan fraaie doorzichten het landschap in. Deze afwisseling tussen openheid en beslotenheid is erg waardevol. De ondergrond bestaat uit een geïsoleerde dekzandrug in een gebied wat verder voornamelijk bestaat uit een licht glooiende dekzandvlakte. De grondwaterstand varieert sterk over korte afstand tussen trap III en VI wat wil zeggen dat er lokaal vrij natte of juist droge gebieden aanwezig zijn. Rond het plangebied lopen vrij diepe greppels die suggereren dat het hier relatief nat is.

Rondom het plangebied liggen cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle beplantingen. De weg Driehuizen ligt op een dekzandrug tussen Veghel en Vorstenbosch, door de vroege bewoning heeft de bodem hier een middelhoge verwachtingswaarde. Ten noorden het plangebied loopt de Leijgraaf die deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Verder ligt de locatie in een Struweelvogelgebied.

In de visie op de landschappelijke inpassing karakteriseert de gemeente dit gebied als 'oude akkers' vanwege de kronkelende wegen, gebogen kavelgrenzen en de aanwezigheid van oude boerderijen. De bodem bestaat uit laarpodzolgronden en beekerdgronden.

Het plangebied wordt omgeven door opgaande beplanting. Aan de voorzijde ligt een bosperceel en een jeu de boulesbaan. Door het ontbreken van ondergroei wordt de bebouwing op het erf niet geheel uit het zicht genomen. De inrit wordt gedeeld met het zuidelijker gelegen Driehuizen 5. In het plangebied staat de boerderij, daarvoor liggen twee lage schuren, allen met de lange zijde parallel aan de weg. Ook staan in het plangebied veel grote bomen. Langs de greppel enkele wilgen.

Initiatief

De ruimtelijke impact van het initiatief is te verwaarlozen omdat het gaat om een splitsing van een bestaand gebouw en bestaand perceel. Doordat het perceel al omgeven wordt door opgaande beplanting is het toevoegen van nog meer opgaand groen aan de grenzen niet noodzakelijk. Het inpassingsplan richt zich derhalve op het optimaliseren van de interne inrichting van het kavel, het behoud van cultuurhistorische waarden en het toevoegen van karakteristieke erfelementen.

Inpassings- en inrichtingsplan



Figuur 2.2: landschappelijke inpassing

De bestaande bosschages en singels rond het kavel dienen gehandhaafd te worden. Het geniet de voorkeur dat het perceel haar historische samenhang blijft houden.

Het erf wordt verdeeld in drie zones, te weten voor, midden en achter. Het voorerf ligt tussen het bosperceel aan de Driehuizen en de bijgebouwen. Dit gebied leent zich het best als (dieren) weide. Aan de zuidkant ligt de gedeelde entree die geflankeerd wordt door een beukenhaag en vakken met heesters. De verharding van de oprit bestaat uit gebakken klinkers, grind of een halfverharding, zoals gralux. Eventuele afsluiting van het terrein zal plaatsvinden in de vorm van landelijke, houten hekken.

Parkeren voor de bewoners zal bij voorkeur in de bestaande bijgebouwen plaatsvinden, of in ieder geval uit het zicht van de openbare weg. De woningen hebben ieder hun eigen, reeds bestaande, inrit.

Achter de woning ligt de siertuin waar enkele solitaire bomen staan, gazon, sierheesters en vaste planten. Hier is ook ruimte voor bijvoorbeeld een moestuin.

Het achtererf is in feite een soort extensieve 'nutstuin'. Hier is plaats voor een boomgaard, dierenweides met bloemrijk grasland. Hier zouden ook bijenkasten geplaatst kunnen worden. De afscheiding van de weides wordt vormgegeven met beukenhagen of houten hekken, bijvoorbeeld kastanjehouten Engelse schapenhekken. De boomgaard kan door de ligging in een bufferzone voor bacterievuur¹ helaas geen plaats bieden aan appel- of perenbomen. Wel mogelijk zijn notenbomen (*Juglans regia*) en kersen (*Prunus*).

Bij nieuwe aanplant zullen streekeigen struiken, drachtplanten en/of vruchtdragende planten gebruikt worden omdat deze waardevol zijn voor struweelvogels.

Conclusie

Door de (her)inrichting van het erf en het behoud van de opgaande beplantingen rondom Driehuizen 12 levert de ontwikkeling een bijdrage aan het behoud en herstel van het karakteristieke besloten landschap en de daarbij behorende natuurwaarden. De landschapelijke inpassing en het daaraan gerelateerde beheer en onderhoud wordt geborgd via een anterieure overeenkomst. Zodoende wordt voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.1 en 2.2 Verordening ruimte).

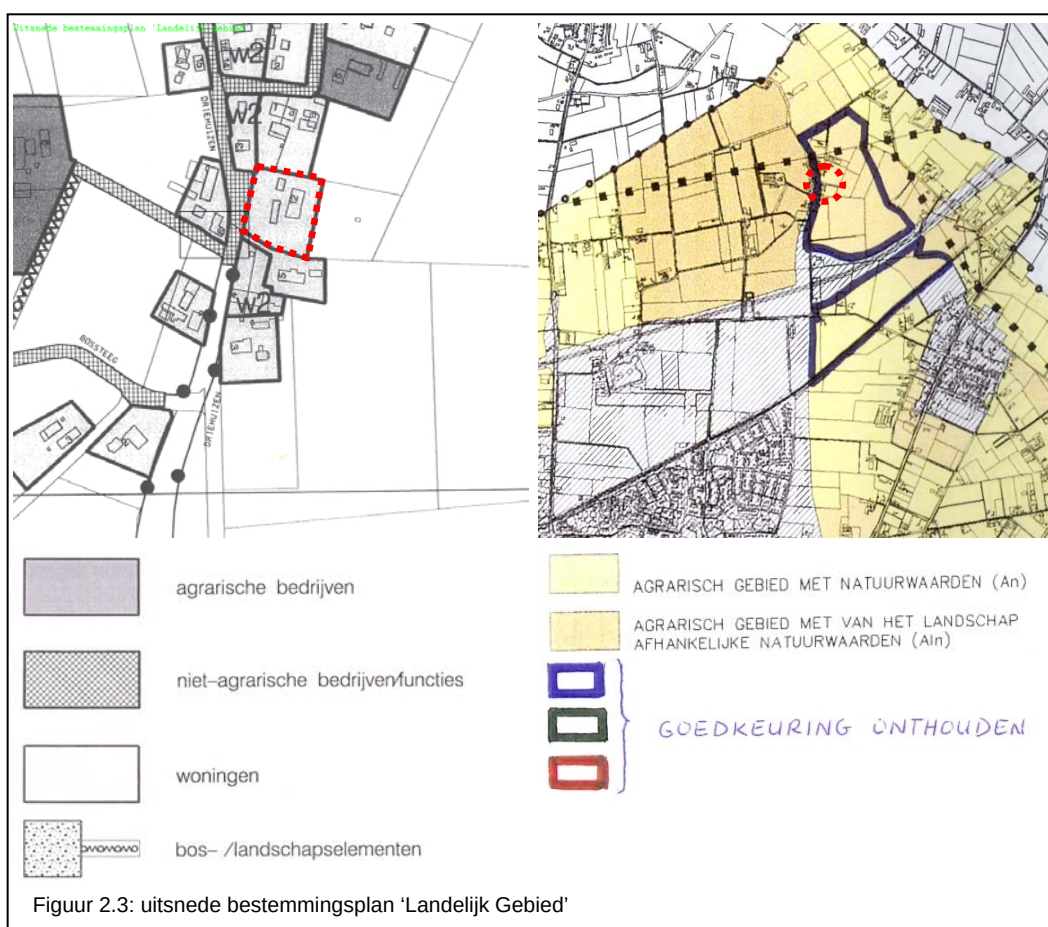
¹ Uitgesloten soorten; *Amelanchier* (krentenboom), *Chaenomeles* (Japanse kwee), *Cotoneaster* (dwerg- of rotsmispel), *Crataegus* (meidoorn), *Cydonia* (kweeper), *Eriobotrya* (Japanse mispel), *Malus* (appel en sierappel), *Mespilus* (mispel), *Photinia davidiana* (*Stranvaesia* (Hort)), *Pyracantha* (vuurdoorn), *Pyrus* (peer en sierpeer), *Sorbus* (lijster/meelbes) Daarnaast kunnen nog enkele hybriden tussen waardplanten, zoals *Crataegomespilus*, door bacterievuur worden aangetast.

2.2 Bestemmingen

Voor onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' en bestemmingsplan 'Landelijk gebied, aanvulling'. Tevens is de gemeente Veghel bezig met een actualisatie van haar bestemmingsplan Buitengebied. Er is reeds sprake van een ontwerp bestemmingsplan. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 juni 2013 t/m 7 augustus 2013. Hieronder worden beide bestemmingsplannen beschreven. Het bestemmingsplan Buitengebied wordt op 12 december 2013 vastgesteld door de Raad.

Vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'.



Artikel 16: Woningen

De gronden die zijn aangewezen voor 'Woningen' (plankaart 2) zijn bestemd voor:

1. Woondoeleinden.

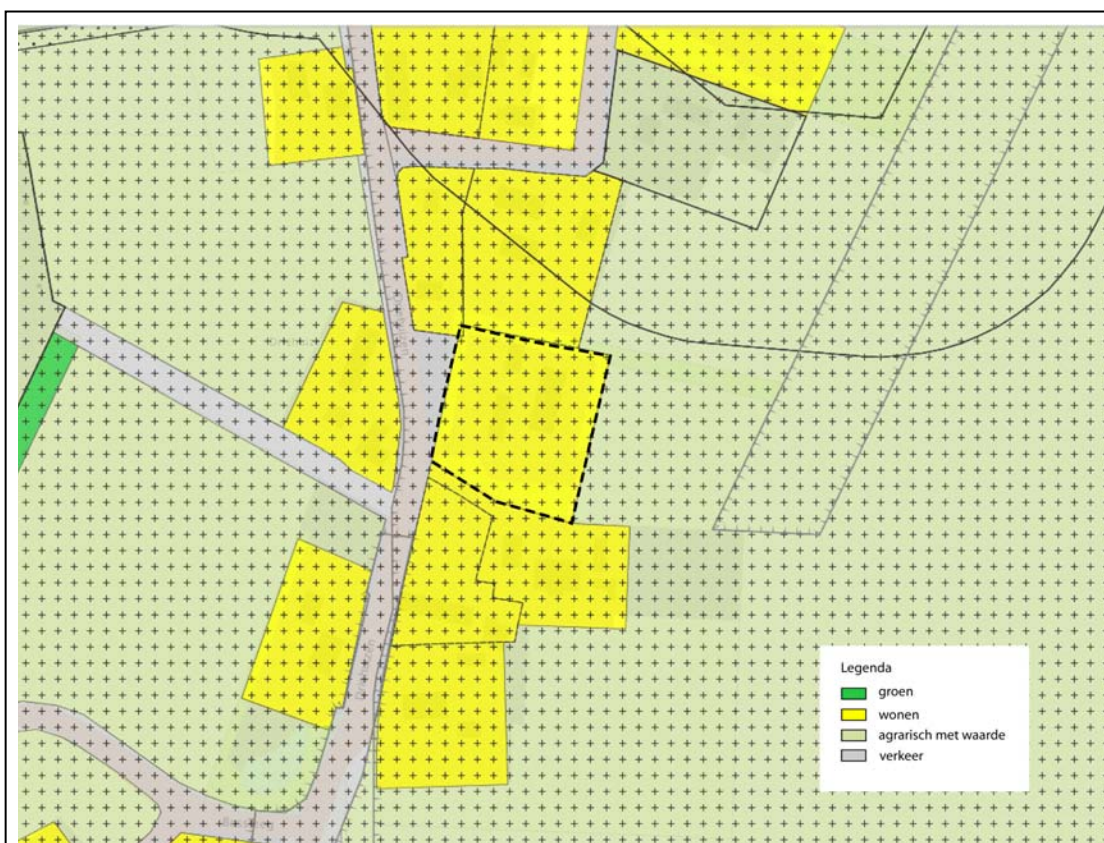
Relevante bouwvoorschriften:

- a. ten aanzien van woningen en aanbouwen:

- Maximaantal en type per bestemmingsvlak;
- niet meer dan 1 vrijstaande woning, tenzij op plankaart 2 (zie figuur 2.4, linker uitsnede) een ander maximum nader is aangegeven, waarbij die woningen dan uitsluitend aan(een)gebouwd mogen worden.

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, aanvulling' bevat geen relevante regelgeving.

Vastgesteld (12-12-2013) bestemmingsplan 'Buitengebied' (nog niet onherroepelijk)



Figuur 2.4: vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied'

(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voorkomende vlakken	
Enkelbestemming	Wonen
Dubbelbestemming	Waarde – Archeologie 4
Gebiedsaanduiding	Struweel
Gebiedsaanduiding	dagrecreatie
Gebiedsaanduiding	Oude akkers
Gebiedsaanduiding	Vrijwaringszone - radar
Gebiedsaanduiding	Reconstructiewetzone - verwevingsgebied 1

Hierbij de beschrijving van de relevante regels betreffende de enkel- en dubbelbestemming.

Artikel 25: Wonen

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarbij het bepaalde in artikel 41.2 van toepassing is;

alsmede voor:

- b. behoud en/of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- c. hobbymatig houden van vee;

met de daarbij behorende:

- i. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. tuinen, erven en terreinen;
- n. voorzieningen van algemeen nut.

25.4 Wijzigingsbevoegdheid

25.4.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestaande woning (boerderij) te splitsen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen woning is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument of er is op basis van onafhankelijk deskundigenadvies aangetoond dat de woning (boerderij) cultuurhistorisch waardevol is;
- b. de bouwmassa van de woning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;
- c. bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³;

- d. de woningen kunnen na splitsing niet worden gesloopt (sloopverbod);
- e. splitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- f. de splitsing is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- g. de splitsing levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- i. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning.

Artikel 34 Waarde – Archeologie 4

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

34.2 Bouwregels

Op of in de in lid 34.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bouwwerk tot maximaal 10.000 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 10.000 m²;
- c. de bouw van een bouwwerk, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

Conclusie

Het splitsen van de woonboerderij is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen', omdat binnen de bestemming één woning is toegestaan. Het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt momenteel echter geactualiseerd waarin de mogelijkheid tot het splitsen van een woonboerderij als wijzigingsbevoegdheid met bijbehorende voorwaarden is genomen. De gemeente Veghel heeft in principemedewerking verleend aan het plan op basis van gemeentelijk- en provinciaal beleid zodat door middel van een buitenplanse procedure de splitsing toch mogelijk wordt gemaakt.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);

Conclusie

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een woning (al dan niet door middel van splitsing) wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie Ruimtelijke Ordening benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;

10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (Inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' (zie figuur 3.1).



Gemengd landelijk gebied

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets). Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen echter niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

Verordening ruimte

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

Onderhavig initiatief betreft een niet agrarische activiteit buiten het stedelijk gebied. Omdat het een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte van toepassing. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Iedere ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand gebied dient gepaard te gaan met een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2).

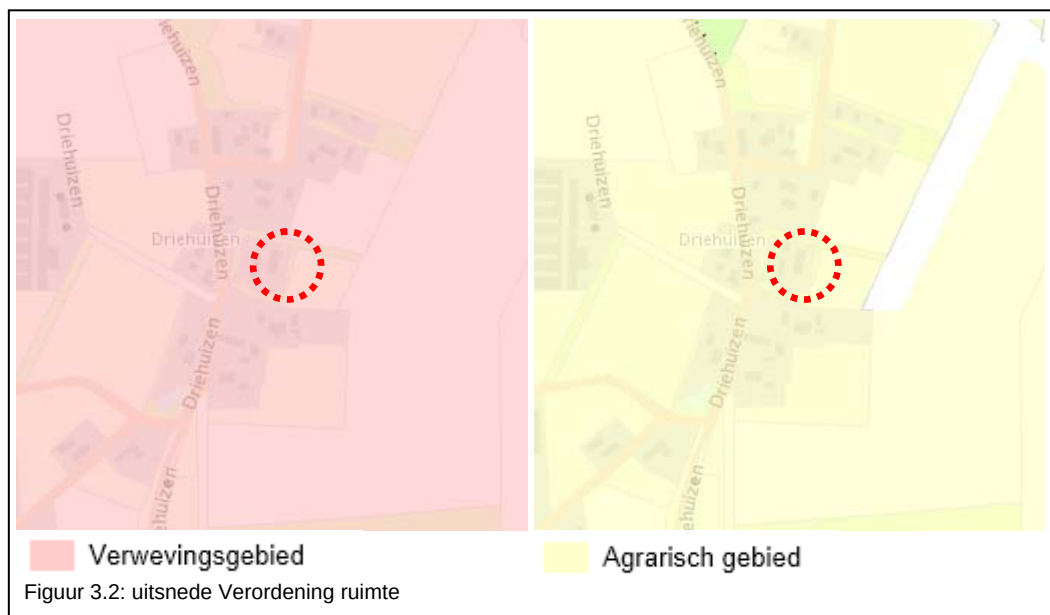
Artikel 2.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.

Artikel 2.2 kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

De Verordening ruimte wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'agrarisch gebied en verwevingsgebied' (zie figuur 3.2). Onderstaand zijn de relevante regels overgenomen uit de verordening.



Artikel 9.3. Regels voor verwevingsgebieden²

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een verwevingsgebied:

- kan voorzien in uitbreiding van bouwblokken voor intensieve veehouderij die kleiner zijn dan 1,5 hectare tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare op een duurzame locatie in welk geval ten minste 10 % van het bouwblok wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
- kan bepalen dat vormverandering van een bouwblok voor intensieve veehouderij is toegestaan op een duurzame locatie;

Artikel 11.1. Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied

- een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glas-tuinbouw, stelt regels ter voorkoming van:
- nieuwbouw van één of meer woningen;

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:

- de vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

² Dit artikel is niet van toepassing op onderhavige ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Artikel 9.3 is niet van toepassing. Er is reeds sprake van een bestemming 'Wonen'. De aanwezige burgerwoning wordt gesplitst. De splitsing van de bestaande woning wordt conform het provinciale beleid gerealiseerd in 'agrarisch gebied' en door gebruik te maken van artikel 11 lid 3 onder b. Aan hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte wordt voldaan (zie paragraaf 2.2). De borging van de landschappelijke inpassing is geregeld middels een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is de landschappelijke inpassing financieel, juridisch en feitelijk zeker gesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling

De gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling geeft beleid:

- gericht op hergebruik van locaties met als doel ruimtelijke kwaliteitsverbetering (Beleidsnota BiO);
- gericht op sociaal-economische versterking (Revitalisering Landelijk Gebied);
- als inspiratiekader voor initiatiefnemers en sturingsinstrument voor gemeente;
- als een aanvulling op bestaand beleid en leidende principes;
- gericht op bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingslinten en –concentraties zoals bedoeld in het provinciaal beleid BiO), zones rond woonkernen en uitbreidingen en overig buitengebied (aanvullende beleidsdoelen gemeente; het BiO + beleid).

Wonen

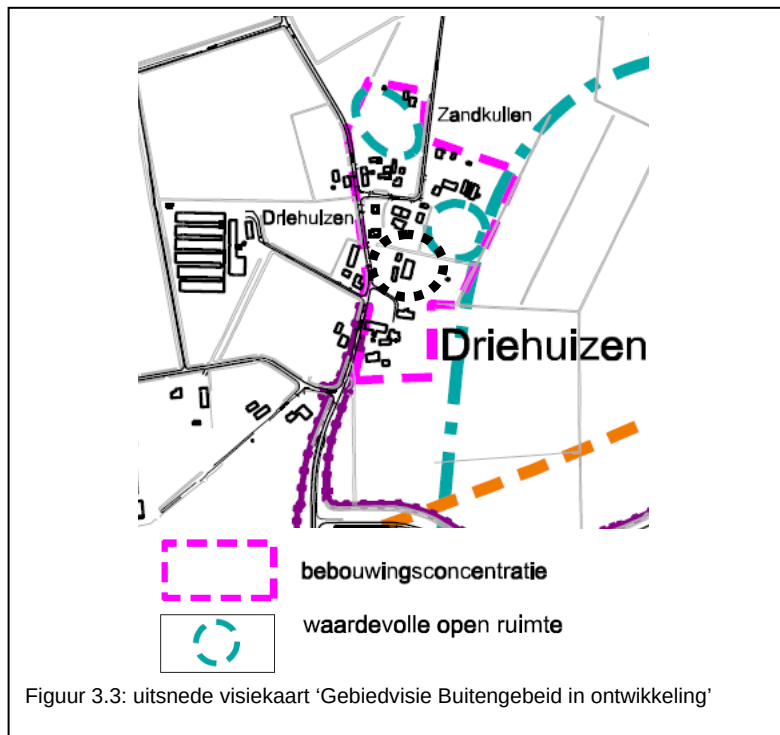
In de "Bebouwingsconcentraties" zijn ruimere mogelijkheden om nieuwe woonfuncties toe te voegen: behoudens de expliciet benoemde waardevolle open ruimtes of doorzichten kan binnen de begrenzing van deze concentraties op alle percelen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de in deel 2, paragraaf 1.5 genoemde randvoorwaarden. Te denken valt aan gebruik van VAB's maar ook nieuwe woningen in het kader van een sloopregeling of landgoederenregeling (resp. rood voor rood of rood voor groen).

Om een doelmatig gebruik te krijgen, is in het vigerende bestemmingsplan boerderijsplitsing onder voorwaarden mogelijk. Het doel is behoud van de cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteiten van deze panden.

Bij woningbouw gelden de volgende maatvoeringseisen:

- De nieuwbouw van een woning: 750 m³ inhoud, met een tegenprestatie uitbreidbaar tot 900 m³ inhoud;
- Bijgebouwen bij de woning: 100 m² bij de woning, met een tegenprestatie uitbreidbaar tot 200 m².

Het plangebied is door de 'Gebiedsvisie buitengebied in ontwikkeling' aangewezen als 'Recreatie – dagrecreatie' en als 'bebouwingsconcentratie Mariaheide, Driehuizen'.



Bebouwingsconcentratie: Mariaheide, Driehuizen

De concentratie heeft potentie om er te wonen in een prettige groene en kleinschalige concentratie, zij het dat de Rijksweg A50 wel erg dichtbij ligt. De visie is gericht op behoud en versterken van het groene karakter van de concentratie door het aanplanten van houtsingels, bomenlanen en bospercelen. Verdichten van de concentratie is niet aan de orde. Alleen bij significant amoveren van bebouwing is nieuwbouw onder strikte voorwaarde toegestaan. De ontwikkelingen moeten passen binnen de stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit van de bebouwingsconcentratie. Er zal meer ingezet moeten worden op hergebruik van de bebouwing.

Conclusie

Het onderhavige plan wordt conform het gemeentelijk beleid gerealiseerd. In het onderhavige plan is geen sprake van verdichting in de vorm van nieuwbouw. De extra woning wordt in een bestaande woonboerderij gerealiseerd door middel van het splitsen in twee wooneenheden.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogen namelijk geen schade met zich mee brengen voor het leefgebied van flora en fauna. In het onderhavige plan vinden geen fysieke ingrepen plaats in het plangebied. De reeds aanwezige woonboerderij wordt uitsluitend gesplitst in twee wooneenheden. Deze interne splitsing heeft geen invloed op eventueel aanwezige beschermde flora en fauna. Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.2 Archeologie

Archeologische resten mogen niet geschaad worden door ingrepen in de grond. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. In de eerste plaats dient bekeken te worden of de bij de ruimtelijke ontwikkeling ingrepen in de bodem plaatsvinden. In de tweede plaats dient de archeologische verwachtingswaarde te worden beoordeeld aan de hand van de Veghelse 'archeologische verwachtingskaart' (of het bestemmingsplan indien de waarden in het bestemmingsplan zijn opgenomen).

In onderhavig plan vinden geen ingrepen in de grond plaats. De reeds aanwezige woonboerderij wordt uitsluitend intern gesplitst in twee wooneenheden. Archeologische resten worden derhalve niet geschaad. Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' aangeduid als 'Waarde – Archeologie 4'. Deze aanduiding is in onderhavig bestemmingsplan eveneens op de verbeelding en in de regels opgenomen om eventuele archeologische resten ook in de toekomst te beschermen.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.3 Cultuurhistorie

Aanwezige monumenten en waardevolle elementen

Rijksmonumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Gemeentelijke monumenten

In het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

Overige waardevolle panden en/of M.I.P. panden

In het plangebied zijn geen overige waardevolle panden en/of M.I.P. panden aanwezig.

De binnen het plangebied aanwezige bebouwing betreft een karakteristieke langgevelboerderij. Op basis van dit gegeven kan de boerderij gesplitst worden. Door het toevoegen van de aanduiding 'karakteristiek' in onderhavig bestemmingsplan is het behoud van de karakteristieke langgevelboerderij gewaarborgd.

Aanwezigheid cultuurhistorische structuren

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden.

Op de CHW-kaart is weergegeven dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. De straat Driehuizen is aangeduid als een 'historisch geografische lijn' van redelijk hoge waarde. Onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarde van deze straat. De straat zelf en het zicht vanaf de straat blijven intact.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan is de boerderij op de verbeelding aangeduid als 'karakteristiek'. In de planregels is vervolgens bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding de gronden bestemd zijn voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bovendien is in de planregels een sloopverbod opgenomen. Behoud van de karakteristieke waarden van de langgevelboerderij is derhalve gegarandeerd. Gelet hierop vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig plan.



4.4 Waterparagraaf

Bij ieder ruimtelijke plan dient te worden beoordeeld of het plan invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie. Ieder plan dient namelijk minimaal 'hydrologische neutraal' te worden ontwikkeld.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Waterplan, Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast het beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare openbare watervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van onze watersystemen.

Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De provincie geeft hieraan invulling door in het Waterplan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen. Tevens wordt gestreefd naar verankering in de bestemmingsplannen via de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Indien de ruimtelijke verankering via overleg onvoldoende gestalte krijgt, wordt de aanpak gevolgd zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie (inmiddels vervangen door de Structuurvisie ruimtelijke ordening). De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingszones), de Natte natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie bevoegd gezag voor de vergunningverlening van grondwateronttrekkingen voor de openbare watervoorziening, voor open installaties voor bodemenergiesystemen en voor industriële grondwateronttrekkingen boven 150.000 m³ per jaar. De waterschappen zijn bevoegd gezag voor de overige

grondwateronttrekkingen. De voornaamste uitgangspunten voor het vergunningenbeleid blijven in de planperiode van toepassing.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- **Veilig en bewoonbaar gebied**
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- **Voldoende water**
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- **Schoon water**
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- **Natuurlijk water**
De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten worden de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aangepakt, zoals blauwalgen en waterstank.

Waterplan gemeente Veghel

In 2002 heeft de gemeente Veghel het gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is het beleid verwoord dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van het gemeentelijk waterbeheer. Het waterplan is gebaseerd op onder andere:

- het waterbeleid van het Rijk, de provincie en het waterschap;
- alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water;
- In het waterplan heeft de gemeente streefbeelden verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijke omgeving.

Op basis van de streefbeelden in het waterplan van de gemeente zijn de volgende uitgangspunten te benoemen voor de gewenste waterhuishouding in het plangebied:

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd;
- Afgekoppeld regenwater moet in eerste instantie geïnfiltreerd worden; indien dit niet mogelijk is worden bergingsvijvers gebruikt. Pas in de laatste plaats wordt het water afgevoerd, het overtollige water dient dan wel uitgebufferd te worden tot een vergelijkbare afvoerfactor als het omliggende gebied;
- er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- water vormt een aantrekkelijk element.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater;
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimte-vraag van water beperkt worden;
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

In de waterparagraaf wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

Watertoets

In het onderhavige plan vinden geen fysieke wijzigingen plaats. De reeds aanwezige bebouwing wordt gesplitst in twee wooneenheden. Het onderhavige plan betreft derhalve een hydrologisch neutraal plan.

Rioleringsaspecten

De bestaande woning blijft op dezelfde wijze aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel langs Driehuizen.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In het onderhavige plan wordt de bestemming niet gewijzigd. De bestemming blijft 'Wonen'. De bestaande, reeds geheel als woning in gebruik zijnde woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. 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 gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende 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. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden

³ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied aan een rustige weg. Dergelijke gebieden kunnen niet aangewezen worden als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen derhalve niet met een stap worden verkleind.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich echter geen bedrijven met een milieuzonering (het aspect geur is in de volgende paragraaf verantwoord). Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.7 Geurhinder

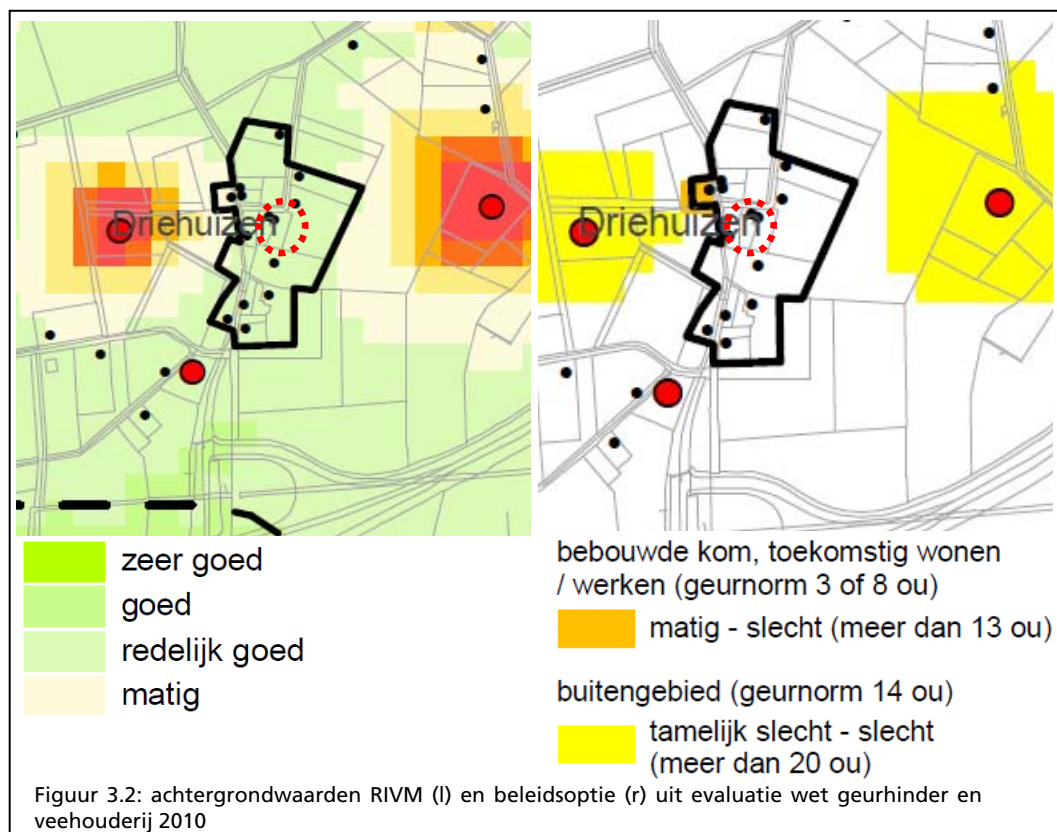
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. De gemeente heeft tevens een de 'Gebiedsvisie geurhinder' vastgesteld in 2006, dit plan geëvalueerd en aangepast / aangevuld in 2010.

Voorgrondbelasting: geurcontouren

Het plangebied bevindt zich buiten bestaand woongebied in de bebouwingsconcentratie Driehuizen. De maximale geurbelasting in bebouwingsconcentratie Driehuizen ter plaatse van gevoelige objecten bedraagt 8 OU_E/m³. Deze normering geldt uitsluitend indien een (intensieve) veehouderij, waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, zich in de nabijheid van een gevoelig object wil vestigen. In het onderhavige plan is hier geen sprake van.

Achtergrond belasting: goed woon- en leefklimaat

Ter plaatse van gevoelige objecten (in dit geval de woning) dient een goed woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd. Indien wordt getoetst aan de RIVM beleidsoptie 1 (maximale achtergrondwaarde van 20 OU_E/m³) conform de 'Evaluatie verordening Wet geurhinder en veehouderij' kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied als 'redelijk goed' beschouwd kan worden.



Conclusie

De maximale waarden worden niet overschreden. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig plan.

4.8 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied bevindt zich binnen geluidzones, van de straat Driehuizen en de A50, waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. Deze wegen betreffen wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u. Het onderhavige plan wordt een wooneenheid toegevoegd. De maximale gevelbelasting van deze nieuwe woning mag niet worden overschreden. Voor het plan heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. In deze

paragraaf is uitsluitend de conclusie weergegeven. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

Conclusie akoestisch onderzoek⁴

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in het kader van de Wet geluidhinder de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van financiële aard.

De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Veghel zal een verzoek tot vaststelling van hogere toelaatbare grenswaarden worden ingediend. Aan dit verzoek kan door de gemeente aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4.9 Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'Niet In Betekenende Mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet In Betekenende Mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het onderhavige plan omvat de realisatie van één woning. Deze ontwikkeling valt onder de categorieën die automatisch 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig plan.

⁴ Akoestisch onderzoek bouwplan Driehuizen 12, Driehuizen. K+ adviseurs. Rapportnummer: M13 069. 29 maart 2013.

4.10 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

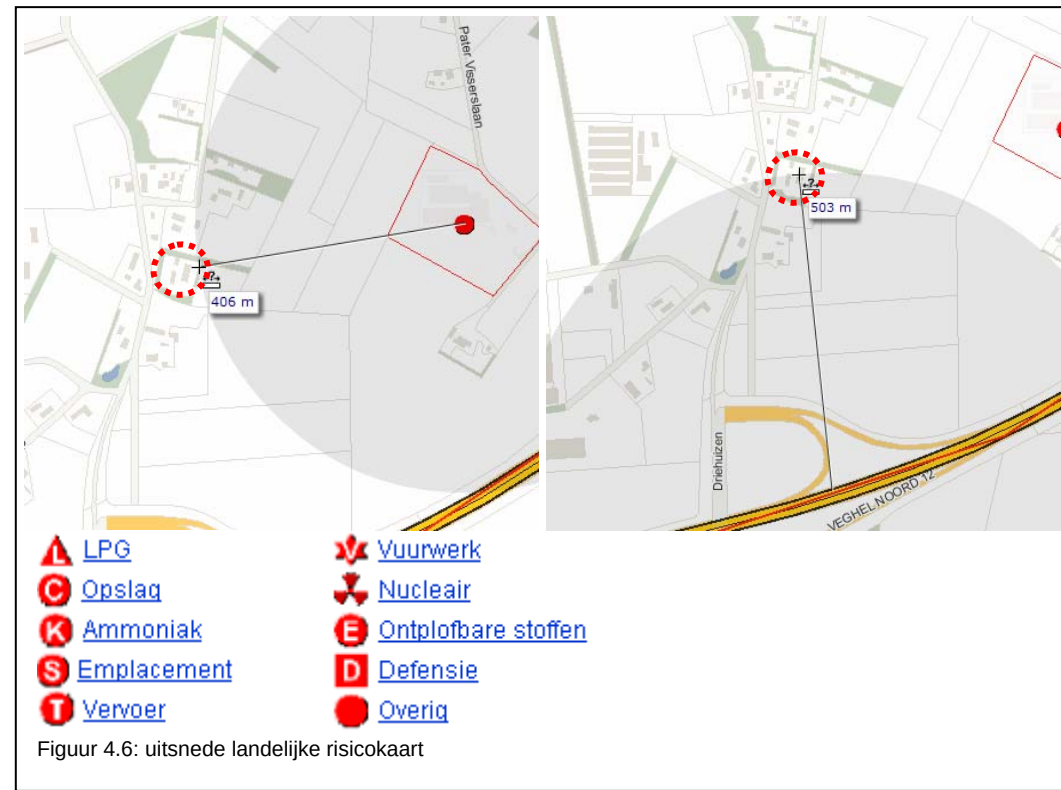
Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In 2012 of 2013 wordt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit transport externe veiligheid".

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle objecten. Het meest in de nabijheid gelegen risicovolle object bevindt zich op een afstand van circa 400 meter en betreft een bovengrondse propaantank met een inhoud van 8.000 liter. Er is geen risicocontour weergegeven. De RIVM geeft voor propaantanks echter wel inventarisatieafstanden waarbinnen het groepsrisico berekend dient te worden. Inventarisatieafstanden voor het groepsrisico zijn altijd groter dan risicoafstanden.

De grootste inventarisatie afstand behorend bij een tank met een inhoud van 8000 liter (afhankelijk van het aantal bijvullingen) is 24 meter (zie onderstaande tabel) en vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

Tabel 1: Afstand tot PR 10⁻⁶/jaar contour voor BOVENGRONDSE reservoirs [in meters vanaf het vulpunt]

Aantal bevoorradingen per jaar	Aftap uit GASfase			Aftap uit VLOEISTOFFase		
	4x	10x	20x	4x	10x	20x
Inhoud reservoir [m ³]						
1	8	10	14	17	19	21
3	9	12	19	20	20	22
5	10	15	21	20	21	23
8	12	17	22	20	22	24
13	12	19	23	20	23	25



5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

De aanleiding voor deze herziening van het vigerende bestemmingsplan is het weer in gebruik nemen van een langgevelboerderij die recent is aangewezen als gemeentelijk monument. Bij het opstellen van de herziening voor het perceel Driehuizen 12 is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” en bij het gemeentelijke “Handboek Bestemmingsplannen”. Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de SVBP 2012. De gronden zijn bestemd als ‘Wonen’.

5.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde.

De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.2.3 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling 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 opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen, het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.
Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent één bestemming, één dubbelbestemming en drie aanduidingen. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen met de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en werken, geen bouwwerken zijnde. Tevens zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een beroep aan huis door de hoofdbewoners in het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen.

Ten behoeve van het behoud van de langgevelboerderij, welke als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan worden aangemerkt, is op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen met daaraan gekoppeld een beschermende regeling in de planregels.

Hoofd en bijgebouwen mogen binnen de bestemming 'Wonen' gerealiseerd worden. Het maximum aantal wooneenheden binnen de langgevelboerderij bedraagt 2, welke middels een aanduiding op de verbeelding en een regeling in de planregels is gewaarborgd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele perceel toegestaan. De maatvoeringseisen die gesteld worden aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' is ten aanzien van de gebruiksregels tevens een afwijkmogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen ten behoeve van een bedrijf aan huis en mantelzorg.

Verder is nog een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' opgenomen ten behoeve het voorkomen van eventuele storingen voor de radar van vliegbasis Volkel.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

Naast de hoofdbestemming 'Wonen' hebben de gronden tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing: bij strijd tussen de bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is gericht op de bescherming en veiligstelling van de op en/of in de gronden te verwachten archeologische waarden. Hiervoor zijn in de planregels specifieke bouwregels opgenomen en is het verboden een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning uit te voeren of te laten uitvoeren.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. De instanties hebben in dit kader het onderstaande gemeld.

Provincie Noord-Brabant

De provincie dringt er op aan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij op de verbeelding als zodanig aan te duiden en daar gekoppeld in de regeling bij de bestemmingsomschrijving 'behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' op te nemen, een en ander conform de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen voorwaarden. Deze opmerking van de provincie is verwerkt in het bestemmingsplan: op de verbeelding is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen met daaraan gekoppeld een regeling in de planregels.

Tevens verzoekt de provincie inzicht te verschaffen in de wijze waarop de uitvoering van de kwaliteitsverbeterende maatregelen (te weten behoud/herstel van cultuurhistorische waarden en uitvoering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan) financieel, juridisch en feitelijk worden verzekerd. De landschappelijke inpassing is verzekerd middels een anterieure overeenkomst, die gesloten is tussen de initiatiefnemer en de gemeente. In paragraaf 3.2 is dit (reeds) verwoord.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan. Er spelen geen directe waterschapsbelangen en er wordt geen extra verhard oppervlak toegevoegd, waardoor het plan hydrologisch neutraal is.

6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen. Een ieder kan zijn/haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken op het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Driehuizen 12' heeft met de ontwerp-beschikking hogere grenswaarde van 17 oktober 2013 tot en met 27 november 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Vandaar dat nu de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaat.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Regels

