



Bestemmingsplan

Buitengebied,
herziening Pastoor Clercxstraat 85



Bestemmingsplan

Buitengebied,
herziening Pastoor Clercxstraat 85

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Gemeente Veghel

Vastgesteld in de Raad: 20 oktober 2016

Ontwerp: 25 mei 2016

Concept: 12 augustus 2013

NL.IMRO.0860.BU01aa110000BP2013

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 81

In samenwerking met:

Ordito BV
Postbus 94
5126 ZH Gilze
T 0161 - 801022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING	5
1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens	6
1.3	Wettelijk kader	7
1.4	Leeswijzer	8
2	HET PLAN	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
2.3	Conclusie	11
3	BELEID	13
3.1	Provinciaal Beleid	13
3.2	Kwaliteitsverbetering van het landschap	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.4	Vigerend bestemmingsplan	20
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN	21
4.1	Flora en fauna	21
4.2	Landschappelijke inpassing	22
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.4	Stedenbouw en volkshuisvesting	24
4.5	Mobiliteit en parkeren	27
4.6	Technische infrastructuur	27
5	MILIEUASPECTEN	28
5.1	Bodem	28
5.2	Geluid	28
5.3	Luchtkwaliteit	29
5.4	Externe veiligheid	30
5.5	Bedrijven en milieuzonering	30
5.6	Geurhinder	31
6	WATERPARAGRAAF	32
6.1	Beleid	32
6.2	Waterhuishoudkundige situatie	32
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	33
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	33
6.5	Overleg Waterschap	34
7	UITVOERBAARHEID	35
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2	Economische uitvoerbaarheid	35
7.3	Planschade	35
7.4	Conclusie	35
8	JURIDISCHE PLANOPZET	36
8.1	Uitgangspunten	36
8.2	De gekozen bestemmingen	36
9	DE PROCEDURE	37
9.1	Te volgen procedure	37
9.2	Vooroverleg	37

BIJLAGEN:

- Berekening kwaliteitsverbetering (ZLTO, 25 februari 2016)
- Beschrijving Rijksmonument
- Landschappelijk inpassingsplan (ZLTO, 20 mei 2016)

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Pastoor Clercxstraat 85 ten zuiden van de bebouwde kom van Zijtaart is een paardenfokkerij gevestigd. De locatie beschikt over een milieuvergunning uit 2007 voor het houden van 15 paarden. De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning binnen een monumentale langgevelboerderij met bijbehorend bijgebouw (Rijksmonument) en een tweetal moderne schuren met bijbehorende uitbreidingen. De voormalige ligboxenstal met bijgebouw met een oppervlakte van circa 320 m² is reeds in 2003 gesloopt.

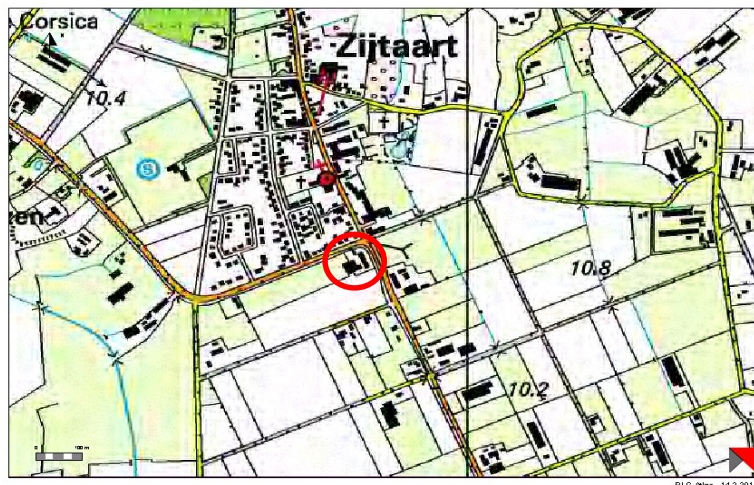
Om te voorzien in het behoud van de monumentale bebouwing beoogt initiatiefnemer om de monumentale langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Bijbehorende historische bijgebouwen blijven hierbij behouden.

Splitsing ten behoeve van twee woningen is alleen mogelijk als de agrarische bestemming komt te vervallen. Voor initiatiefnemers is dit geen bezwaar. Hiertoe wordt de milieuvergunning ingetrokken, de voormalige inloopstallen aan het voorhuis (57m²) worden gesloopt en de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Tevens wordt een gedeelte van de aangrenzende gronden die in gebruik zijn genomen als tuin en landschappelijke inpassing, voorzien van een passende bestemming.

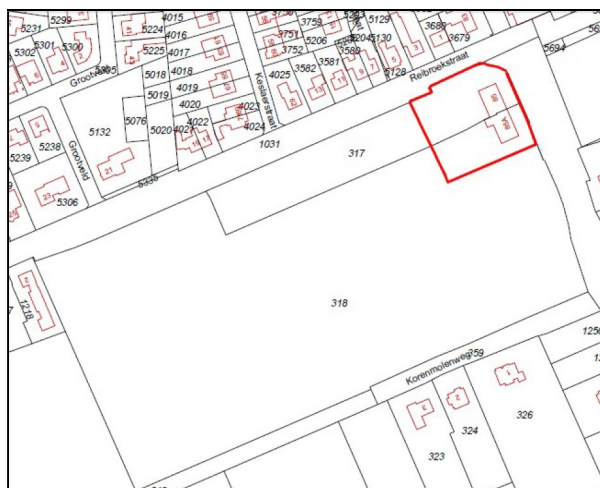
Dit voornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan, maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Veghel. De gemeente heeft bij brief van 14 september 2012 (kenmerk: 22.954) aangegeven bereid te zijn onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

Het plangebied ligt aan de Pastoor Clercxstraat in het buitengebied ten zuiden van de bebouwde kom van Zijtaart (kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie P, nr. 318 en 317) en is ongeveer 0,45 hectare groot.



Figuur 1 : situering plangebied (bron: Topografische Dienst)



Figuur 2 : begrenzing plangebied, gemeente Veghel sectie P nr 317 en 318 (bron: Kadaster)

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;

- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het wettelijk overleg 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;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek inzake de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Pastoor Clercxstraat te Zijtaart. Deze straat vormt de verbindingroute tussen Veghel en Mariahout. De meeste bebouwing in de directe omgeving van het plangebied heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke (voormalige) boerderijen. Ten noorden van de locatie ligt de bebouwing van de kern Zijtaart, ten zuiden het agrarische buitengebied. De overgang van bebouwde kom naar buitengebied is duidelijk gemarkeerd door de Reijbroekstraat en de Pastoor Thijssenstraat. Het buitengebied heeft in deze omgeving een gemengd karakter met agrarische en aanverwante functies, woningen en kleinschalige bedrijvigheid.



Figuur 3 : luchtfoto omgeving plangebied (bron: Google Maps)

Op de locatie is momenteel een kleinschalige paardenfokkerij gevestigd. De bebouwing op de locatie is destijds opgericht ten behoeve van de oorspronkelijke melkveehouderij. De bijbehorende ligboxenstal met bijgebouw is reeds in 2003 door initiatiefnemer gesloopt.

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 2007 voor het houden van 15 volwassen paarden. Fysiek is er circa 463 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Een gedeelte hiervan heeft een bijzondere monumentale waarde.

Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig in de vorm van een monumentale langevelboerderij (Rijksmonument) met schuur (94m²) en voormalige inloopstallen (afhankelijk van 57m²) aan het voorhuis. Aan het achterhuis bevindt zich een moderne schuur (203m²) met aanbouw (38m²) en een monumentale oude schop (71m²). Het bedrijfsp perceel is circa 0,36 hectare groot. De aangrenzende gronden aan de west- en zuidzijde zijn in gebruik genomen als tuin en landschappelijke inpassing.



Figuur 4 : luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: Google Maps)

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich de bebouwde kom van Zijtaart. Met het beëindigen van de paardenhouderij treedt er een verbetering op van het woon- en leefklimaat ter plaatse door het vervallen van de geurcontour over een deel van de bebouwde kom van Zijtaart.

Het plangebied wordt ontsloten op de Pastoor Clercxstraat. Deze weg sluit in noordelijke richting aan op de bebouwde kom van Zijtaart. Ter hoogte van het plangebied is wegbegeleidende beplanting aanwezig. Ook is groen aanwezig als terreinafscheidingen in de vorm van hagen. Daarnaast staan op het perceel enkele grote bomen.





2.2 Toekomstige situatie

Het plan ziet op de beëindiging van de agrarische functie ter plaatse. In de plaats hiervan krijgt het plangebied een woonbestemming. Om de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering mede mogelijk te maken en de monumentale bebouwing in stand te kunnen houden, zal de huidige langgevelboerderij worden gesplitst in twee wooneenheden. Hierbij zal de bestaande bedrijfswoning in de langgevelboerderij worden omgezet naar een tweetal burgerwoningen. Dit doet geen afbreuk aan de monumentale waarde van het pand. Er wordt met het toekennen van een woonfunctie zelfs bijgedragen aan de duurzame instandhouding van de monumentale boerderij. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bouwmassa. Fysiek vinden er aan de buitenkant van de boerderij geen veranderingen plaats in de vorm van uitbreiding of wezenlijke veranderingen in het aanzicht.

Tegelijk wordt de bestaande afhang (voormalige inloopstallen) gesloopt (57 m²) en de agrarische functie ter plaatse beëindigd.

Het plan wordt voorzien van een passende landschappelijke inpassing. Hiervoor is een inpassingsplan opgesteld dat voorziet in een groene aankleding op de perceelsranden met landschapsbomen, struweel en een poel. Rond de woningen komt een tuininrichting. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bijgevoegd.

2.3 Conclusie

De beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse en de sloop van de resterende agrarische bedrijfsbebouwing (voormalige inloopstallen) leidt tot een verbetering van de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie. Ruimtelijk vanwege het vervallen van de bedrijfsbebouwing. Het plan leidt tevens tot milieuwinst door het vervallen van de geuruitstoot van het bedrijf.

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van de omzetting van de huidige monumentale bedrijfswoning naar twee burgerwoningen, kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De beoogde functieverandering past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel provincie als gemeente (Structuurvisie, Gebiedsvisie buitengebied in ontwikkeling, Structuurvisie Zijtaart). Het perceel is gesitueerd aan de dorpsrand van Zijtaart. Op dergelijke locaties is de functieverandering van agrarisch naar wonen wenselijk;
- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie (kernrandgebied) en past binnen de (toekomstige) ruimtelijke structuur ter plaatse gelet op de woningbouwplannen van de gemeente Veghel aan de zuidrand van Zijtaart;
- Met het beëindigen van een veehouderij op een daartoe minder geschikte locatie (kernrand) wordt zowel ruimtelijk, landschappelijk als milieuhygiënisch kwaliteitswinst geboekt. Door het vervallen van de uitstoot van milieubelastende stoffen van de veehouderij wordt de milieu hygiënische situatie ter plaatse verbeterd;
- Het plan heeft geen significante effecten op beschermde gebieden of specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet;
- Het plan leidt tot het behoud van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Het Rijksmonument wordt duurzaam in stand gehouden door de woonfunctie;
- Het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via een bestaande uitrit op de Pastoor Clercxstraat. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning in de vorm van parkeren op eigen erf;
- Het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- Agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. De veehouderij aan de Pastoor Clercxstraat 78 wordt eveneens gesaneerd. Aan de minimaal benodigde afstand van 50 meter tot veehouderijen in de omgeving wordt voldaan.
- milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woning. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.
- Waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat er geen toename is van verhard oppervlak vanwege de sloop van de stallen en de functiewijziging plaats vindt binnen bestaande bebouwing. De functieverandering naar wonen kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

3 BELEID

3.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden, en in 2015 deels herzien. In de Structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Op basis van een analyse van ruimtelijke trends en ontwikkelingen en de onderscheidende kernkwaliteiten van Noord-Brabant, geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes voor de komende jaren.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend:

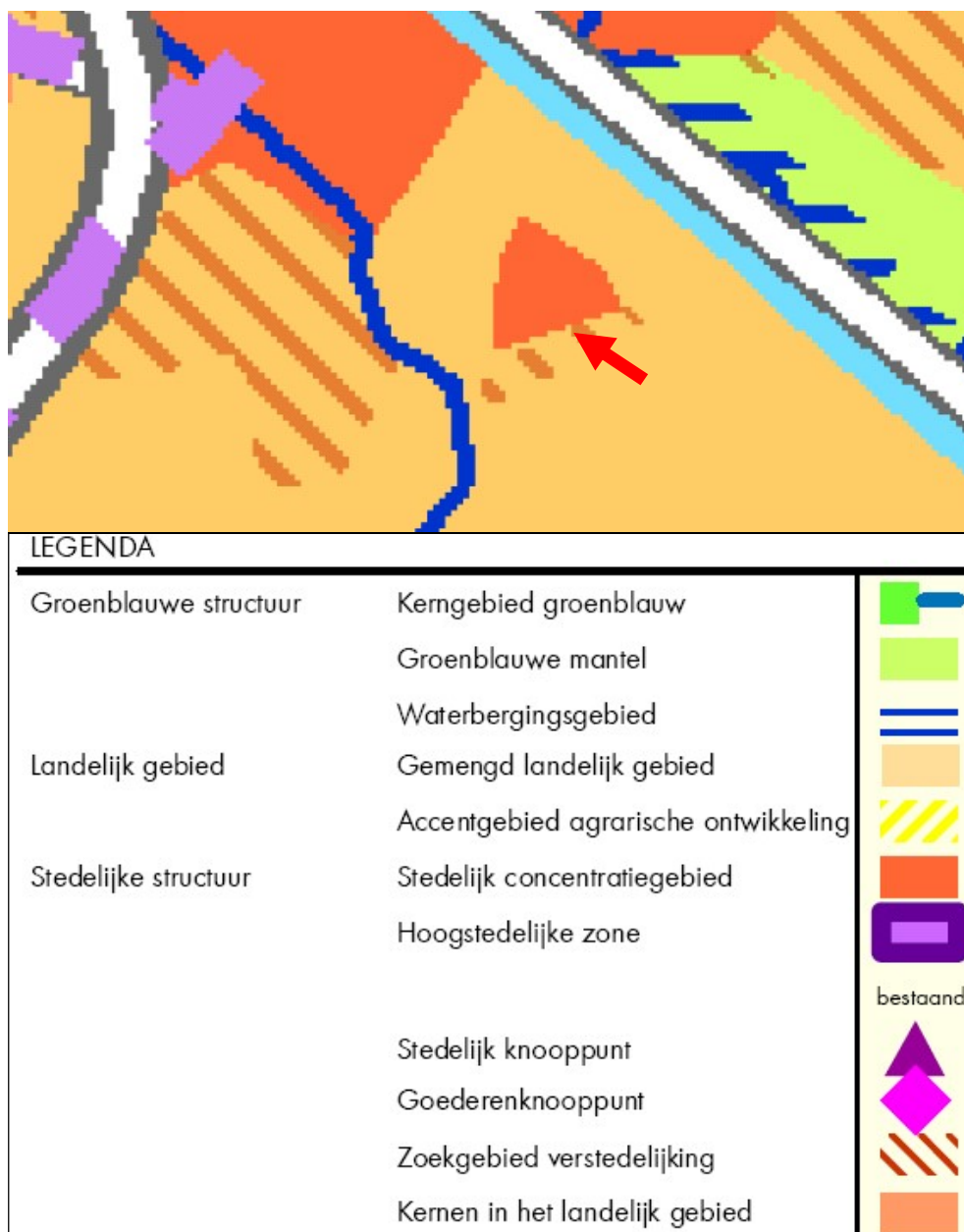
- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

In de Structuurvisie maakt het plangebied deel uit van het landelijk gebied, deelgebied: gemengd landelijk gebied. Daaroverheen ligt de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Het beleid voor het gemengd landelijk gebied volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarisch hergebruik behouden moet blijven. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen nabij bebouwde kom), is agrarisch hergebruik geen reële optie.

Waar in de Structuurvisie het ruimtelijk beleidskader wordt geschapen, worden in de Verordening Ruimte regels gegeven ter verwezenlijking van het provinciale beleid. Voor het plangebied zijn daarbij de volgende zaken van belang uit de Verordening Ruimte van de provincie. Het plangebied is gelegen in Gemengd Landelijk Gebied (met aanduiding 'zoekgebied verstedelijking').

Artikel 7.7 sub 3b en sub 4 voorziet in de mogelijkheid van het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning en de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voorwaarde is dat de overtollige bebouwing wordt gesloopt en, in het geval van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het plan mede gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing. Op grond van dit artikel is de omzetting van de bedrijfswoning naar twee burgerwoningen mogelijk. De cultuurhistorische waarde van deze langgevelboerderij wordt beschermd op grond van de Monumentenwet.

Geconcludeerd kan worden dat het plan past in het provinciale ruimtelijke beleid.



Figuur 5 : uitsnede Structurenkaart en legenda, Structuurvisie RO Noord-Brabant



Figuur 6 : kaart Verordening Ruimte, stedelijke ontwikkeling (zoekgebied verstedelijking)

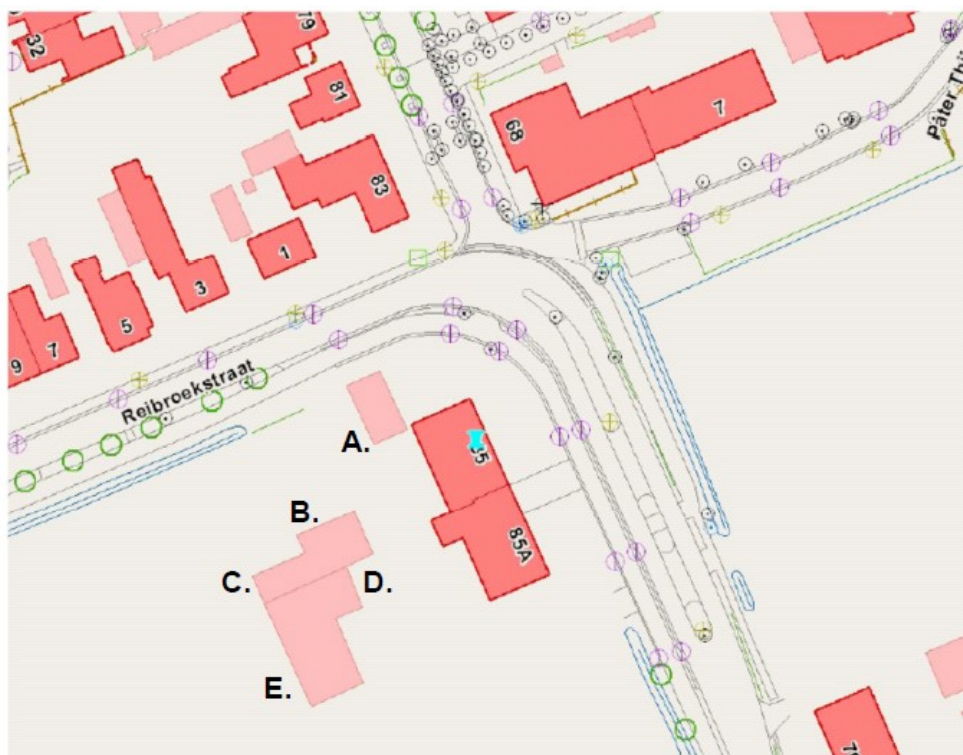
3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte is tevens bepaald dat iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap (Artikel 3.2).

In dit geval wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd door de sloop van de overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing, het vervallen van een geurcontour over de bebouwde kom van Zijtaart, het behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand en het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Ook is er een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Volgens de memo 'B8. Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte' valt de ontwikkeling ook in categorie 1: geen inpassing of tegenprestatie. Er is sprake van behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand. De splitsing in meerdere woonfuncties is dus mogelijk. De splitsing waarborgt juist dat het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand wordt gehouden. In het plan staat beschreven dat overvloedige bebouwing wordt gesloopt (voormalige inloopstallen aan het voorhuis van 57m²). De Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling heeft geen belemmerende voorwaarden voor het plan.

Wel staat het plan een ruimere hoeveelheid aan bijgebouwen toe bij woningen dan gebruikelijk. Hiervoor wordt de volgende motivatie gegeven.

Kwaliteitsverbetering bebouwing



- A. Schop (monumentaal), 71 m2**
- B. Schuur 94 m2**
- C. Afhang 57 m2**
- D. Overkapping 37 m2**
- E. 'nieuwe' schuur 203 m2**

De oppervlakte van de huidige bijgebouwen bedraagt gezamenlijk 463 m2. Hiervan wordt 57 m2 gesloopt. Bij splitsing is volgens gemeentelijk beleid een totaal van 2x 100 m2 aan bijgebouwen toegestaan. Bij functieverandering van de detailbestemming "Agrarische bedrijven" naar de detailbestemming "Woningen" kan onder voorwaarden 200 m2. aan bedrijfsbebouwing behouden blijven.

Het behoud van de overmaat ($463 - 57 - 200 = 206$ m2) aan bijgebouwen kan als volgt gemotiveerd worden:

A. Schop: (71 m2)

In lijn met de gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling mag karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet worden gesloopt. Uitgaande van een verdeling van 100m2 aan vrijstaande bijgebouwen per woning zou nog 29 m2 aan bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Hiertoe zou van de bestaande schuur B. 65 m2 gesloopt dienen te worden.

B. Bestaande schuur (94 m2)

Gezien de beperkte ruimtelijke impact van gedeeltelijke sloop, de gebruiksbeperking van de monumentale schop v.w.b. de hoogte en het aspect kapitaalvernietiging is het voorstelbaar de bestaande schuur van 94 m2 te handhaven.

C. Afhang (57 m2)

De afhang is in gebruik als inloopstal voor paarden. Deze inloopstallen zullen worden gesloopt. Hiermee vindt naast kwaliteitswinst in de vorm van het behoud van cultuurhistorie ook een deel ruimtelijke kwaliteitswinst plaats.

D. Overkapping (37 m2)

De overkapping staat niet ten dienste van het agrarisch bedrijf. Met het aanpassen van de hoogte van 3,60 meter (hoogste punt van de schuin oplopende kap) naar 3,0 meter en het terugbrengen van de oppervlakte van 37 m2 naar 30 m2 zou voldaan kunnen worden aan de criteria van vergunningvrij bouwen. Hoewel het hier een monument betreft en er derhalve niet vergunningvrij gebouwd kan worden is het voorstelbaar gezien de ingesloten ligging en relatief geringe afwijking de overkapping in de huidige vorm te handhaven.

E. 'nieuwe' (2002/2003) schuur (203 m2)

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied stelt dat bij wijziging van de detailbestemming "agrarische bedrijven" in de detailbestemming "woningen" 200 m2 aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig mag blijven indien er sprake is van een substantieel verlies van bouwrechten. Tevens dient voor de omliggende bestemmingen er een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst te zijn.

Met het beëindigen van het agrarisch bedrijf, het intrekken van de milieuvergunning en het wijzigen van de bestemming verdwijnt een hindercontour die zich uitstrekt tot de bebouwde kom (ruimtelijke kwaliteitswinst voor omliggende bestemmingen) en is er geborgd dat er geen nieuwe (vergunningplichtige) bebouwing kan worden opgericht. Het behoud van deze schuur is dan ook voorstelbaar.

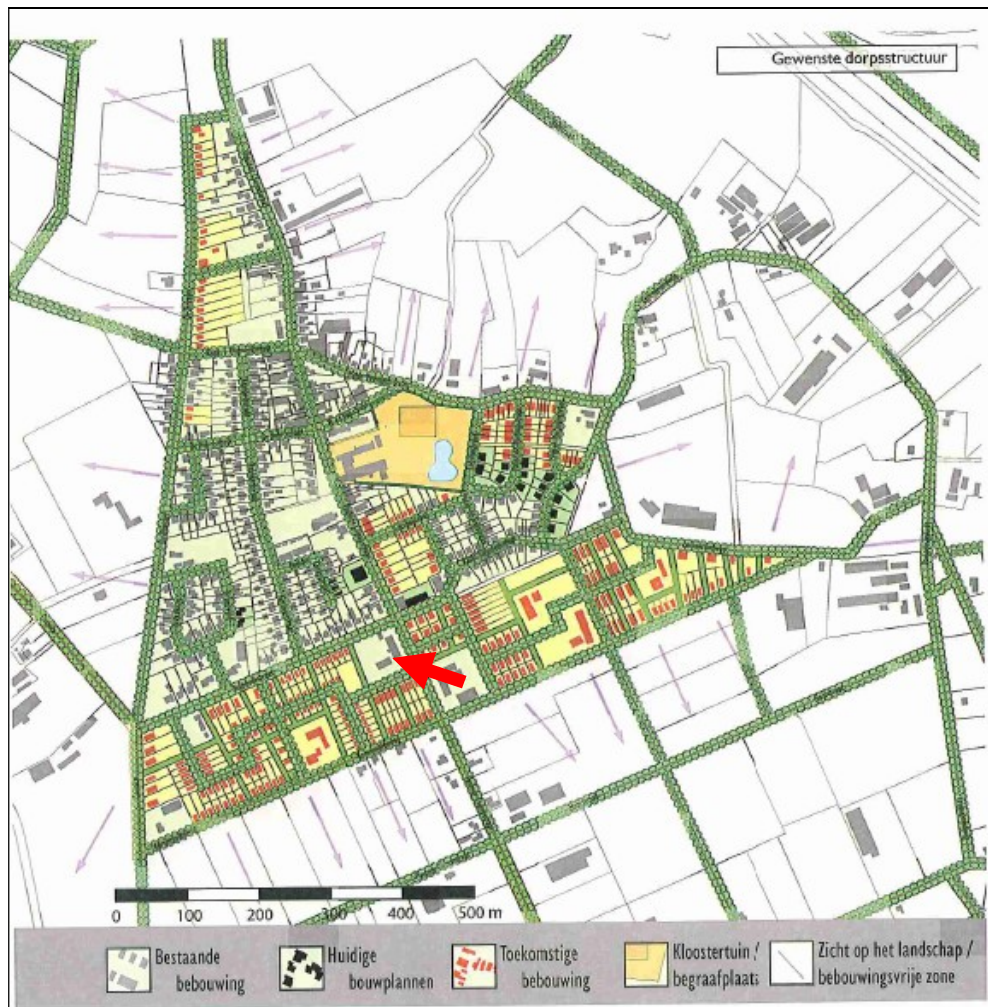
Kwaliteitsverbetering onbebouwde gronden

Daarnaast is er een kwaliteitsverbetering gewenst voor de aanleg van tuin en landschappelijke inpassing buiten het oorspronkelijke bouwvlak. Hiervoor is een compensatie vereist. Deze compensatie gebeurt door middel van de aanleg/behoud van erfbeplanting en landschapselementen, en de planologische borging ervan in het bestemmingsplan. Als bijlage is een verantwoording opgenomen van de inspanningsverplichting kwaliteitsverbetering en de geleverde compensatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zijtaart

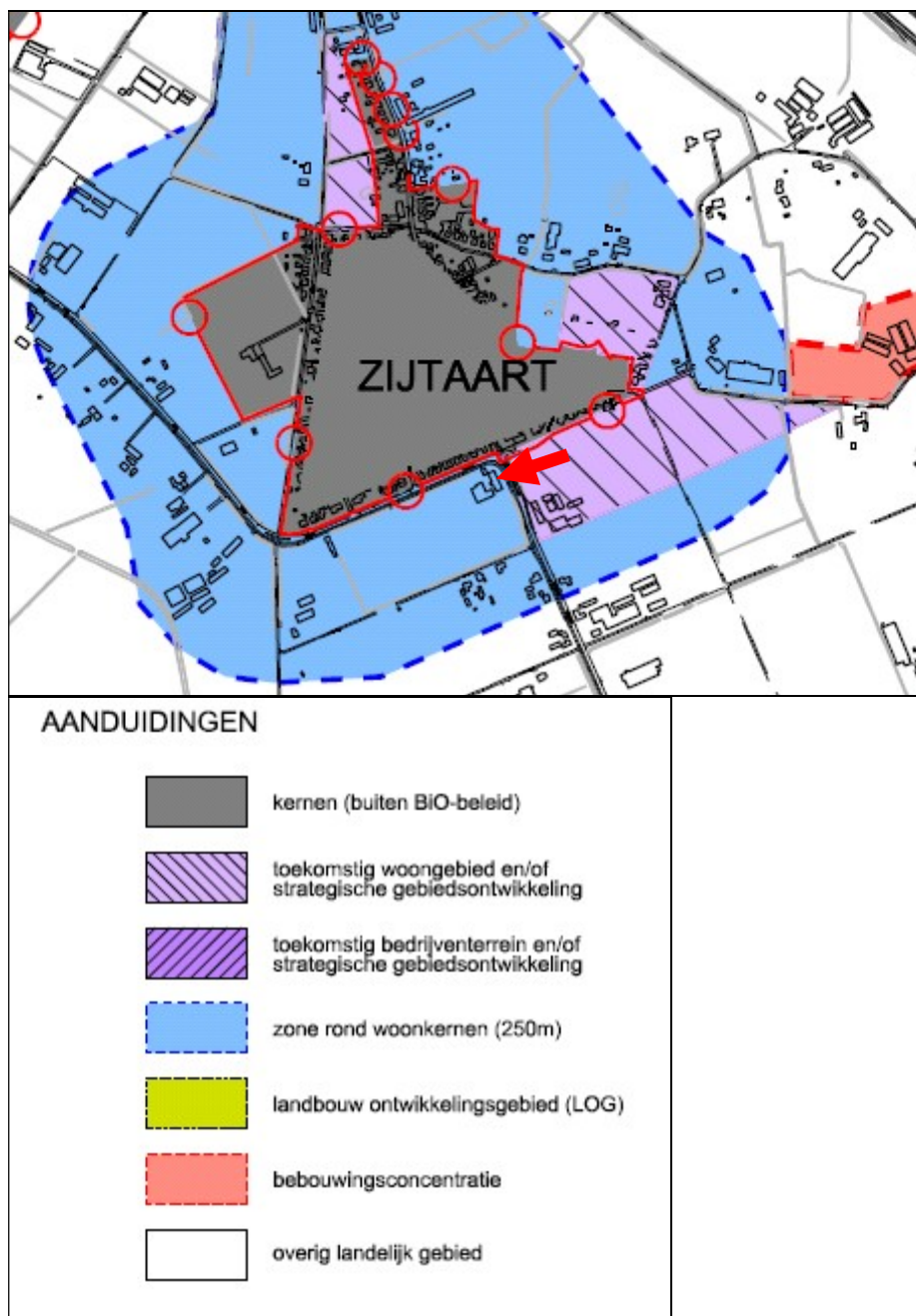
De gemeente beschikt over een structuurvisie voor de verschillende kerkdorpen, zo ook voor Zijtaart. Deze is vastgesteld op 28 april 2004 door de raad. In de structuurvisie wordt de lange termijn visie gegeven op de ontwikkeling van Zijtaart. In dit kader is daarbij van belang dat het plangebied is gelegen in een toekomstige uitbreidingslocatie voor woningbouw. Deze uitbreidingslocaties zijn gesitueerd aan de zuidzijde van het dorp, overeenkomstig het kaartbeeld van de provinciale Verordening Ruimte voor verstedelijking.



Figuur 7 : Structuurvisie Zijtaart, bouwlocaties

Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling

De gemeente Veghel beschikt over een Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling (2010) die de status heeft van een structuurvisie. De gebiedsvisie geeft een actuele visie op en uitwerking van de ruimtelijke beleidskaders van provincie (BIO Beleid) en gemeente (StructuurvisiePlus). In de visie is het gemeentelijk beleid opgenomen gericht op de bebouwingsconcentraties en zones rond de woonkernen. Een dergelijke visie is noodzakelijk om tegemoet te kunnen komen aan de grote dynamiek (zoals het beëindigen of verplaatsen van agrarische bedrijven) die zich in het buitengebied voltrekt. Met een dergelijke gebiedsvisie kan ingespeeld worden op de mogelijkheden om in dergelijke gebieden een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Het plangebied valt daar binnen 'zone rond woonkernen'. Dit betreft een zone van 250 meter rondom de kern Zijtaart. In de visie op de ontwikkelingsmogelijkheden wordt ter plaatse van het initiatief de mogelijkheid voor wonen geboden, na beëindiging van het agrarische bedrijf.



Figuur 8 : Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling

De mogelijkheid voor woningbouw is gekoppeld aan de volgende algemene voorwaarden:

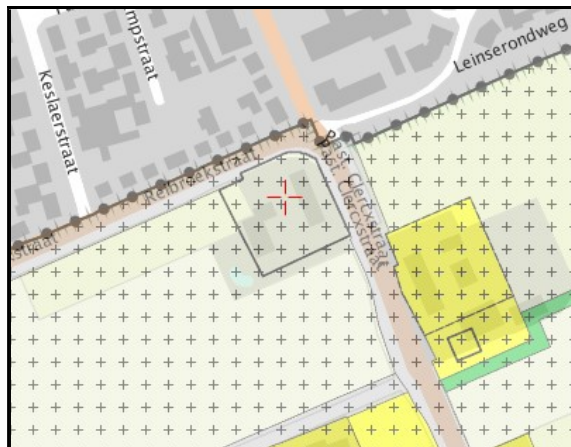
- in het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen alle relevante aspecten onderzocht te worden: Deze zaken komen in deze bestemmingsplan toelichting aan de orde. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling;
- een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan: het bestemmingsplan gaat vergezeld van een erfbeplantingsplan waarin de landschappelijke inpassing in de nieuwe situatie wordt ingevuld met hagen op de perceelsgrenzen;

- er dient sprake te zijn van een geringe publieksaantrekkende werking: de toevoeging van één woning leidt niet tot een publieksaantrekkende werking;
- parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden: er wordt in de parkeerbehoefte voorzien op eigen terrein door een eigen oprit en parkeerplaatsen op eigen perceel;
- buitenopslag is uitgesloten: bij wonen hoort geen buitenopslag;
- ontwikkelingen dienen water neutraal plaats te vinden: door de sloop van de bedrijfsgebouwen vindt er een reductie van verhard oppervlak plaats. De functieverandering vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Hierdoor is de ontwikkeling hydrologisch neutraal te noemen.

3.4 Vigerend bestemmingsplan

De gemeente heeft op 19 december 2013 het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de actuele planologische situatie gecontinueerd. Hierin is het plangebied gelegen in de bestemming Agrarisch, en voorzien van een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf, met een omvang van circa 0,36 hectare. Tevens is het plangebied bestemd als Waarde- Archeologie 4 (dubbelbestemming). Gronden binnen deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen bouwwerkzaamheden. Voor het aanleggen van verhardingen met een maximale diepte van 0,3 meter geldt een vrijstelling voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De splitsing in twee wooneenheden kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Hierin dient voorzien te worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hiermee komt tegelijkertijd de agrarische bestemming van de locatie te vervallen.



Figuur 9 : uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Veghel (ruimtelijkeplannen.nl)

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden liggen op grote afstand van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is de Dommelbeemden bij Nijnsel op een afstand van circa 4 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de veehouderij en de daarmee samenhangende ammoniakemissie een positief effect heeft.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De ontwikkeling leidt tot een beperkt aantal handelingen die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het slopen van de afhang van 57 m2. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen. Hiervoor geldt de algemene zorgplicht. Vanwege het zeer kleinschalige karakter van de sloop en de aard van de bebouwing (een overkapping) die in principe niet geschikt is als verblijfplaats, wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het plan ziet op een functieverandering van bestaande bebouwing. Dit heeft verder geen effecten of consequenties voor beschermde soorten waarvoor maatregelen noodzakelijk zijn of nader onderzoek. Om te voorkomen dat er eventuele verstoring kan plaatsvinden van broedende vogels of rustende vleermuizen, dient de sloop te gebeuren buiten het broedseizoen van vogels (maart t/m half juli) en de winterslaapproiode van vleermuizen (november t/m februari). Voor de sloop dient ook geïnspecteerd te worden of er wellicht beschermde soorten verblijven.

De functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Het verdwijnen van een veehouderij en de daarmee samenhangende milieu-uitstoot zal tot een verbetering van de plaatselijke milieumomstandigheden leiden.

4.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied, in een jong ontginnenlandschap. Landschappelijk kan het gebied als volgt gekenmerkt worden:

- open en grootschalig;
- rationele verkavelingspatroon;
- rechte wegen en perceelsgrenzen;
- lijnvormige beplanting op perceelsgrenzen en langs wegen;
- geringe bebouwingsdichtheid.

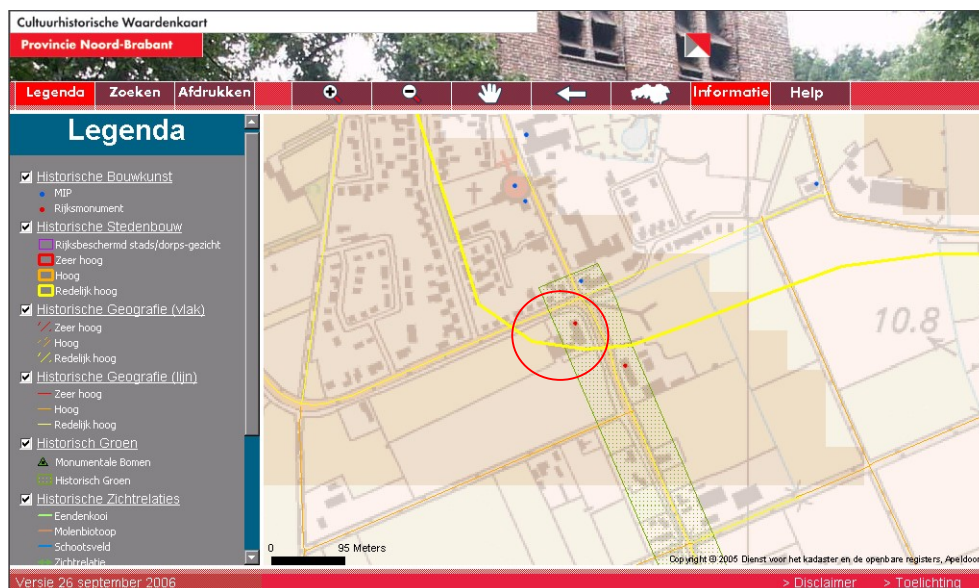
In de huidige situatie is de boerderij een herkenbaar onderdeel van het ontginnenlandschap. De monumentale langgevelboerderij is daarbij karakteristiek. De splitsing van de boerderij in twee wooneenheden dient mede tot het behoud van dit rijksmonument. De verschijningsvorm van de boerderij blijft ongewijzigd.

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in een groene aankleding op de perceelsranden met landschapsbomen, struweelbeplanting en een poel. Rond de woningen is een tuininrichting voorzien. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bijgevoegd. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is via een voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan planologisch geborgd.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant deel uit van de historische stedenbouwkundige structuur van het historische kerkdorp Zijtaart met het gehucht Doornhoek. Met het oprichten van de kerk aan de Pastoor Clercxstraat werd eind 19^e eeuw de parochie Zijtaart opgericht. Vanaf de rand van de bebouwde kom werd met de Pastoor Clercxstraat als basis de heide verder ontgonnen volgens een rationeel wegen- en verkavelingspatroon. Het plangebied bevindt zich op de overgang tussen de historische kern van het kerkdorp en het rationeel verkavelde buitengebied.

De splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij leidt niet tot aantasting van de historische wegen- of verkavelingsstructuren. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De laanbeplanting van de Pastoor Clercxstraat is onderdeel van de historische groenstructuur. Dit historische lijnelement wordt als gevolg van het plan niet aangetast.

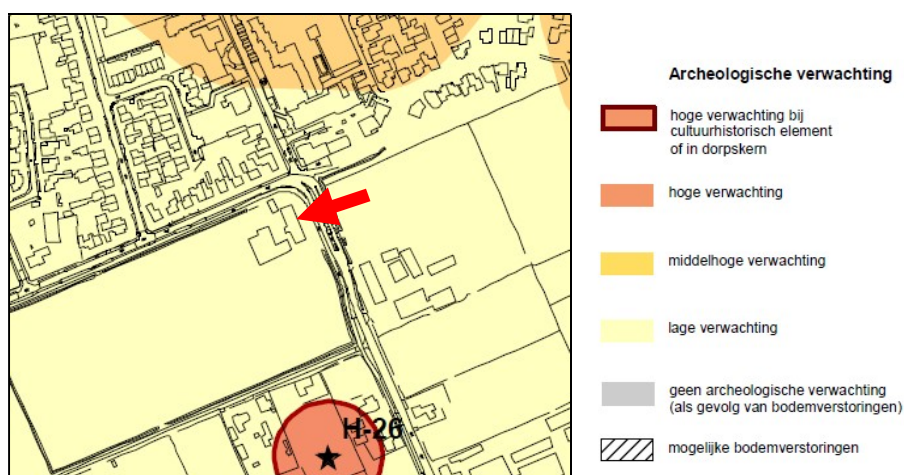


Figuur 10 : uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

De langgevelboerderij dateert uit de 2^e helft 19^e eeuw en is aangemerkt als een Rijksmonument (nr 37039). Bescherming van dit monument geschiedt op basis van de Monumentenwet. De langgevelboerderij wordt kenmerkt door middel van het rieten wolfdak met voet van pannen, ramen met kleine roedeverdeling en vensterluiken (zie bijlage met beschrijving).

Op de gemeentelijke Archeologische Verwachtingskaart uit 2009, is de omgeving aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde.

De functieverandering vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Eventueel in de bodem aanwezige archeologische relictten zullen niet worden verstoord. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit archeologie. Wel geldt de meldingsplicht op basis van de Monumentenwet 1988.



Figuur 11 : uitsnede Archeologische verwachtingskaart gemeente Veghel: lage verwachting

4.4 Stedenbouw en volkshuisvesting

De locatie is gelegen op de overgang van de bebouwde kom naar het agrarische buitengebied. Op grond van de Structuurvisie Zijtaart ligt het gebied in de zone van 250 meter rondom woonkernen. Aan de hand van de gebiedstypering uit de Structuurvisie kan de omgeving van het plangebied nader geduid worden.

Hoofdstructuur:

Jong ontginningslandschap op dekzandvlakte, duidelijk herkenbare overgang tussen bebouwde kom en buitengebied;

Bebouwing:

agrarische bebouwing;

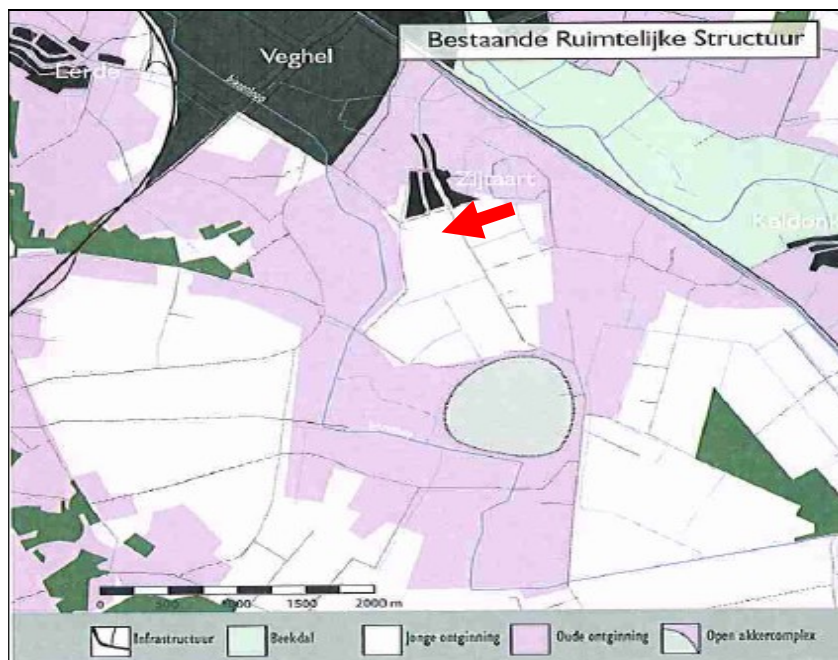
Groenstructuur:

rechte lijnvormige elementen (laanbeplanting langs wegen, sloten, perceelsgrenzen);

Wegenstructuur/verkeering:

rationeel, rechtlijnig, blokvormig.

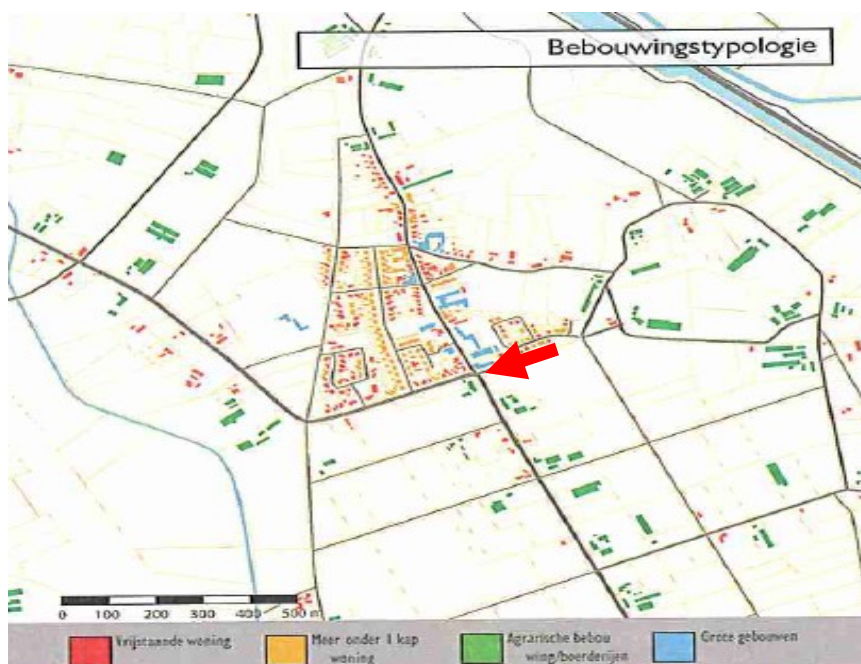
Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid. Een en ander is typerend voor dorpsranden.



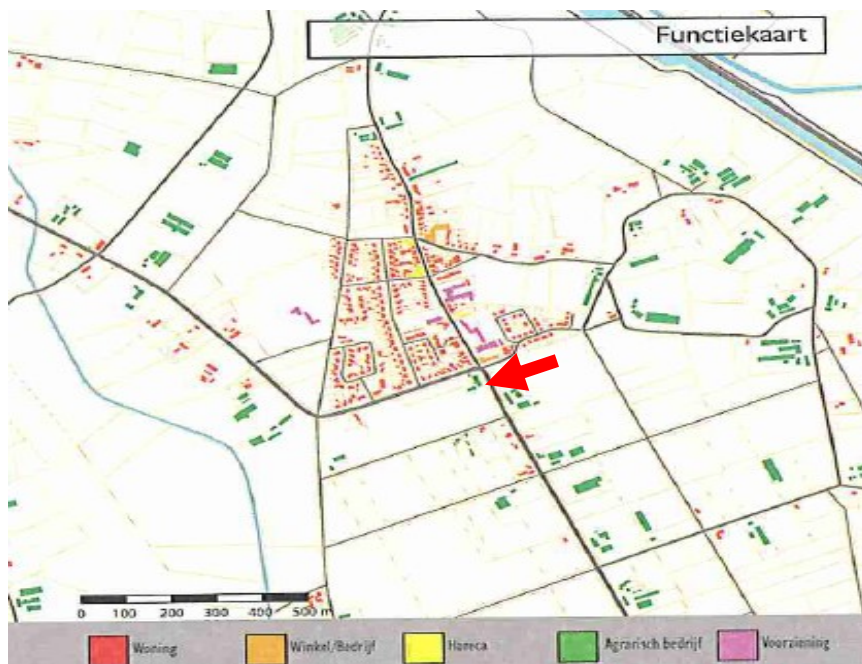
Figuur 12 : bestaande ruimtelijke structuur (jonge ontginning)



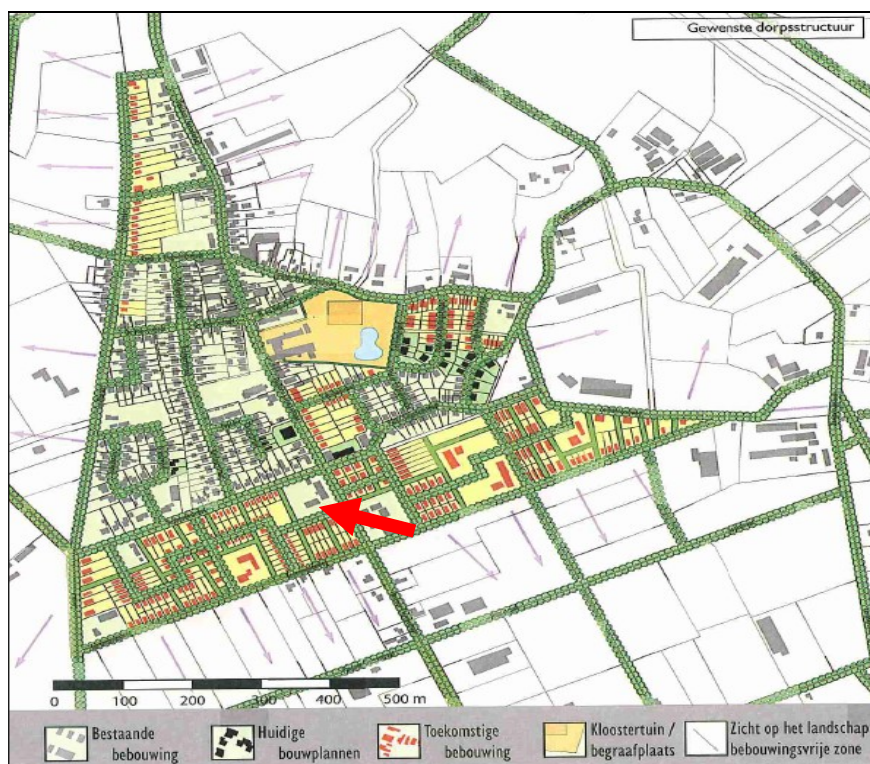
Figuur 13 : groenstructuur



Figuur 14 : Bebouwingstypologie (agrarische bebouwing/boerderijen)



Figuur 15 : functiekaart (agrarisch bedrijf)



Figuur 16 : uitbreidingslocaties

De beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen is een gangbare verandering gezien de ligging in de dorpsrand. Op dergelijke locaties is een duurzame

agrarische bedrijfsvoering niet mogelijk en niet wenselijk. Agrarisch hergebruik is dan ook niet aan de orde.

4.5 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Pastoor Clercxstraat. Dit is een doorgaande weg met vrij gelegen fietspad aan de westzijde. De weg is geclassificeerd als een erftoegangsweg categorie I, inclusief doorgaand verkeer.

De splitsing van een bestaande woning betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het om wonen gerelateerd verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de extra woning zijn marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Door de beëindiging van het agrarische bedrijf komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) eveneens te vervallen. Dit draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Voor de splitsing van wooneenheden geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het splitsen van de woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte. Op grond van de Nota Parkeernormen Uden/Veghel geldt in normgebied 3, waar het plangebied deel van uitmaakt, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Beide woningen zullen worden voorzien van twee parkeerplaatsen op het eigen perceel.

Hiermee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Toegang tot de percelen wordt verkregen via de bestaande inritten.

4.6 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De woning is aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

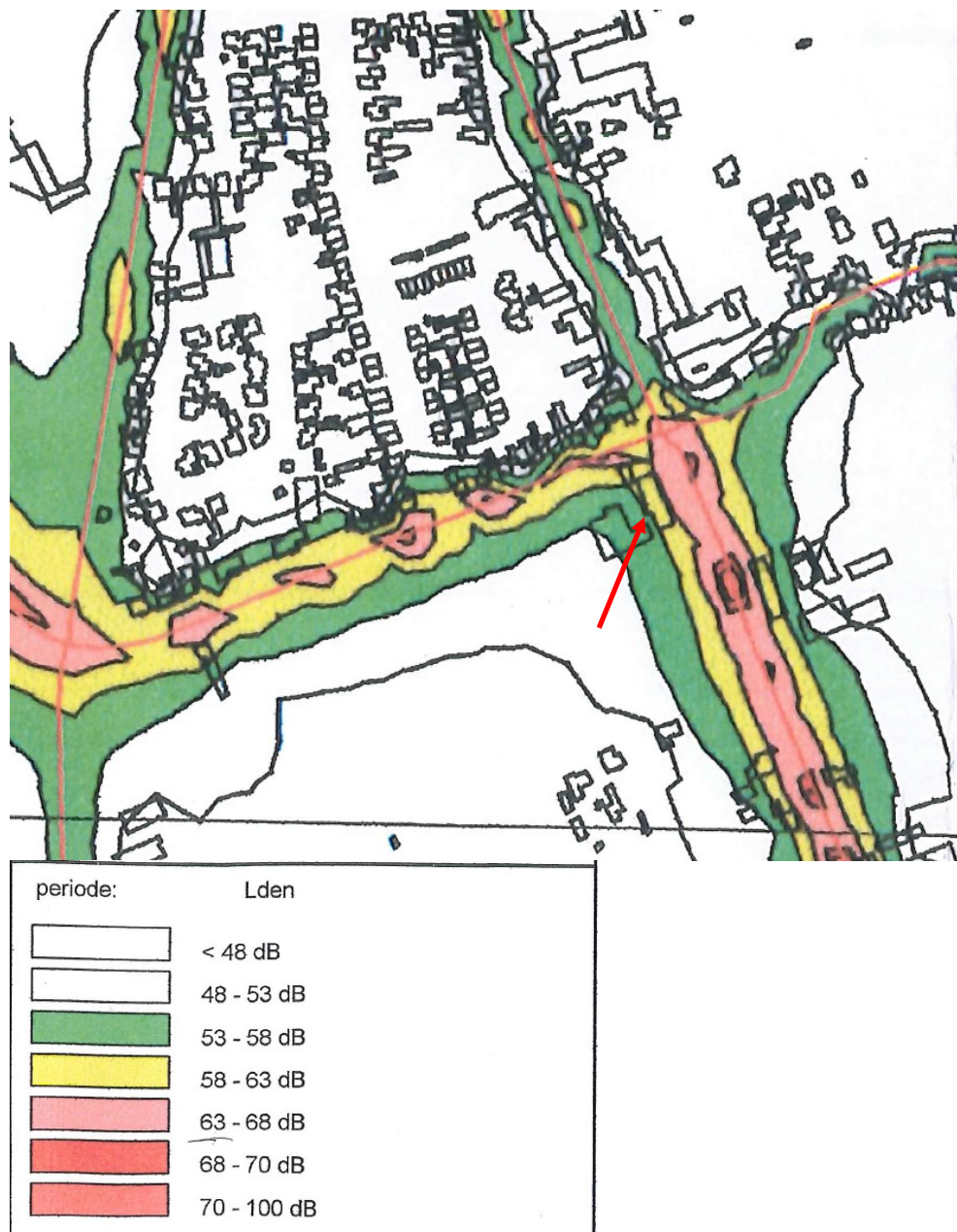
Het initiatief vindt plaats in bestaande bebouwing. De voormalige bedrijfswoning werd volledig bewoond. Een nader verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. Het plangebied ligt binnen een onderzoekszone.

Uit bijgevoegd kaartbeeld 'Wegverkeer Veghel, situatie 2020', blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de woning tussen de 58 en 63 dB is gelegen, de achtertuin ligt deze tussen de 53 en 58 dB.

De functiewijziging en splitsing van een bedrijfswoning naar een tweetal burgerwoningen wordt aangemerkt als de oprichting van een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Echter aangezien de gehele boerderij nu als woning in gebruik is, inclusief het oude stalgedeelte geldt een eventueel vastgestelde hogere waarde voor het gehele pand. Omdat er wel juridisch een nieuwe woning wordt toegevoegd dient deze hogere waarde ook te gaan gelden voor de nieuwe woning. Dit betekent dat er geen nader akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd, en er hoeft geen aparte hogere waarde procedure te worden gevolgd. Voorwaarde is wel dat de bestaande hogere waarde wordt "meegenomen" naar de nieuwe woning.



Figuur 17 : Wegverkeerslawaai (bron: Wegverkeer Veghel, situatie 2020, gemeente Veghel)

5.3 Luchtkwaliteit

Uit de Wet luchtkwaliteit volgt dat een voorgenomen ontwikkeling uit oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is, indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden.
- Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen.

- De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Op grond van de Regeling NIBM (art. 4, bijlage 3A) is een ontwikkeling als NIBM te beschouwen als het aantal woningen niet meer bedraagt dan:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie: De realisatie van twee wooneenheden is op grond van het bovenstaande NIBM. Luchtkwaliteit vormt daardoor geen beletsel voor de realisatie van het initiatief.

5.4 Externe veiligheid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvgs) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Maatgevend hiervoor zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico:

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico:

Het plangebied bevindt zich voorts in geen enkel invloedsgebied en derhalve hoeft geen verantwoordingsplicht te worden doorlopen.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel:

In de beleidsvisie wordt onderscheid gemaakt in een drietal gebieden met verschillende externe veiligheidsambities. Het plangebied ligt binnen een als 'gemengd' aangewezen gebied (grenzend aan risicoluw). Omdat het plan alleen voorziet in de realisatie van twee wooneenheden, is er geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Conclusie: externe veiligheid vormt geen beletsel voor de realisatie van het initiatief.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Uit de milieuvergunningenkaart en de veehouderijbedrijven kaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de functiewijziging naar wonen niet plaatsvindt binnen een hindercirkel van een bedrijf. De melkveehouderij aan de pastoor Clercxstraat 78 is gesaneerd waardoor de hindercontour is vervallen.

5.6 Geurhinder

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de nieuwe woning. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet. Voor een voormalige agrarische bedrijfswoning die na 19 maart 2000 in werking was als veehouderij, geldt dat deze ook bij een functieverandering naar wonen gelijkwaardig als een bedrijfswoning wordt beschermd.

De rundveehouderij aan de Pastoor Clercxstraat 88 is het meest nabij gelegen agrarische bedrijf, ten zuiden van het plangebied. Het emissiepunt van dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan 220 meter van het plangebied.

Het plangebied is gelegen in een zone grenzend aan een woongebied. De bestaande bedrijfswoning is na de bestemmingswijziging een voormalige bedrijfswoning van een veehouderijbedrijf. Door het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerbestemming verandert de feitelijke afstandsituatie niet ten aanzien van omliggende veehouderijen. Voor een bedrijf buiten de kernrandzone geldt dat dit alleen kan uitbreiden als de woning op meer dan 50 meter is gelegen ten opzichte van de rand van het bouwblok. Voor een bedrijf van binnen de kernrandzone geldt dat deze alleen kan uitbreiden als de woning op meer dan 25 meter is gelegen ten opzichte van de rand van het bouwblok. Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan.

Aan de vaste afstand tot de melkveehouderij aan de Pastoor Clercxstraat 88 wordt ruimschoots voldaan. De planontwikkeling leidt niet tot belemmeringen voor dit bedrijf. Voor alle andere agrarische bedrijven geldt dat daar reeds andere woningen of gevoelige objecten een belemmering vormen, aangezien die dichterbij de bedrijven gesitueerd zijn dan de nieuwe woning.

Om te bepalen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voor de locatie aan de Pastoor Clercxstraat 78 een geurberekening uitgevoerd. Uit deze geurberekening blijkt dat de geurbelasting tussen de 10 en 12,5 O_{Ue}/m³ bedraagt. Door de gemeente Veghel is in haar geurverordening bepaald dat in de bebouwde kom van de verschillende kernen in Veghel (woongebieden en bedrijventerreinen) en in de ontwikkelingslocaties (woningbouw) en de kernrandzones (rond woongebieden) in het kader van ruimtelijke procedures een achtergrondbelasting van 13 O_{Ue} als toetswaarde geldt (hinderpercentage maximaal 15%, classificatie redelijk goed) voor de term 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Door de sanering van de veehouderij van initiatiefnemer kan aangenomen worden dat het woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied verder is verbeterd. Vanuit de wet Geurhinder en veehouderij zijn er geen belemmeringen voor de beoogde functieverandering naar wonen.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Veghel is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

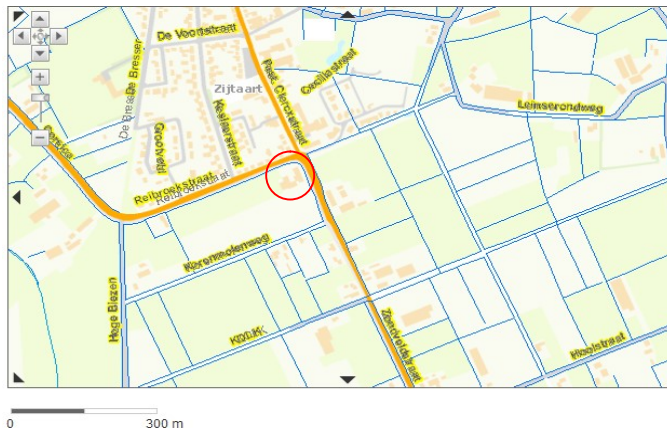
- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woning dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Veghel ligt binnen het stroomgebied van de Aa (deelgebied Biezenloop). De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied (gebieden zonder uitgesproken kwel of infiltratie). In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterloop in de omgeving is de westelijk gelegen Biezenloop, die in noordelijke richting afwatert op de Aa. Langs de weg en op de perceelsgrenzen liggen bermsloten. De omgeving is aangesloten op drukriolering.



Figuur 18 : oppervlaktewater/sloten (bron: Wateratlas provincie Noord-Brabant)

De bodem bestaat uit beek- eerdgrond (type pZg21). Dit is een zandgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VI). De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt 40-60 cm –mv. Het plangebied is gelegen in intermediair gebied met lichte kwel. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaande bebouwing kan geconcludeerd worden dat de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door sloop vindt er een beperkte reductie van verhard oppervlak plaats:

- inloopstal: 57 m².

In totaal neemt het verhard oppervlak af met circa 57 m² ten opzichte van de huidige situatie.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie is reeds aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten. Ook de nieuwe woning zal afwateren op de bermsloot aan de weg.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 maart 2015 in de Keur een nieuwe normering opgenomen voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Wel dient het schone hemelwater afgekoppeld te worden.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

De opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uitvoering van bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Er vindt echter geen nieuwbouw plaats.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

Met het plan voor de splitsing van de boerderij kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de inloopstal. De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft aangegeven in te stemmen met het plan als nieuwe verharding niet op het riool wordt aangesloten.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Aangenomen mag worden dat de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen, en het vervallen van de milieuhinder, maatschappelijk draagvlak heeft.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Planschade

Er is geen reëel zicht op eventuele planschade voor derden als gevolg van dit plan. De bestemmingswijziging van een veehouderij naar wonen zal niet leiden tot planologisch nadelige consequenties voor belanghebbenden. Het opstellen van een planschadeovereenkomst is niet noodzakelijk.

7.4 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planlogische of maatschappelijke belemmeringen;
- overleg met het Waterschap Aa en Maas heeft tot een positief advies geleid.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de beoogde functieverandering van agrarisch naar wonen. Voor de gronden van de planlocatie is voor de functieverandering naar wonen een woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsvoorschriften uit het Bestemmingsplan Buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen toegekend:

- Wonen
- Archeologie 4 (dubbelbestemming)

Wonen

De monumentale boerderij is voorzien van de bestemming 'Wonen' voor twee zelfstandige woningen. De boerderij is een rijksmonument. Dit wordt beschermd door de Monumentenwet, hiervoor is geen afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk.

Binnen de bestemming Wonen is een aanduiding opgenomen voor 'landschappelijke inpassing'. Deze aanduiding is opgenomen om de landschappelijke inpassing in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap planologisch te borgen.

Archeologie 4 (dubbelbestemming)

Het perceel is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

De volgende aanduidingen zullen aan het plangebied worden toegekend:

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radar

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

9 DE PROCEDURE

9.1 Te volgen procedure

Vanwege de beperkte omvang en relatief geringe impact van dit bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan niet als voorontwerp in de inspraak gebracht.

Het bestemmingsplan zal als ontwerp gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

9.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

Door de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat er op onderdelen strijdigheid is met de Verordening ruimte. Verzocht wordt om het plan op deze punten aan te vullen dan wel te wijzigen. Het gaat daarbij om de volgende zaken.

Thema Kwaliteitsverbetering landschap artikel 2.2 Verordening

Het voorontwerp maakt het mogelijk 250 m² aan bijgebouwen per woning te realiseren. Op grond van de afspraken binnen RRO-verband is voor het meerdere boven 100m² aan bijgebouwen kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Door het ontbreken hiervan ontstaat strijd met artikel 2.2 Verordening.

Thema Wonen buiten bestaand stedelijk gebied

artikel 11.1 Verordening

In het voorontwerp wordt door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven dat ter plekke 2 woningen mogelijk zijn. Daarbij is op geen enkele wijze aangegeven dat dit slechts mag plaatsvinden binnen de bestaande boerderij, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het feit dat de boerderij als rijksmonument is aangewezen, maakt dit niet anders. Wij achten dit in strijd met artikel 11.1, derde lid onder b.

Verder maakt, zoals hiervoor reeds aangegeven, het voorontwerp het mogelijk 250 m² aan bijgebouwen per woning in stand te houden. Niet is onderbouwd dat voldaan wordt aan de eis dat alle overbodige bebouwing gesloopt wordt. Hierdoor ontstaat strijd met artikel 1.1, derde lid onder a.

Reactie:

De opmerkingen van de provincie hebben geleid tot aanpassingen in het plan. Deze aanpassingen betreffen:

- In de regels is een bepaling opgenomen dat bewoning van de twee woningen enkel mag plaatsvinden binnen de bestaande boerderij ter behoud van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing;

- In de toelichting is in paragraaf 3.2 een nadere onderbouwing gegeven waarom in deze situatie een ruimere oppervlaktemaat aan bijgebouwen wordt toegestaan en hoe invulling gegeven wordt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Door de gemeente is daarbij via email (d.d. 21-11-2014) de gevraagde nadere motivering gegeven aan de provincie. In haar email van 24-11-2014 heeft de provincie ambtelijk ingestemd met de nadere motivering.

Van: Maarten van der Stappen [<mailto:MvdStappen@brabant.nl>]

Verzonden: maandag 24 november 2014 9:46

Aan: Asperen, Thieu van

Onderwerp: RE: reactie op vooroverlegreactie kenmerk: C2131973/3497725

Hallo Thieu,

Wat ons betreft prima, dit is een voldoende onderbouwing dat er voldaan is aan de eisen voor kwaliteitsverbetering.

Met vriendelijke groet,

Maarten van der Stappen | Jurist | MvdStappen@brabant.nl | (073) 681 29 67 | Cluster Ruimte | Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling Noord-Oost | www.brabant.nl | p/a provincie Noord-Brabant | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch |

Van: Asperen, Thieu van [<mailto:Thieu.van.Aasperen@veghel.nl>]

Verzonden: vrijdag 21 november 2014 11:26

Aan: Maarten van der Stappen

Onderwerp: reactie op vooroverlegreactie kenmerk: C2131973/3497725

Geachte heer van der Stappen,

Gisteren spraken wij elkaar over uw vooroverlegreactie op het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening pastoor Clercxstraat 85" te Zijtaart.

In ons gesprek hebben we afgesproken dat ik u van nadere informatie zou voorzien om mogelijk tot een ander inzicht te komen voor wat betreft de gevraagde kwaliteitsverbetering.

Bij deze doe ik u deze informatie toekomen.

De vooroverlegreactie luidt als volgt:

Thema Kwaliteitsverbetering landschap artikel 2.2 Verordening

Het voorontwerp maakt het mogelijk 250 m2 aan bijgebouwen per woning te realiseren. Op grond van de afspraken binnen RRO-verband is voor het

meerdere boven 100m2 aan bijgebouwen kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

Door het ontbreken hiervan ontstaat strijd met artikel 2.2 Verordening.

onze reactie algemeen:

Het betreft bestaande bebouwing waar een gebruikswijziging plaatsvindt en die (alsnog) een passende herbestemming krijgt. In het verleden zijn op deze locatie stallen gesloopt en zijn er agrarische activiteiten gestaakt. Er heeft destijds geen passende herbestemming plaatsgevonden. Nu deze alsnog plaatsvindt bevreemdt het ons dat er kwaliteitsverbetering gevraagd wordt voor deze bestaande bebouwing.

onze reactie op onderdelen:

In het (aangepaste) ontwerp is de 250 m2 per woning vervangen door:

de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag, na sloop van de afhang van 57 m2, per woning niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

Voor huisnummer 85 bestaat de bestaande oppervlakte uit een schuur van 94 m2 en een schop van 71 m2.

De schop maakt onderdeel uit van het rijksmonument. Het behoud hiervan kan gezien worden als kwaliteitswinst. Verder kent de monumentale schop door zijn bouwwijze (lage spanten, open constructie) gebruiksbeperkingen. Voor de hand ligt het om derhalve 100 m2 aan vrijstaande bijgebouwen toe te staan naast de monumentale schop en voor het behoud van de schop geen kwaliteitsverbetering te vragen.

Voor huisnummer 85a bestaat de bestaande oppervlakte uit een schuur van 203 m2 en een overkapping van 37 m2.

De overkapping zou met geringe aanpassingen kunnen voldoen aan de vergunningvrije criteria. (zie ook de toelichting van het bestemmingsplan op blz. 16)

V.w.b. de schuur: er heeft destijds aanzienlijke sloop van stallen plaatsgevonden en conform de bestemmingsbepalingen van het toen geldende bestemmingsplan is er 200m2 teruggebouwd. De nu gevraagde kwaliteitsverbetering heeft ons inziens dan ook al eerder plaatsgevonden.

Ik hoop met bovenstaande ons standpunt voldoende te hebben toegelicht. Ik zou het erg op prijs stellen als ik maandag een reactie van u tegemoet mag zien.

Mocht u nog vragen hebben stelt u ze dan gerust.

Met vriendelijke groet,

Thieu van Asperen

| Ruimte

Gemeente Veghel | 14 0413 |

info@veghel.nl | www.veghel.nl |

Het Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven met het plan te kunnen instemmen, mits alle eventuele nieuwe bebouwing en verharding niet op het riool wordt aangesloten. Aan deze bepaling zal voldaan worden bij de uitvoering van het plan.