

Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoek 4'
Gemeente Veghel
Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoek 4'
Gemeente Veghel
Vastgesteld

Rapportnummer: 211X06716.077136_1

IMRO-code: BU01aa150000BP2013-VG01

Datum: 19 december 2014

Contactpersoon opdrachtgever: De heer en mevrouw Vissers

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Jochem Visser, Pascal Hendriks,
Lara Brand

Concept: februari 2014

Ontwerp: oktober 2014

Vaststelling: 19 maart 2015

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: Hollandse hoogte 3

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige en toekomstige situatie	5
2.2 Historische ontwikkeling	7
2.3 Landschappelijke inpassing	8
2.4 Vigerende bestemmingsplannen	10
3. BESTAAND BELEID	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING	21
4.1 Flora en fauna	21
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.3 Cultuurhistorie	23
4.4 Waterparagraaf	24
4.5 Bodem	28
4.6 Bedrijven en milieuzonering	29
4.7 Geurhinder	31
4.8 Akoestiek	35
4.9 Luchtkwaliteit	36
4.10 Externe veiligheid	36
5. JURIDISCHE PLANOPZET	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Systematiek van de regels	39
5.2.1 Inleidende regels	40
5.2.2 Bestemmingsregels	40
5.2.3 Algemene regels	41
5.2.4 Overgangs- en slotregels	41
5.3 Toelichting op de bestemmingen	42

6. UITVOERBAARHEID	43
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	43
6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	43
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	43

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Historische Bodemtoets
- Bijlage 3: Memo Waarde Cultuurhistorie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel Hoek 4 te Erp (het plangebied) een bestaande kortgevel(woon)boerderij te splitsen in twee woningen. Het plangebied is in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is slechts één woning toegestaan. Op het perceel is reeds één woning aanwezig. De splitsing en daarmee het toevoegen van een tweede woning is in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat de kortgevelboerderij op basis van een onafhankelijk deskundigenadvies is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol, biedt het gemeentelijk en provinciaal beleidskader de mogelijkheid om de woonboerderij te splitsen. De gemeente Veghel heeft in de brief van 5 juli 2013 medegedeeld medewerking te verlenen aan het plan en dat gestart kan worden om het voornemen juridisch-planologisch te verankeren in een bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Hoek 4 te Erp is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veghel aan de zuidoostzijde van de kern Erp (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Hoek, aan de oost-, zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarisch gebied in de vorm van gras- en maïsland. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Erp, sectie S, nummer 121.



Figuur 1.1: ligging plangebied



Figuur 1.2: huidige bebouwing

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige en toekomstige situatie

Huidige situatie

De Hoek is een agrarisch lint in het buitengebied van Erp. De boerderij Hoek 4 ligt op afstand van het lint. De boerderij is een traditionele kortgevelboerderij. Dit type boerderij was veelvoorkomend in Erp. Aan de hoofdmassa is in een latere fase een 2e schuur gebouwd (het schop). De schuur ligt 'verdraaid' ten opzichte van de boerderijmassa.

In een latere fase is ten zuidwesten van de boerderij een 2e bijgebouw geplaatst. De boerderij heeft zijn oorspronkelijke karakteristiek en opbouw behouden. De kortgevelboerderij heeft van oorsprong een 3-delige opbouw die nu nog herkenbaar aanwezig is. De (noord)oostzijde van het pand is het woongedeelte (de herd). Het midden van de boerderij werd gebruikt als potstal (standplaats voor vee). De (noord)westzijde van de boerderij is de tasruimte (opslag). Het pand is geen rijks- of gemeentelijk monument. Wel heeft de gemeente Veghel het pand aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol/behoudenswaardig pand¹. De bewoners van het pand hebben zoveel mogelijk de boerderij zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde in oorspronkelijke staat teruggebracht. De laten gerealiseerde bijgebouwen zijn in traditionele materialen (baksteen en hout) gerealiseerd.

De voorzijde van de boerderij is in gebruik als tuin (gras, bomen en hagen). De percelen grenzen aan de zuidzijde aan het open agrarische gebied.

Toekomstige situatie

De initiatiefnemers wensen de kortgevelboerderij te splitsen. Daarbij is de wijze van splitsen nog niet definitief bepaald. In alle varianten wordt de oorspronkelijke indeling van de boerderij (herd-potstal-tasruimte) als uitgangspunt gehanteerd.

- **Variant A:** De woning wordt gesplitst ter plaatse van 'de herd'. Dit deel vormt samen met 'het schop' (de aangebouwde schuur) een aparte woning. De potstal en tasruimte vormen samen de 2^e woning
- **Variant B:** De woning wordt gesplitst halverwege 'de potstal'. Een oorspronkelijk gebint in dit boerderijdeel wordt gebruikt als splitsingsmuur.

In zowel variant A als B blijven de bestaande gevel- en gebouwindelingen gehandhaafd. Er zijn in de noord- als oostgevel voldoende bestaande gevelopeningen die gebruikt kunnen worden voor de toegang van beide woningen na splitsing.

¹ Cultuurhistorische waarde boerderij Hoek 4 te Erp, gemeente Veghel, 5 februari 2013



Topografische kaart 1811-1832



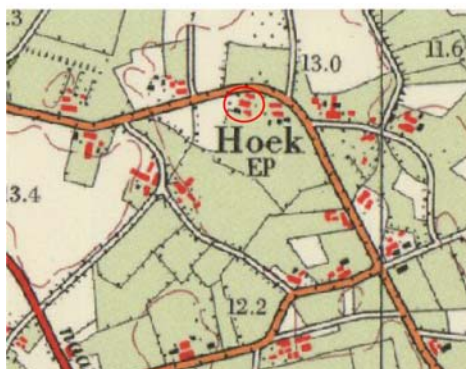
Topografische kaart 1899



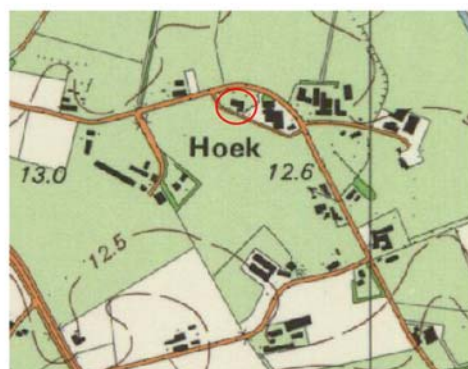
Topografische kaart 1930



Topografische kaart 1956



Topografische kaart 1967



Topografische kaart 1988

Figuur 2.1: Topografische kaarten

Verkeer en parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt de nota Parkeernormen (2006). Volgens deze nota geldt er binnen de gemeente Veghel een parkeernorm van 1,8 - 2 parkeerplaatsen voor een koopwoning in het middeldure en dure segment. In het geval van de voorliggende ontwikkeling betekent dit dat er maximaal 4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze 4 parkeerplaatsen zullen op eigen erf worden aangelegd, dit is gezien de omvang van het perceel ook mogelijk.

De toevoeging van één woning zal tussen de 7,4 en 8,2 motorvoertuigbewegingen met zich meebrengen (CROW, twee-aan-een woning). Met betrekking tot het aspect verkeer kan dan ook worden vastgesteld dat de invloed van de toevoeging minimaal is. De weg de Hoek wordt in hoofdzaak gebruikt door bestemmingsverkeer, doorgaand verkeer zal gebruik maken van de N616. Hierdoor vinden er relatief weinig verkeersbewegingen plaats over de Hoek, terwijl de weg wel voldoende ruimte biedt om de marginale toevoeging te kunnen verwerken.

2.2 Historische ontwikkeling

De boerderij is onderdeel van het buurtschap Hoek, aan de oostzijde van de kern Erp. Het buurtschap bestond oorspronkelijk uit (kortgevel)boerderijen die geclusterd waren rondom een es. De boerderijen waren met een zandpad met elkaar verbonden. Zoals op de topografische kaart in 1899 te zien is zijn er zowel kortgevelboerderijen binnen als buiten 'de krans' gesitueerd.

De boerderij is kort na 1804 gebouwd. Op de topografische kaart van 1811-1832 (eerste kadastergegevens) valt op dat er tussen de massa's op de plek van het adres Hoek 4 een zandpad liep. Op de topografische kaart van 1899 is het pad verlegd naar de zuidzijde van de boerderijmassa en is tussen de massa's nieuwe bebouwing gesitueerd.

In 1806 komt de boerderij op de huizenlijst voor. Er is sprake van een kortgevelboerderij. In 1832 klasse 6, dat wil zeggen een eenvoudige boerderij. Tussen 1885 en 1967 is de boerderij qua vorm niet gewijzigd. De situatie uit 1899 is nog tot en met eind jaren '50 herkenbaar in het landschapspatroon aanwezig.

In de jaren '60 vindt de ruilverkaveling in het gebied plaats en worden de kleinschalige percelen opgeschaald en wegenpatronen geformaliseerd. Ook ter plaatse van het buurtschap en de locatie vinden wijzigingen plaats. Zo wordt de noordelijke tak van het pad een volwaardige landweg met een minder bochtige structuur. De weg wordt ter plaatse van de boerderij Hoek 4 verlegd. De weg loopt na de ruilverkaveling ten noorden van de massa.

Op de topografische kaart van 1988 is het kleinschalige karakter van het gebied nog meer verdwenen. Ook krijgt het perceel van Hoek 4 een duidelijke afbakening aan de zuidzijde. Verder is het pand aan de oostzijde gegroeid tot een groter agrarisch bedrijf en is de weg in noordelijke richting naar de beek en het beekdal verdwenen.

Conclusie

Tot aan de jaren '50 van de vorige eeuw heeft het buurtschap Hoek zijn oorspronkelijke opbouw en kleinschalig karakter weten te behouden. Door de ruilverkaveling is het gebied in 20 jaar tijd omgevormd tot regulier agrarisch gebied waarbij oorspronkelijke bebouwing en landschapselementen zijn verdwenen, wegenpatronen zijn geformaliseerd of vervaagd.

Op de locatie Hoek 4 is het gelukt om de kortgevelboerderij in zijn oorspronkelijke opzet te behouden. Ondanks dat het geen gemeentelijk- of rijksmonument is, is de huidige boerderij met bijbehorend erf aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol/ behoudenswaardig.

Wat in deze afweging een rol heeft gespeeld, is het feit dat historische boerderijen ernstig in hun voortbestaan worden bedreigd. Wanneer oud boerderijen als historische voorbeelden verdwijnen, zal de authenticiteit plaatsmaken voor een bouwstijl gebaseerd op geromantiseerde beelden, omdat men zich niet langer meer bewust is van de eigen bouwtraditie. Het karakter van het Brabantse landschap wordt bedreigd door sloop van dergelijke boerderijen. Behoud van historische bebouwing kan dit soort verarming helpen voorkomen.

Met de splitsing van de woning en daarbij gebruik te maken van de constructie en bebouwingsopzet, is het mogelijk het karakteristieke element voor de toekomst te behouden. De bebouwing is een vaste waarde in het gebied wat in de toekomst mogelijk maakt om ook in landschappelijke zin (door bijvoorbeeld herverkaveling van aangrenzende gronden en heraanleg van wegen en paden) weer de situatie van tot aan de jaren '50 deels terug te brengen.

2.3 Landschappelijke inpassing

Uitgangspunten

De bestaande historische boerderij Hoek 4 uit 1860 te Erp is door de familie Vissers fraai gerestaureerd. Ook het erf en de tuin zijn conform de karakteristiek van de oude besloten zandontginningen in ere hersteld door de aanleg van beukenhagen (inclusief formele voortuin), een boomgaard, en singels met bloem- en vruchtdragende inheemse heesters en boomvormers. Hierdoor is de landschappelijke inpassing zo goed als compleet.

Bij de toekomstige splitsing zal de oorspronkelijke 'herd' met de voormalige stal toevallen aan 4a (oost) en de oorspronkelijke 'tas' met het bijgebouw uit 1990 worden toegedeeld aan 4b (west). De originele muurverdeling vormt hier het vertrekpunt. 4b zal een kleine 180 m² woonoppervlakte krijgen. 4a kan gebruik maken van de mogelijkheid om een nieuw bijgebouw te bouwen (max. 100m²), aangezien het bestaande aan 4b toekomt. Hiervoor is de noordoosthoek het meest geschikt omdat het gebouw dan het minst in het oog springt vanuit de woning en vanaf de Hoek door de kromming van de weg en de bestaande singel. Hier is ook geen sprake van een doorzicht naar het landschap. Doordat de zuidzijde van het perceel vrij ondiep is en volledig ingepast door hoge beukenhagen heeft de splitsing met name een impact op de voorzijde. Er zijn twee modellen ontworpen. In onderstaand model wordt hier nader op in gegaan.

Model 'gedeelde oprit' (Model 1)

De bestaande oprit wordt in dit model gebruikt om de parkeerplaatsen van beide woningen te ontsluiten. Via een recht van overpad kunnen de auto's van 4a over het terrein van 4b om op eigen terrein te kunnen parkeren. Met dit model blijft de huidige inrichting in feite intact. Vanuit gemeentelijk oogpunt heeft dit model de voorkeur.



Figuur 2.2: Model 'gedeelde oprit'

Model 'gescheiden opritten' (Model 2)

De bestaande oprit komt geheel op het terrein van 4b te liggen. De perceelsgrens loopt dwars door de voortuin. Door het behouden van de beukenhagen ongeacht de nieuwe perceelsgrens blijft de voortuin ruimtelijk een samenhangend geheel. De bestaande woning 4a krijgt een nieuwe oprit die zowel woning als bijgebouw (bijvoorbeeld te gebruiken als garage) ontsluit. Voor het bijgebouw komt een nieuwe (fruit)boom te staan om het zicht te breken.



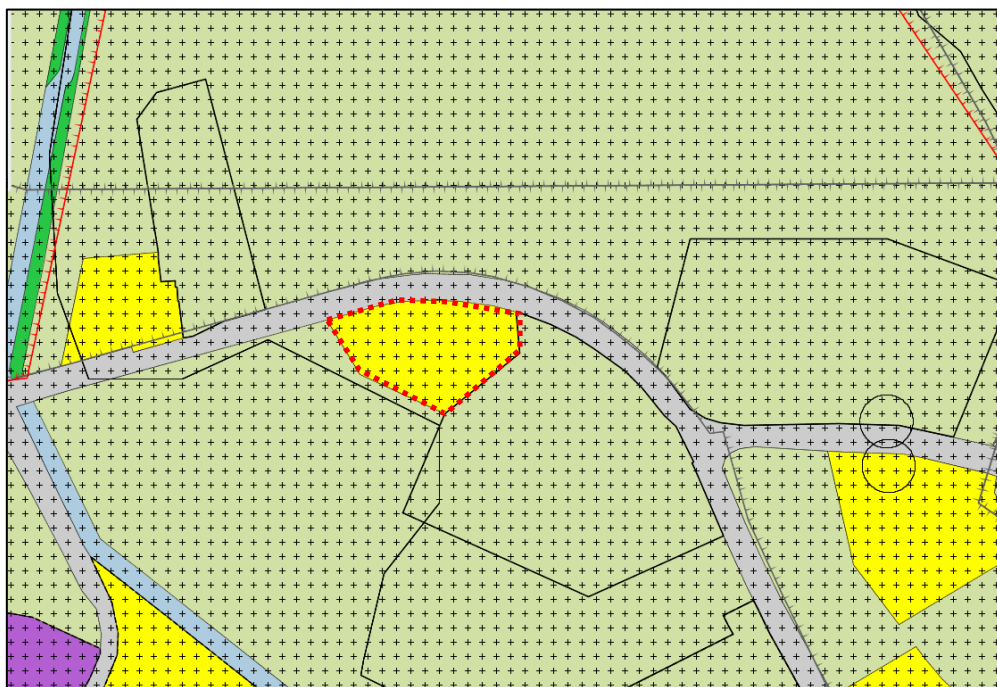
Figuur 2.3: Model 'gescheiden opritten'

2.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied bestemmingsplan 'Buitengebied' vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 december 2013.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het plangebied heeft in het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2', en de aanduidingen 'dorps-landschap', 'oude akker', 'vrijwaringszone – radar' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' (zie figuur 2.4).



Figuur 2.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

Onderstaand is de relevante regelgeving opgenomen.

Artikel 26 Wonen

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 de algemene gebruiksregels met betrekking tot beroep aan huis (artikel 42.2) van toepassing is;

alsmede voor:

- b. het hobbymatig houden van vee;

met de daarbij behorende:

- c. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. voorzieningen van algemeen nut.

Bouwregels woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels;

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het verzoek niet past binnen de gestelde planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' waaraan getoetst moet worden. Het verzoek heeft betrekking op het splitsen van een bestaande woonboerderij. Op het bestemmingsvlak worden dan twee woningen toegestaan.

De gemeente kent wel beleid voor het splitsen van boerderijen. Een van de voorwaarden is dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol moet zijn. Onderhavig verzoek is in overeenstemming met het splitsingsbeleid van de gemeente. De situatie heeft betrekking op het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in het buitengebied.

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. Eén van de 13 nationale belangen is 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 en het behoud van cultuurhistorische bebouwing wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

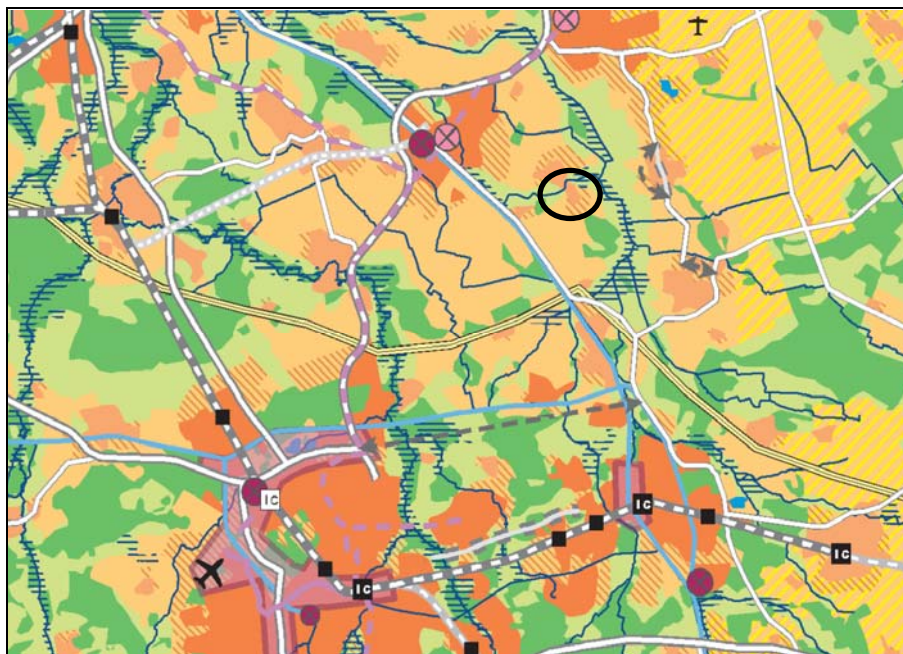
3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie RO 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.



Figuur 3.1: Uitsnede structuurvisie provincie Noord – Brabant

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 bovenstaand figuur).

Gemengd landelijk gebied

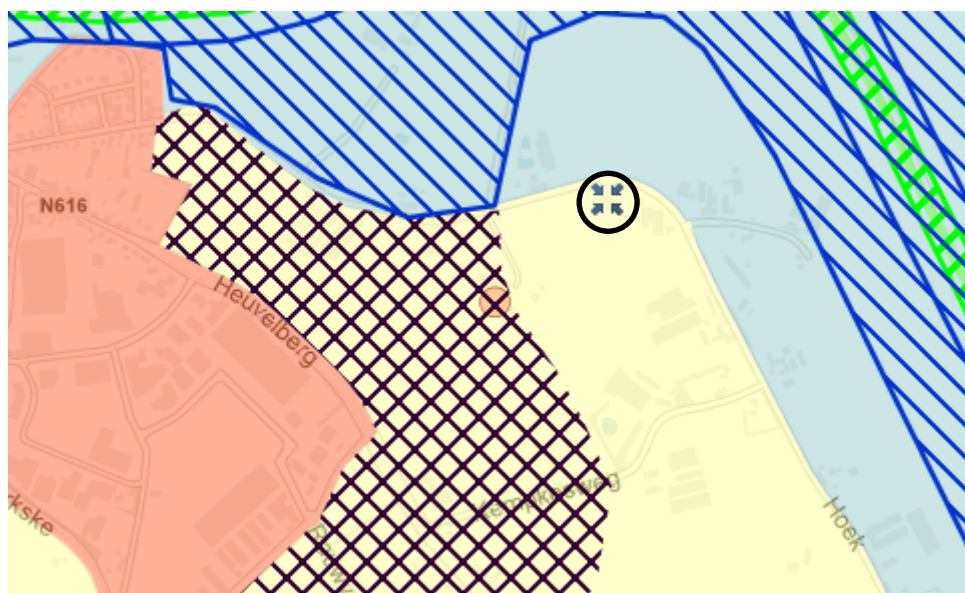
Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets). Omliggende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

Verordening ruimte 2014

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.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'gemengd landelijk gebied' (zie onderstaande figuur).



Figuur 3.2: Uitsnede verordening Ruimte 2014

Gemengd landelijk gebied

Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan in het gemengd landelijk gebied. Voorts kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging van een of meer woonfuncties of in de splitsing daarvan in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen). Voorwaarde hierbij is wel dat met deze vestiging of splitsing het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is.

Artikel 7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning en van solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
 - b. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning en van solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Conclusie

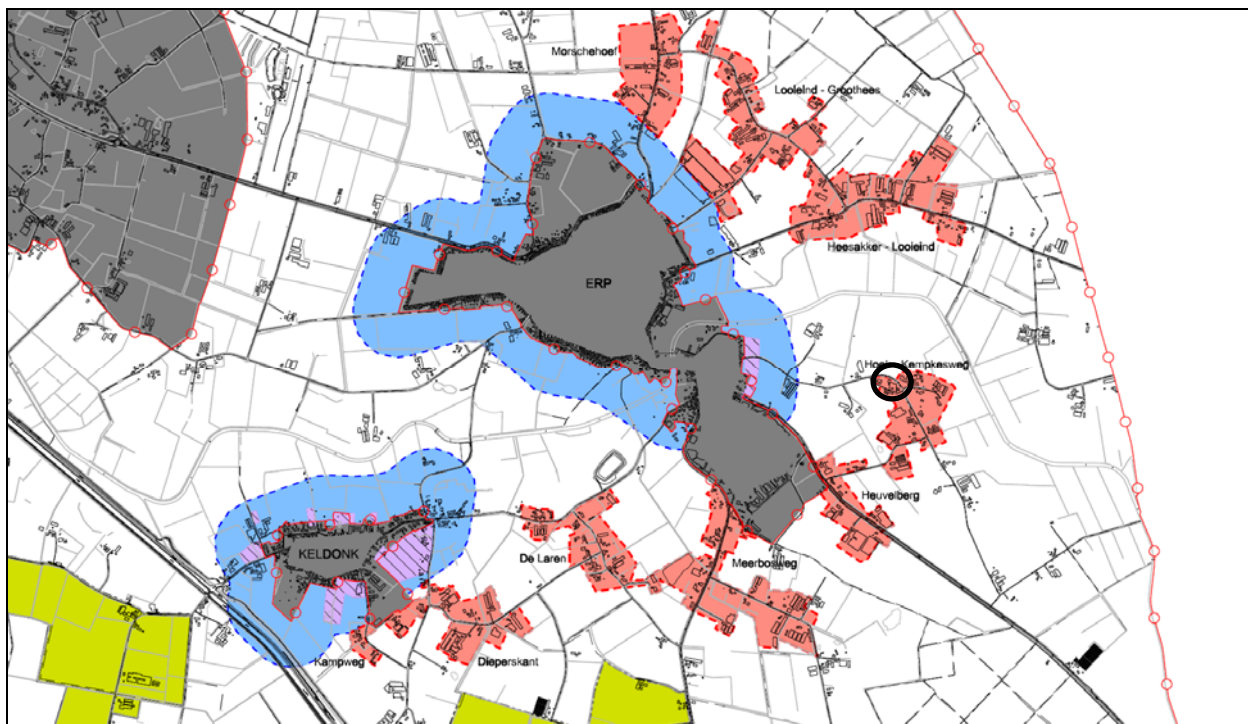
Het onderhavige plan is conform het provinciale beleid, doordat de woning wordt gerealiseerd in 'agrarisch gebied'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van artikel 7.7 lid 3 onder b. Het splitsen van een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is volgens de Verordening Ruimte toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze woning. Er is geen sprake van bestemmingswinst, dus kan er ook geen basisinspanning tot kwaliteitsverbetering worden opgelegd. Daarbij wordt opgemerkt dat uit de luchtfoto blijkt dat de boerderij al goed landschappelijk is ingepast.

3.3 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling

De gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling geeft beleid voor:

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



Figuur 3.3: Uitsnede visiekaart 'Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling'

Wonen

In "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 boerderijsplitsing onder voorwaarden mogelijk. Het doel is behoud van de cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteiten van deze panden.

Bij woningbouw en woningsplitsing gelden de volgende maatvoeringseisen:

- Woningsplitsing: woningen zijn na splitsing minimaal 450 m³ en maximaal 750 m³;
- Per woning is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Het plangebied is door de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling aangewezen als 'Dorpslandschap Erp' en 'bebouwingsconcentratie Hoek – Kempesweg'.

Dorpslandschap Erp

In het relatief dichtbebouwde jonge en oude ontginningenlandschap is het wenselijk de ontwikkelingsopgaven in te zetten ter versterking van het woon- en voorzieningenniveau van Erp. In aanvulling op de reguliere ontwikkelingen in de kern, bieden de concentraties in het buitengebied kansen voor woonfuncties in het groen en hoogwaardig zorgaanbod en zijn in en buiten concentraties mogelijkheden voor kleinschalige voorzieningen op gebied niet agrarische bedrijven, kunst, cultuur en sport/recreatie.

Bebouwingsconcentratie: Hoek - Kempesweg

Het beekdallandschap van de Aa aan de noordzijde van de concentratie is open door het ontbreken van beplanting. De rivier de Aa is ruimtelijk onopvallend. Aan de zuidzijde van de concentratie is het landschap minder weids, maar nog steeds open, wat opvallend is voor een oud ontginningslandschap.

Hoek is de drager van de bebouwingsconcentratie. Opvallend zijn de bouwblokken op enige afstand van het lint, die verbonden zijn met enkele paden. De bebouwing is middelgrootschalig met veel agrarische opstallen. Beekdalversterking geeft veel ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een goede kans voor ecologische- en recreatieve ontwikkelingen. Een knelpunt bij het ontwikkelen van geurgevoelige functies is de geur van de verschillende veehouderijbedrijven. De beperkte omvang van de infrastructuur laat geen sterk verkeersaantrekkende functies toe.

In het beekdal van de Aa moet ingezet worden op afnemen van de bebouwing met beperkt en onder strikte voorwaarden terugbouwen. Een belangrijke voorwaarde is de ruimtelijke relatie met het achterliggende beekdal te versterken. Daarnaast zal er een stevige bijdrage voor de ontwikkeling van het beekdal noodzakelijk zijn. Aan de westzijde van de cluster behoort hergebruik van de bebouwing tot de mogelijkheden. Met het landschappelijk inpassen van de bouwblokken is ruimtelijke kwaliteit te boeken in de gehele bebouwingsconcentratie. Twee bijzondere open ruimtes dienen onbebouwd te blijven, evenals een doorzicht in oostelijke richting naar het beekdal.

Splitsingsbeleid

Het splitsingsbeleid van de gemeente Veghel is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Splitsing is alleen toegestaan indien de te splitsen woning is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument of er op basis van onafhankelijk deskundigenadvies is aangetoond dat de woning (boerderij) cultuurhistorisch waardevol is. De splitsing dient gericht te zijn op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Bij woningsplitsing gelden de volgende maatvoeringseisen:

- De bouwmassa van de te splitsen woning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;
- Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³;
- De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning.

Verder kunnen de woningen na splitsing niet worden gesloopt (sloopverbod) en is de splitsing zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Daarnaast levert de splitsing geen beperking op voor de bedrijfsvoering of –ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven en is er voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

Conclusie

Het onderhavige plan wordt conform het gemeentelijk beleid gerealiseerd. Historische bebouwing wordt gesplitst en hersteld en het zicht vanaf Hoek naar het Beekdal blijft behouden, doordat de woning aan de zuidzijde van de Hoek is gelegen (dus niet in de zichtlijn). Het perceel Hoek 4 is in de huidige situatie al op een goede wijze landschappelijk ingepast. Een aanvullend beplantingsplan heeft geen toegevoegde waarde, wel is er een inrichtingsplan opgesteld met betrekking tot het perceel. Dit is als bijlage bij de regels gevoegd en dient te worden uitgevoerd (voorwaardelijke verplichting). De gemeente Veghel heeft aangegeven dat, vanuit archeologisch oogpunt, er een nadrukkelijke voorkeur bestaat voor model 2 (model met één inrit).

4. MILIEUHYGIENISCHE 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. Daarbij wordt gekeken naar de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Plangebied

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde Natura 2000-gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In dit kader is daarom in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van aanwezige vogelnesten.

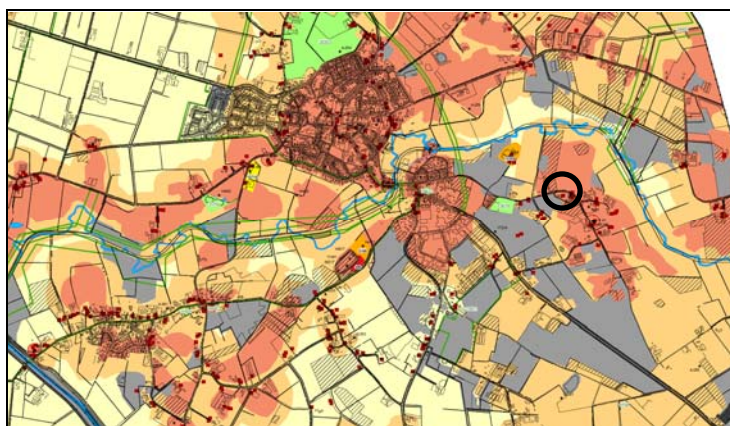
In het kader van de algemene zorgplicht is het aan te bevelen om de benodigde werkzaamheden buiten het algemene broedseizoen te laten plaatsvinden. Dit is ruwweg de periode van maart tot september. Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaande aan de activiteiten behorende bij de ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels. Als geen broedgevallen op het terrein of in de opgangende structuren direct rondom het plangebied aanwezig zijn, kan het plan in haar huidige vorm doorgang vinden.

Conclusie en aanbevelingen

Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de Hoek 4 zullen geen belangrijke of (strik) beschermde natuurwaarden verloren gaan. Als gevolg van het plan zijn op basis van de Flora- en faunawet geen belemmeringen aanwezig. Wel wordt aanbevolen om de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaats vinden. Het ruimtelijk plan kan daardoor met betrekking tot natuurwetgeving en natuurbeleid doorgang vinden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Veghel aangeduid met een 'hoge verwachting'. In gebieden met een 'hoge verwachting' dient bij bodemverstoring groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter een archeologisch onderzoek plaats te vinden.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Conclusie

In het onderhavige plan wordt een woonboerderij gesplitst en intern verbouwd en gerenoveerd. Het overschot aan bebouwing wordt gesaneerd. Het oppervlak waar mogelijk in de grond wordt geroerd is kleiner dan 100 m². Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Om bij mogelijke toekomstige bodemroeringen eventuele archeologische resten te beschermen blijft de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' behouden. Gezien het verleden en eerdere vondsten is het wenselijk dat de archeologische werkgroep van de HKK 'Erthepe' wordt uitgenodigd bij eventuele graafwerkzaamheden.

Er is een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 1 van de regels). Vanuit archeologisch oogpunt heeft de gemeente Veghel de nadrukkelijke voorkeur uitgesproken voor model 2 (model met één inrit).

4.3 Cultuurhistorie

Wetgeving en beleid

Het monumentenbeleid wordt in Nederland de komende jaren aangepast. De monumentenzorg wordt gemoderniseerd zodat de cultuurhistorische waarde van een object in het proces van de ruimtelijke ordening moet worden geïventariseerd en geanalyseerd. Ook andere vormen van cultuurhistorie krijgen een belangrijke plek in het te ontwikkelen beleid. Het erfgoed heeft een maatschappelijke betekenis; het biedt kennis over het verleden en zorgt ervoor dat mensen weten wie ze zijn en waar ze vandaan komen. Daarnaast versterkt cultuurhistorie en erfgoed de ruimtelijke kwaliteit en biedt het inspiratie voor de inrichting van de ruimte.

Met een gemoderniseerd monumentenstelsel wordt op rijksniveau de impuls gegeven om goed te zorgen voor het erfgoed, zodat het optimaal bijdraagt aan kwaliteit van de ruimte en daarmee aan de kwaliteit van het leven. Dat geldt voor gebouwde objecten, maar ook voor gebieden met cultuurhistorische waarden.

Daarnaast worden cultuurhistorische waarden één van de wegingsfactoren bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij wijzigingen van het bestemmingsplan wordt het effect van die verandering op de cultuurhistorische waarden afgewogen tegen andere belangen.

In Nederland bestaan er meerdere soorten monumenten: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en eelbepalende panden in beschermde stads- en dorpsgezichten. In de Monumentenwet zijn de rechten en plichten van de verschillende monumenten bepaald.

Aanwezige monumenten

Rijksmonumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Gemeentelijke monumenten

In het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

Cultuurhistorische waarde

Op 5 februari 2013 is de kortgevelboerderij met bijbehorende erf Hoek 4 door de monumentencommissie van de gemeente Veghel aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. De ligging en het gebouw zijn aanleiding geweest voor deze aanwijzing.

De boerderij is gelegen in het buurtschap Hoek, dit buurtschap is een oud en belangrijk buurtschap geweest in Erp. Er is sprake van een kortgevelboerderij waarvan de rieten-dakbedekking medio 1975 is vervangen door een pannendak. Het aangebouwde bouwwerk aan de achterzijde is oorspronkelijk een losstaande schob of schuur welke momen-

teel door een verbindingsgang is gekoppeld aan de boerderij. Van de oorspronkelijke indeling zijn de herderij, de schouw en de opkamer nog aanwezig; hier bevinden zich nog de oorspronkelijke binnendeuren, plavuizen, bedstee en bij de schouw de stekkerhoek. Daarnaast zijn op begane grondniveau nog de eerste 4 gebinten in de juiste volgorde aanwezig. De oorspronkelijke hoofdvorm is nog aanwezig, evenals aan de achterzijde een beperkt deel van het oorspronkelijke metselwerk.

Door de aanwijzing van de kortgevelboerderij als cultuurhistorische waardevol ontstaat de mogelijkheid om de woning te splitsen. Het gebouw wordt in originele staat gerestaureerd en in gebruik genomen als twee woningen.

4.4 Waterparagraaf

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 regen water 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 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 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. We geven hieraan invulling door in dit plan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen. We streven daarbij naar verankering in de bestemmingsplannen via de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Indien de ruimtelijke verankering via overleg onvoldoende gestalte krijgt, zullen wij de aanpak volgen 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 verbindingzones), 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 wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, 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:

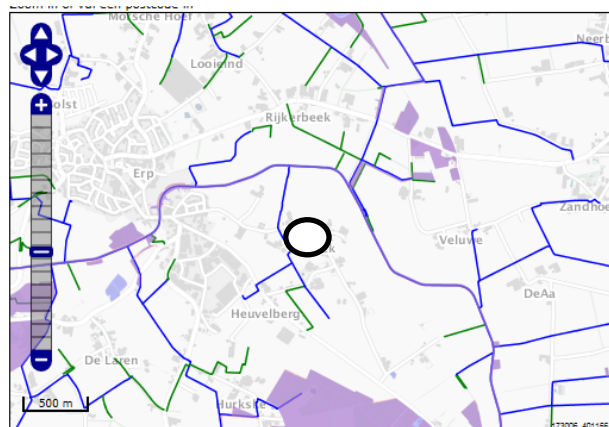
- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het 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 Ausgangssituatie. 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 wordt een bestaande kortgevelboerderij gesplitst in twee woningen. Tevens wordt overtollige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt het verhard oppervlak dat nodig was voor de agrarische bedrijfsvoering weer terug gebracht naar normale proporties behorend bij een woonhuis. De waterhuishoudkundige situatie wordt derhalve door het onderhavige plan verbeterd.



Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

- Legenda**
- Beschermd gebied op basis van de Keur
 - Beschermd gebied Verordening water Noord-Brabant (grondwater)
 - Waterkering
 - Waterkering Zone A
 - Waterkering Zone B
 - A-waterloop *
 - B-waterloop

Figuur 4.2: Uitsnede keurkaart waterschap AA & Maas

Beschermde zones

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Bij de planvorming behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de beperkingen uit de Provinciale Milieuverordening.

Keurbescherming

In het plangebied zijn geen keurbeschermingsgebieden gelegen.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook in de nabije omgeving zijn geen leggerwatergangen (in beheer zijnde bij het Waterschap Aa & Maas). Er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met keurstroken/ onderhoudspaden van watergangen.

Rioleringsaspecten

De gesplitste woningen blijven op dezelfde wijze als voorheen aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel langs de Hoek.

Water in relatie tot planregels en verbeelding

Binnen de hoofdbestemming 'Wonen' zijn 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' algemeen mogelijk gemaakt. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van hemelwatervoorzieningen in het plangebied.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

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.

Onderzoek

Voor de planlocatie is door Aeres Milieu een vooronderzoek² conform NEN5725 uitgevoerd. Uit het dossieronderzoek en de uitgevoerde veldinspectie is gebleken dat nabij de onderzoekslocatie (boerderij) een ondergrondse huisbrandolietank heeft gelegen. Ter

² Aeres Milieu, *rapport vooronderzoek NEN 5725 Hoek 4 in Erp*, d.d. 25 september 2013. Rapportnummer: AM13261

plaatsse zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd.

De resultaten van onderhavig vooronderzoek in combinatie met de bodemkwaliteitskaart geven een voldoende beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor de voorgenomen splitsing van de (woon)boerderij.

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 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

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

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 bevindt zich een aantal relevant bedrijven. Aan de Heuvelberg 9 bevindt zich op een afstand van ruim 500 meter een autohandel en reparatie bedrijf. Conform de VNG-publicatie behoort bij dit bedrijf (sbi-2008 code 451, 452 en 454) een maximale richtafstand van 30 meter ten aanzien van het aspect geluid.

Aan de Boterweg 30 bevindt zich een bedrijf in de verhuur van kranen en een aannemingsbedrijf. Een bedrijf dat machines en werktuigen verhuurt valt onder sbi-code 2008 773 en heeft een maximale richtafstand ten aanzien van het aspect 50 meter ten aanzien van geluid. Een aannemingsbedrijf heeft ook een richtafstand van maximaal 50 meter ten aanzien van geluid, een dergelijk bedrijf valt onder sbi-code-2008 41, 42 en 43. Aan deze richtafstanden wordt ruimschoots voldaan aangezien het perceel op circa 180 meter afstand van het plangebied ligt.

De bedrijven op het bedrijventerrein van Erp zijn allen bedrijven in de installatie/bouw- en distributiebranche en één loonbedrijf. Bij deze bedrijven horen allen een grootste richtafstand van 50 meter. Het meest in de nabijheid gelegen bedrijf (het loonbedrijf) bevindt zich op een afstand van ruim 500 meter.

Met betrekking tot het aspect geur met betrekking tot omliggende agrarische bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 4.7. Het gaat om de bedrijven gelegen aan Hoek 3 (paardenhouderij, sbi-code 2008 0143) en Hoek 6, 7 en 10a (Melk)rundveehouderij)), sbi-code 0141 en 0142). Voor de paardenhouderij geldt een richtafstand van maximaal 50 meter, deze geldt voor geur. In paragraaf 4.7 gaat hier dieper op in. Ten aanzien van de andere aspecten (stof, geluid en gevaar) geldt dat de grootste richtafstand is gesteld op 30 meter. Het perceel met de paardenhouderij ligt op een afstand van ruim 30 meter van het plangebied. Vanuit dat oogpunt is er geen belemmering.

Voor Hoek 6, 7 en 10a geldt een maximale richtafstand van 100 meter voor geur, er wordt dan ook verwezen naar paragraaf 4.7. De volgende richtafstand is 30 meter, die geldt voor stof en geluid. De percelen grenzen aan elkaar zodat de afstand niet wordt gehaald. In voorliggend geval is sprake van een bestaand bedrijf dat al grenst aan een woonbestemming. Dit betekent dat het mogelijk maken van een tweede woning het bedrijf niet belemmert in de bedrijfsvoering. Daarnaast is de bedrijfsvoering van Hoek 6 al afgestemd op de naastgelegen woonbestemming. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van perceel Hoek 4 als acceptabel kan worden beschouwd, de voorgenomen woningsplitsing brengt hier geen verandering in.

Conclusie

Er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving van het plangebied waarvan de milieuc contouren over het plan gebied liggen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan (het aspect geur wordt in de volgende paragraaf behandeld).

4.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieu beheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv)

De Wgv is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te creëren op plekken waar gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Met beleid kan sturing op de geuruitstoot bij veehouderijbedrijven worden gegeven. Dat betekent dat elke veehouderijbedrijf in het buitengebied een afstand van 50 meter aan dient te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Voor een aantal diersoorten geldt ook nog een geurnorm. Een gemeente wil een acceptabel woon- en leefklimaat realiseren (achtergrondconcentratie) en moet daardoor dus sturing geven op geurveroorzakende objecten (veehouderijbedrijven, voorgrondbelasting). De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld voor veehouderijbedrijven, maar omdat gesteld is dat geurgevoelige objecten veehouderijbedrijven niet mogen belemmeren moet bekeken worden of de ligging van de te realiseren objecten voor een belemmering zorgt.

Door sturing te geven op geur veroorzakende objecten wordt een acceptabel woon- en leefklimaat bereikt. Een veehouderijbedrijf zal pas gaan investeren in maatregelen die geurhinder reduceren wanneer zij een vergunning nodig hebben. Geurhindergevoelige objecten hebben geen geuruitstoot waardoor sturing via deze objecten geen zin heeft / het resultaat wordt nooit bereikt.

Centraal in het ruimtelijk ordeningsrecht staat het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Zo is in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald de gemeenteraad voor het gehele grondgebied bestemmingsplannen vaststelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast bepaalt artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dat een omgevingsvergunning voor activiteiten in strijd met het bestemmingsplan slechts mag worden verleend indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een acceptabel woon- en leefklimaat is hieruit afkomstig, niet uit de Wgv.

In dit geval betreft de ontwikkeling een splitsing van een gebouw gelegen aan Hoek 4 te Erp. Een gebouw waar mensen in verblijven is per definitie een geurgevoelig object, tenzij er dieren (vee) in wordt gehouden. Dat betekent dat het gebouw in zijn geheel geurgevoelig is. De ontwikkeling kan dan ook niet zorgen voor een extra belemmering. Het aspect geur vanuit de Wgv is dan ook niet meer van belang.

Voorgrondbelasting

Het betreffende plangebied ligt in het buitengebied van Erp. In de nabijheid zijn de volgende agrarische bedrijven gelegen;

Hoek 3, paardenhouderij

Paarden betreffen dieren met een vaste afstand. Ten opzichte van een geurgevoelig object dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. De werkelijke afstand vanaf de rand van de inrichting bedraagt meer dan 50 meter. Er is dus sprake van voldoende afstand. Daarnaast wordt opgemerkt dat er sprake is van een splitsing die plaats vindt in een bestaand gebouw waar de woonfunctie al in is gevestigd.

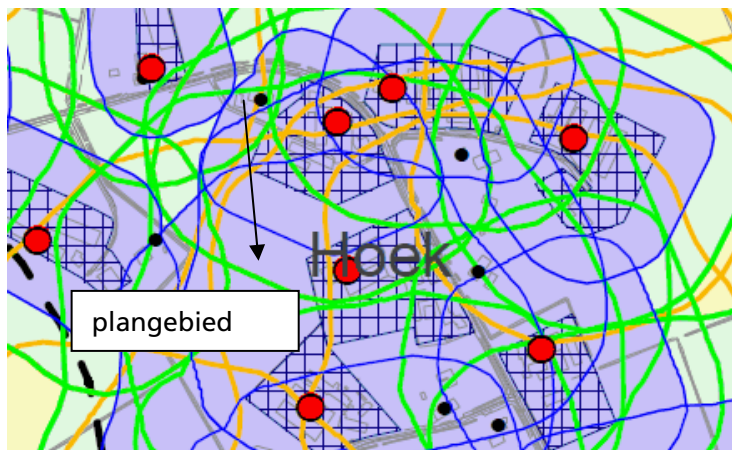
Hoek 6 Melkrundveehouderij

Melkrundvee betreffen dieren met een vaste afstand. Ten opzichte van een geurgevoelig object dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. De werkelijke afstand vanaf de rand van de inrichting/ bouwvlak bedraagt minder dan 50 meter. Echter gelet op het feit dat de huidige woning op een kortere afstand tot de inrichting Hoek 6 is gelegen, wordt de inrichting Hoek 6 in deze al belemmerd. In dit geval dient gemeten te worden van het dichtst bijgelegen emissiepunt (ramen, deuren of ventilator). De werkelijke afstand vanaf dat emissiepunt bedraagt in dat geval circa 64 meter.

Hoek 7 en Hoek 10a

Voor de inrichtingen Hoek 7 (3 stuks vleesstieren = met geurfactor en overig rundvee = zonder geurfactor) en Hoek 10a (varkenshouderij = met geurfactoren) geldt dat hier dieren worden gehouden met een geurfactor.

Conform de Wgv, moet een veehouderijbedrijf voldoen aan de geurnorm die de Wet voorschrijft of die een gemeente vastlegt. Wanneer daar nu niet aan kan worden voldaan, voldoet het veehouderijbedrijf niet aan de Wgv of de gemeentelijke geurverordening. Het aspect voorgrondbelasting is niet relevant voor geurgevoelige objecten, in ieder geval niet wanneer reeds sprake is van een bestaand gebouw. In figuur 4.3 een kaartje met de indicatieve geurhindercontouren.



Figuur 4.3. Indicatieve geurhindercontouren (bron: gemeente Veghel)

Hoek 4 is gelegen in een omgeving waar een geurnorm is vastgesteld van 14 ou/m^3 . Het oprichten van een nieuw geurgevoelig object binnen een 14 ou/m^3 hindercontour (paars) is niet mogelijk, mits de agrariër al wordt belemmerd door andere woningen welke op een kortere afstand van de inrichting zijn gelegen. In dit geval zijn er meerdere bestaande woningen waardoor de inrichting Hoek 10a wordt belemmerd. Dit betekent dat een splitsing van Hoek 4 mogelijk is. Daarnaast is het gebouw al aanwezig en daarmee reeds geurgevoelig.

Het veehouderijbedrijf kan dus gewoon blijven functioneren. Wanneer het bedrijf wil uitbreiden dient het te zoeken naar alternatieven en moet men voldoen aan de door de Wet of gemeente gestelde geurnorm. Het bedrijf wordt dus niet belemmerd door de boederij-splitsing. Wanneer het bedrijf alternatieven kan aanwenden (technische maatregelen, andere kant op uitbreiden, vormverandering) kan het veehouderijbedrijf gewoon uitbreiden. In dit geval zijn er meerdere woningen waardoor de inrichting Hoek 10a wordt belemmerd wat een eventuele splitsing van Hoek 4 mogelijk maakt. Het gebouw is al aanwezig en daarmee reeds geurgevoelig.

Achtergrond belasting

Deze splitsing is alleen mogelijk als voor het nieuw op te richten geurgevoelig object voldaan wordt aan goed- woon en leefklimaat. Dit heeft te maken met een goede ruimtelijke ordening en is niet opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij, maar in de handreiking. Deze handreiking redeneert vanuit een geurhindergevoelig object en dat doet de Wgv niet.

Daarnaast moet rekening gehouden worden met de achtergrondbelasting. Om de achtergrondbelasting te kunnen berekenen is aangesloten bij de gebiedsindeling van VROM/RIVM (zie onderstaande tabel) zoals opgenomen in de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkeling en geurhinder', opgesteld door de Gemeente Veghel. Voor de bebouwde

kom geldt een maximum achtergrondbelasting die overeenkomt met een “redelijk goed woon- en leefklimaat” (maximaal 13 Ou achtergrondbelasting) en voor het buitengebied een maximum achtergrondbelasting die overeenkomt met een “matig woon- en leefklimaat” (maximaal 20 Ou achtergrondbelasting). Indien de achtergrondbelasting hoger is dan de toetswaarde, dan is er in beginsel geen sprake van een ‘aanvaardbaar woon- en leefklimaat’.

VROM/RIVM tabel

Achtergrondbelasting	Kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
0-3.0	<5 %	Zeergoed
3.1 - 7.4	5 - 10%	Goed
7.5 - 13.1	10 - 15%	Redelijk goed
13.2 - 20.0	15 - 20%	Matig
20.1 - 28.3	20 - 25%	Tamelijkslecht
28.4 - 38.5	25 - 30%	Slecht
38.6 - 50.7	30 - 35%	Zeerslecht
>50.7	>30%	Extreemslecht

De indicatieve achtergrondbelasting in het plangebied bedraagt volgens berekening 15 ou/m³ (bron: Evaluatie geurverordening en indicatieve achtergrondbelasting, gemeente Veghel). Vertaald betekent dit dat de cumulatieve geurbeleving op de bedoelde locatie wordt gewaardeerd met een kans op geurhinder tussen de 15-20 % wat een matig woon- en leefklimaat betekent.

Uitgaande van de indicatieve berekening van de achtergrondbelasting kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat dat op de te splitsen woning 15 ou/m³ (tussen de 13.2 en 20.0 ou) betreft, welke overeenkomt met een matig woon- en leefklimaat. Hiermee voldaan wordt aan de “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkeling en geurhinder” oftewel er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening. De splitsing van het gebouw aan Hoek 4 is daarmee verantwoord ten opzichte van het aspect geur.

Conclusie

Nu een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd staat de hindercontour van Hoek 10a de woningsplitsing niet in de weg.

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 waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. Er is dan ook een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï uitgevoerd. Hiernavolgend de conclusie, het onderzoek is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van Veghel staat dat een klein deel van het plangebied van dat bestemmingsplan binnen de 35 Ke-geluidzone van militair luchtvaartterrein Volkel valt. Voor zover van toepassing is deze 35 Ke-geluidzone in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' vertaald in de gebiedsaanduiding 'geluidzone – luchtvaart 35-40 Ke'. Zoals uit figuur 4.3 blijkt strekken de Ke-contouren van vliegbasis Volkel zich niet tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, maar ongeveer tot de Goorsche Bosschen (circa 1 km ten noordoosten van het plangebied). Luchtverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 4.3 Ke-geluidsbelastingcountouren zonder drempelwaarden voor de jaren 2009 t/m 2013 (bron: Ministerie van Defensie, De geluidsbelasting rondom vliegbasis Volkel voor het jaar 2014. NLR-CR-2014-056, maart 2014)

Onderzoek

Het akoestisch onderzoek ziet toe op de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de kortgevelboerderij aan de Hoek 4 in het kader van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeerslawaaï van de Hoek de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege wegverkeerslawaaï geen restricties opgelegd aan het bouwplan. Het aspect 'akoestiek' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.9 Luchtkwaliteit

Hoofdlijnen 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 splitsing van één woning in twee woningen. Deze ontwikkeling valt onder de categorieën die 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

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.

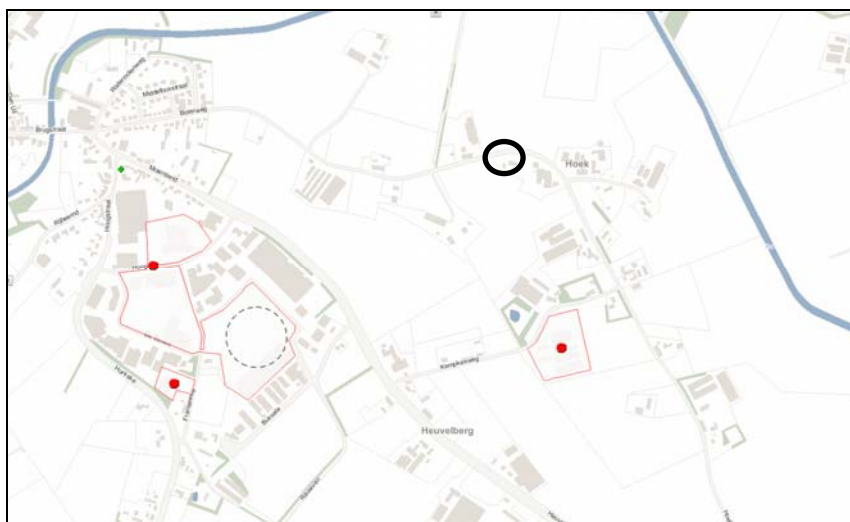
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen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

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vast gelegd 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".

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 (zie onderstaande figuur) blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart

Groepsrisico

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

Overige risicoafstanden

In de buurt van het plan gebied bevindt zich een propaantank met een inhoud van 8 m³. Hiervoor gelden conform het Barim ook risicoafstanden. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

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. Omdat het bestemmingsplan alleen voorziet in de splitsing van een woning, is er geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de splitsing van de woonboerderij.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

De aanleiding voor deze herziening van het vigerende bestemmingsplan is het splitsen van een kortgevelboerderij. Bij het opstellen van de herziening voor het perceel Hoek 4 is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en bij het gemeentelijke "Handboek Bestemmingsplannen". Ook is zoveel als mogelijk aangesloten bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied'. 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 ongeschikte 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, twee dubbelbestemmingen en één gebiedsaanduiding. De bestemming wordt hieronder kort toegelicht.

De 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 en het hobbymatig houden van vee.

Er mogen maximaal twee wooneenheden binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. Hoofd en bijgebouwen mogen binnen de bestemming 'Wonen' gerealiseerd worden.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele perceel toegestaan. De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (bg), mag maximaal 1 vrijstaand of aaneengebouwd bijgebouw of overkapping voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

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

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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. Bij de strijd tussen regels prevaleren de regels van de dubbelbestemming.

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de cultuurhistorische waarde van de bouwwerken.

De gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Radar'

Er is één algemene gebiedsaanduiding opgenomen: vrijwaringszone – radar.

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.

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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegen, deze periode ving aan op 30 oktober 2014. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld.

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

