

Vastgesteld bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Corsica 7"

Gemeente Veghel

Vastgesteld bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Corsica 7" Gemeente Veghel

Titel: Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Corsica 7'
IDN-Nummer: NL.IMRO.0860.BU01aa240000BP2014-VG01

Concept: 23 december 2011
Ontwerp: 9 juli 2014
Vastgesteld: 4 december 2014

Opdrachtgever: Mevrouw R. van Zutphen
Opsteller: MILON
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Tel: 073-5477253
Email: info@milon.nl
Internet: www.milon.nl
Projectleider: de heer W. van der Velden

Rapportnummer: 20111690

Opbouw: Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is (zijn) de bestemming(en) van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, aangegeven en in de regels is bepaald wat er wel en niet mag binnen deze bestemming(en). De toelichting heeft geen juridische status maar vormt een motivering van wat er op de verbeelding en in de regels is vastgelegd.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Vigerende bestemmingsplan	7
1.5 Opbouw van de toelichting	7
2. Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Algemeen	17
3.3.2 Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling	18
4. Onderzoeken	20
4.1 Bodem	20
4.2 Water	20
4.3 Archeologie	21
4.4 Ecologie	21
4.5 Geluid	22
4.6 Lucht	23
4.7 Geur	23
4.8 Externe veiligheid	25
4.9 Verkeer en parkeren	25
4.10 Bedrijven en milieuzonering	25
4.11 Conclusie onderzoeken	26
5. Juridische toelichting	27
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	27
5.2 Systematiek van de regels	27
5.3 Functies algemeen	28
5.4 Bebouwing algemeen	28
5.5 Toelichting bestemmingen	28

6. Uitvoeringsaspecten.....	30
6.1 Economische uitvoerbaarheid	30
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7. Slotconclusie.....	31

Bijlagen

- 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 20111024 C01, 6 oktober 2011
- 2 Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant
- 3 Reactie vooroverleg Waterschap Aa en Maas

Regels

Verbeelding

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Veghel op Corsica 7 (hierna: plangebied) staat momenteel een (voormalige) boerderij. De eigenaar (hierna: initiatiefnemer) is voornemens deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij te splitsen. Dit planvoornemen kan niet rechtens worden gerealiseerd binnen de ter plaatse geldende bestemmingsregels van de vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Veghel. De gemeente heeft op 22 december 2010 besloten in principe medewerking te verlenen. Medewerking is alleen mogelijk via een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.8 Wro. Daartoe is een nieuw bestemmingsplan nodig. Deze rapportage voorziet daarin.

1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de splitsing van de (voormalige) boerderij op Corsica 7.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Veghel ten westen van de kern Zijtaart (kadastralen zijn bekend als gemeente Veghel, sectie P, nr. 23 en 87). Op enige afstand (circa 750 meter) ten noorden van het plangebied ligt bedrijventerrein Doornhoek. De ligging van het plangebied is te zien op de navolgende afbeelding.



 Plangebied – Corsica 7

Afbeelding 1: ligging van het plangebied (bron: maps.live.com)

De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door de Corsica. De Hemel vormt de oostelijke begrenzing. In noordelijke- en westelijke richting wordt het plangebied begrensd door enerzijds het erf van een naastgelegen woning en anderzijds wei- en akkerlanden. De plangrens en de namen van de belangrijkste wegen zijn weergegeven op navolgende afbeelding.



Afbeelding 2: begrenzing van het plangebied

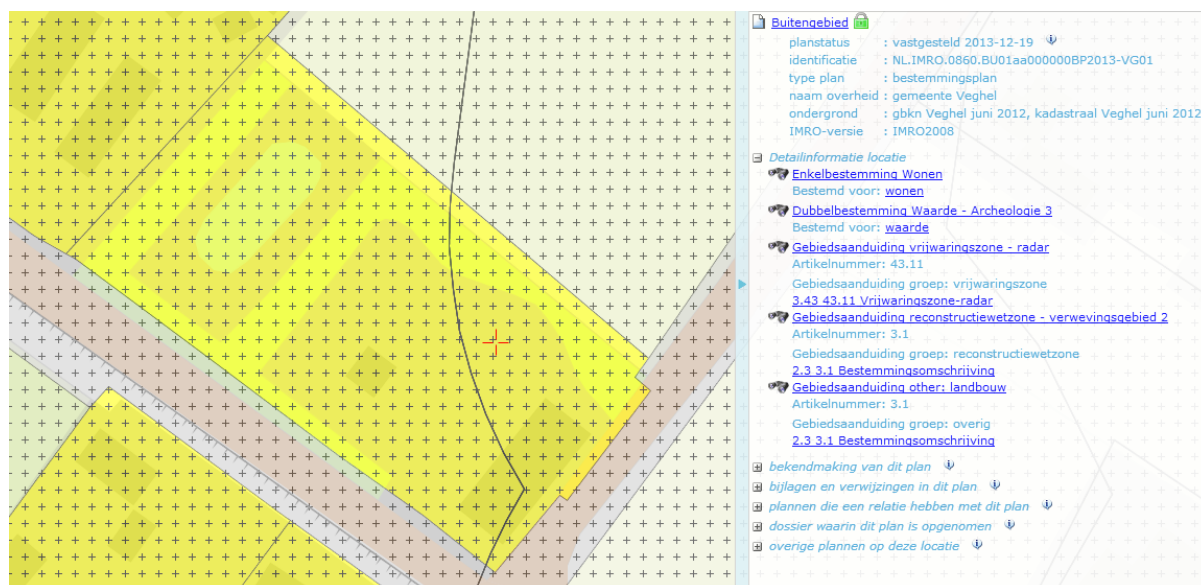
1.4 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' vigerend.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is op 19 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel en op 27 maart 2014 in werking getreden. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Binnen het bestemmingsvlak is één woning toegestaan. De beoogde ontwikkeling, de bouw van een tweede nieuwe woning, past niet binnen dit bestemmingsplan. Daarnaast is de dubbelbestemming Archeologie 4 van toepassing alsmede de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone - radar', 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied 2' en 'Landbouw'.

De beroepsperiode voor het bestemmingsplan 'Buitengebied' loopt nog.

Ter plaatse van het plangebied komt, bij vaststelling, voornoemd bestemmingsplan te vervallen.



Afbeelding 3: uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'

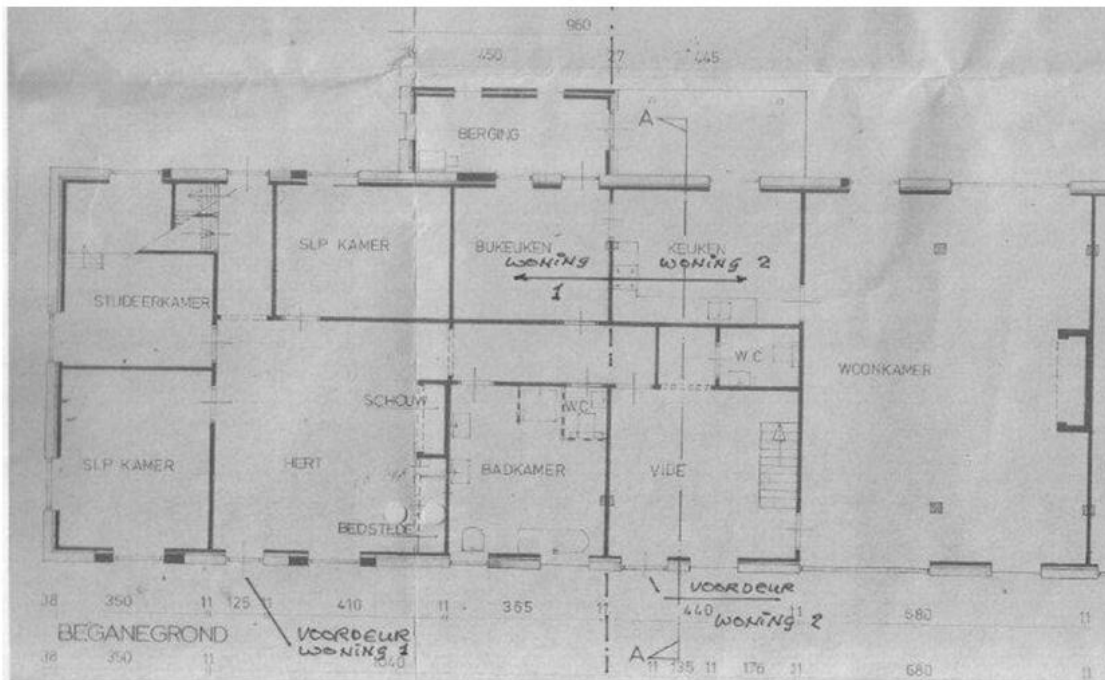
1.5 Opbouw van de toelichting

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en toekomstige (gewenste) situatie. Het vigerende beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 volgt een milieuhygiënische en planologische verantwoording. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 5 uiteengezet. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan ter sprake en tot slot volgt in hoofdstuk 7 een slotconclusie.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een relatief rechthoekig perceel, haaks op De Hemel, met een oppervlak van circa 7.000 m². Op het perceel staat een langgevelboerderij uit omstreeks 1880 met een oppervlak van circa 270 m² (28,5 m x 9,5 m) en een inhoud van circa 1.650 m³. De langgevelboerderij bestaat uit twee bouwlagen en is voorzien van een zadeldak met wolfseinden, waarbij sprake is van een kaprichting evenwijdig aan De Hemel.



Afbeelding 4: plattegrond van de langgevelboerderij

De langgevelboerderij is voorzien van twee voordeuren. Ook heeft de boerderij in de huidige situatie de beschikking over twee inritten. Een inrit is gesitueerd aan de zuidzijde van de boerderij en sluit aan op de Corsica. De andere inrit is gesitueerd aan de noordzijde van de boerderij en sluit aan op De Hemel. Naast de langgevelboerderij staan er op het perceel ook enkele bijgebouwen. Zo staat in het plangebied een bijgebouw van circa 22 m², een kippenhok van circa 6 m² en een carport van circa 16 m². De rest van het plangebied is in gebruik als (sier)tuin met daarin een zwembad en een paddenpoel. Beplanting is hoofdzakelijk gesitueerd aan de randen. Ook staan er verspreid over het plangebied vele solitaire bomen.



Afbeelding 5: foto's van de langgevelboerderij (buitenzijde)



Afbeelding 6: foto's van de langgevelboerderij (binnenzijde)

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een verspreide ligging van enkele agrarische bedrijven in combinatie met burgerwoningen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op circa 120 meter.

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de splitsing van een (voormalige) langgevelboerderij, in twee woningen. Uitgangspunt voor splitsing is behoud van cultuurhistorie. Geredeneerd wordt dat het opknappen en onderhouden van de beeldbepalende boerderij beter door twee dan door één huishouden(s) kan worden gefinancierd.

2.2.1 Bebouwing

De splitsing heeft betrekking op al bestaande bebouwing. De voormalige boerderij wordt opgesplitst in twee ongeveer even grote burgerwoningen. Aanpassingen die hierbij aan de buitenkant worden aangebracht zijn voornamelijk van belang voor de lichttoetreding en toegankelijkheid (extra ramen en deuren). De karakteristieke verschijningsvorm van de langgevelboerderij wordt hierbij niet wezenlijk aangetast.

Door de splitsing ontstaan er twee woningen met een inhoud van respectievelijk 700 m³ en 950 m³. Voor beide woningen geldt een maximaal oppervlak aan bijgebouwen van 100 m². Eventuele nieuwe bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de achtergevel-rooilijn van het hoofdegebouw.

Het bouwplan voor de splitsing zal worden getoetst aan de Welstandsnota van de gemeente Veghel. Echter ter inspiratie zijn onderstaande beeldkwaliteitsregels opgenomen.

Situering	Rooilijn	Behouden bestaande rooilijn, geen toevoegingen toegestaan
	Zijdelingse perceelsgrens	Behouden bestaande afstanden, geen toevoegingen toegestaan
	Oriëntatie	De woning is georiënteerd op De Hemel. De nieuwe woning is op dezelfde wijze georiënteerd, dat wil zeggen dat de voordeur van de nieuwe woning is gelegen aan De Hemel.
Hoofdvorm	Bouwmassa	Behouden bestaande bouwmassa, geen toevoegingen toegestaan
	Bouwhoogte	Behouden bestaande bouwhoogte, geen toevoegingen toegestaan
	Kapvorm	- Behouden bestaande kapvorm, geen toevoegingen (zoals dakkapellen) toegestaan - Nieuwe openingen in dakvlak toegestaan aan achterzijde woning (noordzijde), openingen losliggend in dakvlak, niet gebonden aan nok of goot
	Kaprichting	Behouden bestaande kaprichting (parallel)
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Behouden bestaande gevelopeningen
	Gevelgeleding	
Kleine bouwwerken	Erfafscheiding	- Hagen, soort beuk. - Hoge hagen aan noordzijde en oostzijde.

Tabel 1: beeldkwaliteit

Daarnaast is in de regels, behorende bij de onderhavige toelichting, een vergunningenstelsel opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat de langgevelboerderij kan worden gesloopt.

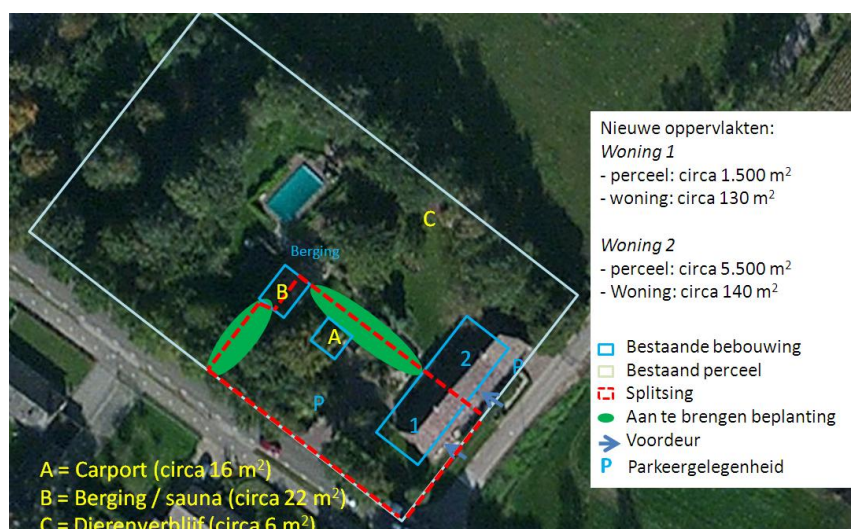
2.2.2 Erfinrichting

Voor wat de erfinrichting dient aangesloten te worden op het beleid van de gemeente Veghel. De gemeente heeft in november 2009 het beleidsplan 'Richtlijnen landschappelijke inpassing in het landelijk gebied' vastgesteld. Voor onderhavig plan is hier op aangesloten. In het beleidsplan is het plangebied aangeduid als 'jonge ontginningen, accent openheid'. Dit zijn jonge ontginningen die vanaf ongeveer 1800 landbouwkundig worden gebruikt. Het accent openheid is van toepassing op gebieden die van oudsher een open karakter hebben. In deze gebieden zie je weinig of geen opgaande beplanting buiten de erven. De gemeente streeft er naar het open karakter van die gebieden in stand te houden of te versterken. Voor erven betekent dit dat er terughoudend omgegaan dient te worden met het toepassen van grote opgaande bomen en forse groene elementen.

Momenteel is het perceel ingericht als woning met tuinbeplanting. Bij splitsing van de woning wordt het perceel op een gelijke wijze ingericht. De huidige inrichting van het perceel wordt in stand gehouden en waar nodig versterkt. Dit geldt met name voor de bestaande randbeplanting aan de noord-, west- en zuidzijde. Deze beplanting voldoet vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing. Tussen de beide woningen wordt wel voorzien in de aanplant van groen in vorm van een erfafscheiding (beukenhaag).

Op de volgende bladzijde is schets opgenomen, als voorbeeld van de inrichting van het perceel na splitsing. De exacte omvang van de percelen na de splitsing en de ligging van de toekomstige grens tussen de twee percelen is nog niet bekend en kan flexibel worden ingevuld.

Parkeren voor de nieuwe woning vindt plaats op eigen terrein aan de achterzijde van de woning, hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande inritten.



Afbeelding 7: beoogde indeling van het plangebied

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is relevant beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.

- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.
- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).
- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het gebruik van een plangebied waarbinnen reeds een woning aanwezig is. Deze woning wordt gesplitst dus er komt geen extra bebouwing bij. Hiermee past het plan binnen het rijksbeleid met betrekking tot zuinig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

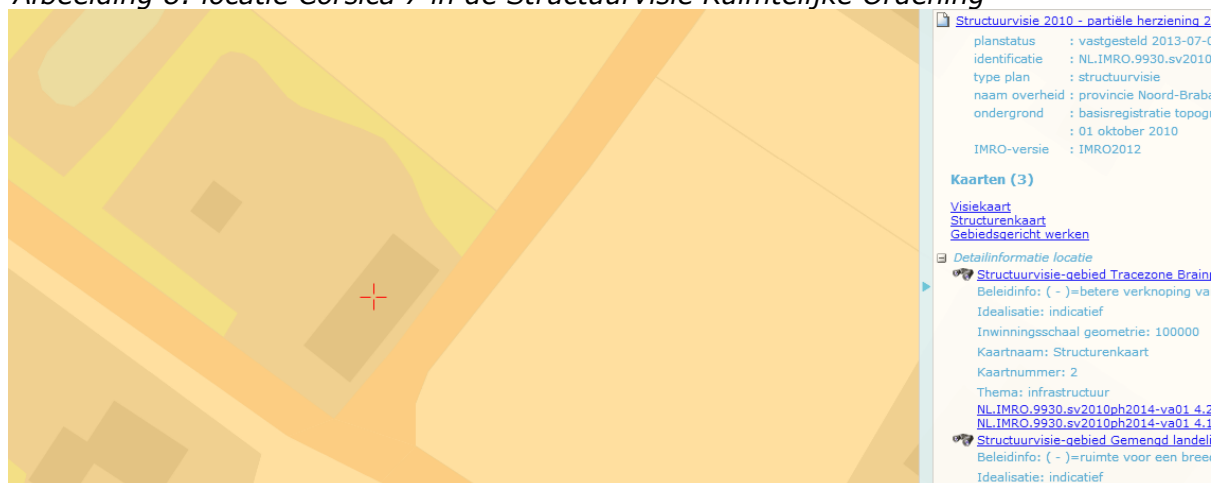
Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in de "Gemengd Landelijk gebied".

Afbeelding 8: locatie Corsica 7 in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.

Door de realisatie van onderhavig plan wordt bestaande bebouwing herontwikkeld en wordt ruimte zorgvuldig (her)gebruikt. Door middel van de doorgevoerde landschappelijke inpassing wordt de omgevingskwaliteit verbeterd.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om onder andere landschappelijke kwaliteitswinst te realiseren. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

Strijdigheid met de Structuurvisie heeft onderhavig initiatief niet.

Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben onlangs de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart is deze in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Ontwerpverordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudiger zinnen en herkenbare formuleringen;
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen;
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking;
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid;
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om periodiek te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

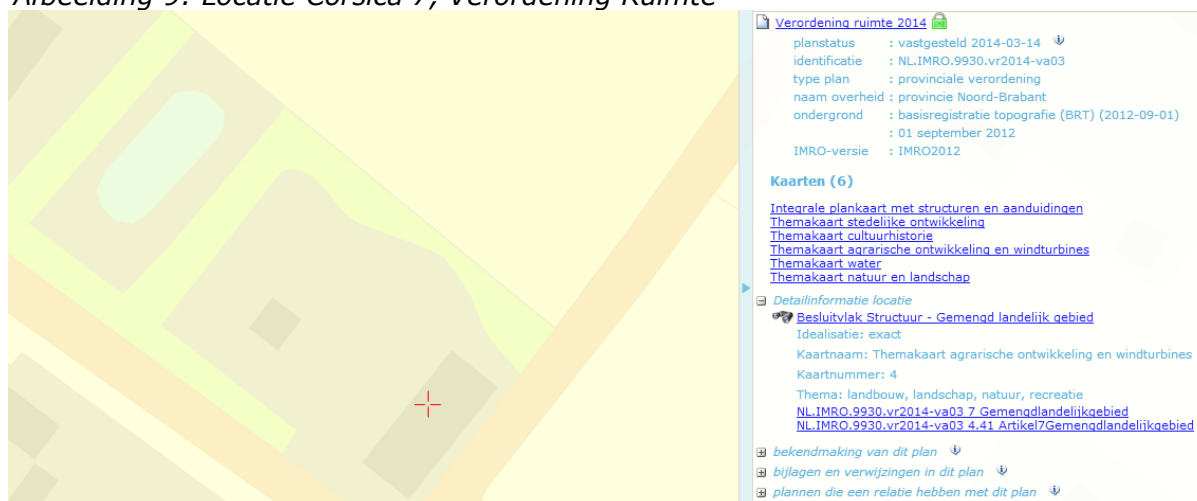
Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;

- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

Het plangebied is niet gelegen in stedelijk gebied. Wel is de locatie gelegen in "Gemengd landelijk gebied".

Afbeelding 9: Locatie Corsica 7, Verordening Ruimte



In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Een bestemmingsplan kan voorzien in 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.

Het voorgenomen plan past binnen de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. De ligging van het plangebied binnen het gemengd landelijk gebied maakt de splitsing van de woning tot twee woningen mogelijk. Hierbij gaat het om de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee wooneenheden in het belang van het behoud van de boerderij. In bovenstaande afbeelding is het plangebied weergegeven op de kaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Strijdigheid met de Verordening ruimte heeft onderhavig initiatief niet.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Algemeen

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' worden in artikel 26.4.1 voorwaarden gesteld voor boerderijsplitsing. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bestaande woning (boerderij) te splitsen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a) de te splitsen woning is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument of er is op basis van onafhankelijk deskundigenadvies aangetoond dat de woning (boerderij) cultuurhistorisch waardevol is;
- b) de bouwmassa van de woning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;
- c) bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³;
- d) de woningen kunnen na splitsing niet worden gesloopt (sloopverbod);
- e) splitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- f) de splitsing is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- g) de splitsing levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- h) er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- i) de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning.

Vanaf 2004 is splitsing van boerderijen vanuit provinciaal beleid in beginsel en onder voorwaarden toegestaan om zodoende beter in staat te zijn het cultuurhistorische karakter van de boerderij te kunnen behouden. Geredeneerd wordt dat het opknappen en onderhouden van de boerderij beter door twee dan door één huishouden(s) kan worden gefinancierd. De gemeente Veghel heeft dit beleid sinds die tijd onderschreven en omarmd en heeft in het verleden ruimhartig haar medewerking verleend aan het splitsen van boerderijen mits deze een woonbestemming hebben of krijgen, de overmaat aan bijgebouwen werd gesloopt en de splitsing geen onevenredige belemmering voor omliggende agrariërs opleverde. Sinds eind 2009 is dit beleid bijgesteld en is men meer gaan sturen op de betekenis van woningtoevoeging door middel van boerderijsplitsing voor het woningbouwprogramma. Vanwege de cultuurhistorische/karakteristieke waarde van de langgevelboerderij Corsica 7, valt woningsplitsing te billijken. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt invulling van bovenstaande criteria aangetoond.

3.3.2 Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling

In de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling (2009) heeft de gemeente Veghel haar beleid vastgelegd zoals dat door de provincie Noord Brabant werd voorgestaan in de Beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" (20 juli 2004, vastgesteld door GS van Noord-Brabant) en zoals dat nu is opgenomen in de Structuurvisie Noord-Brabant (1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden).

In de gebiedsvisie BiO is gemeentelijk beleid opgenomen voor de kernrandzones, bebouwingslinten en -concentraties zoals bedoeld in het provinciaal beleid BiO. De provincie vindt het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom aantrekkelijk blijft. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. De gemeente heeft dit vertaald in het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden binnen uitsluitend de percelen met een planologische bouwtitel. Bij het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties is vooral gezocht naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop. Het beleid van de provincie is bedoeld om het buitengebied economisch en maatschappelijk vitaal te maken en te houden. Dit moet gepaard gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Bij het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, dient de ruimtelijke visie te voldoen aan het beleid van de provincie, zoals dit is uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes:

- De lagenbenadering;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van verstedelijking;
- Zonering van het buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

Ook dient te worden gekeken naar samenhangende aspecten zoals ondermeer het tegengaan van versterking, behoud en versterking van natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden evenals de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector.

Aanhakend op de uitwerking, zijn binnen bebouwingsconcentraties drie veranderingen mogelijk:

- De gebruiksoppervlakte van bestaande bebouwing;
- Functieveranderingen van bestaande bebouwing;
- Toevoegen van een gebouw en functie.

Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de hierboven genoemde verruimde mogelijkheden is echter, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De beoogde ontwikkeling past binnen deze randvoorwaarde. De boerderij in het plangebied is cultuurhistorisch waardevol en door het gebouw in twee woningen op te splitsen, zullen daardoor in de toekomst twee huishoudens verantwoordelijk zijn voor het onderhouden en opknappen van het pand.

Daarnaast ligt volgens de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling, het plangebied in een bebouwingsconcentratie. Daarbinnen wordt een balans tussen omgeving en functie

gezocht en wordt een vitaal platteland gecreëerd. Door van één boerderij twee woningen te maken, wordt verstedelijking geconcentreerd, vindt er zuinig ruimtegebruik plaats en worden belangrijke landschappelijke waarden behouden.

Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030.

Het beleid is vooral gericht op het benutten en versterken van typisch Veghelse kwaliteiten. Zo is er in deze structuurvisie veel aandacht voor het versterken van de dorpse woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen. Daarnaast wordt ook uitgebreid stilgestaan bij de mogelijkheden om de sterke positie van Veghel als werkstad en de bijbehorende stedelijke voorzieningen te behouden.

Waren ruimtelijke plannen tot voor kort voor een groot deel gericht op het in beeld brengen van toekomstige (uitbreidings)locaties voor woningbouw of bedrijvigheid, nu richten de opgaven zich in hoge mate op kwaliteitsverbetering van de bebouwde omgeving, het aanpassen van bestaande woningen en bedrijfsruimten aan de verschuivende vraag naar ruimte en het prioriteren en faseren van het bestaande planaanbod.

Belangrijk bij ontwikkelingen is dat de ruimte binnen bestaand bebouwd gebied eerst waar mogelijk wordt benut. Daarnaast is van belang dat de bestaande kwaliteit gewaarborgd is en dat er wordt aangesloten bij gebiedseigen structuren zonder deze aan te tasten. Het accent ligt op inbreiding. Ontwikkelingen binnen het bestaand, bebouwd gebied genieten daarom de voorkeur.

Zoals reeds eerder vermeld, betreft het onderhavig plan een splitsing van een bestaande boerderij waardoor er geen extra ruimtebeslag plaatsvindt en waarbij de kwaliteit van de locatie wordt verbeterd. Vanuit dat oogpunt past het initiatief binnen de structuurvisie.

De gemeente Veghel heeft voor wijzigingen in het buitengebied richtlijnen opgesteld, 'Richtlijnen Landschappelijke inpassing in het landelijk gebied'. De richtlijnen zijn ondermeer gericht op (groene) erfafscheidingen en landschappelijke inpassing. Met name bij de scheiding van de tuinen zijn deze richtlijnen in acht genomen voor onderhavige inpassing.

Daarnaast zijn als uitgangspunten aangehouden het behoud van de bestaande bebouwing en het specifieke karakter van deze bebouwing op het perceel. Eventuele nieuwe bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de bestaande hoofdbebouwing.

4. Onderzoeken

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuwaarden daarbij een rol spelen. Op grond van artikel 3.1.6 Bro is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving betreffende milieuaspecten en gebiedswaarden alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden die voor de voorgestane ontwikkeling van belang zijn.

4.1 Bodem

Op het moment dat er grondwerkzaamheden plaatsvinden (afgraven, bouwen, etc.), dient hiertoe een bodemonderzoek plaats te vinden. Met behulp van een dergelijk onderzoek wordt vastgesteld wat de mogelijke belemmeringen en risico's zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Gezien het feit dat er voor de beoogde boerderijsplitsing geen grond- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden, wordt geconcludeerd dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan met betrekking tot de beoogde boerderijsplitsing. Daarnaast is er geen sprake van een functieverandering.

4.2 Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste eisen zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de trits hergebruik-vasthouden-berging-afvoer voor de omgang met hemelwater. De locatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Bij (ruimtelijke) veranderingen binnen het plangebied dan wel het beheer van de waterhuishouding dient in een vroegtijdig stadium overleg te worden gezocht met de gemeente en het waterschap Aa en Maas. Ook voor het waterschap is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

In de huidige situatie is het plangebied voor een gedeelte verhard. Rondom de bestaande bebouwing is de directe omgeving voornamelijk verhard met klinkers en tegels (inrit-

ten, binnenplaats en terras). Hemelwater dat op de daken en de verharding valt, wordt afgevoerd naar aangrenzende berm- en perceelsloten. Huishoudelijke afvalwater wordt naar het gemengde rioleringsstelsel onder de openbare weg afgevoerd.

In de toekomstige situatie wijzigt de verhardings situatie niet. Er zal invulling worden gegeven aan het concept integraal waterbeheer door hemelwater gescheiden van huishoudelijk afvalwater af te voeren, zoals in de huidige situatie reeds gebeurt. Dat betekent dat huishoudelijk afvalwater naar het gemengde rioleringsstelsel wordt afgevoerd onder de openbare weg en hemelwater naar de aangrenzende berm- en perceelsloten wordt afgevoerd. Hemelwater zal als eerste infiltreren in de bodem ter plaatse van het onverharde terrein. Alleen bij zeer overvloedige neerslag zal er mogelijk enig water van dit terrein naar de bermsloot instromen.

Met de gelijkblijvende belasting van het oppervlaktewater wordt met onderhavige ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de lokale en regionale waterhuishoudkundige situatie en wordt hiermee invulling gegeven aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Aanvullende geohydrologische maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.3 Archeologie

Op het moment dat er grondwerkzaamheden plaatsvinden (afgraven, bouwen, etc.), dient hiertoe een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Met behulp van een dergelijk onderzoek wordt vastgesteld of de beoogde ontwikkeling een bedreiging vormt voor de mogelijke archeologische waarden van het plangebied.

Gezien het feit dat er voor de beoogde boerderijsplitsing geen grond- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden, wordt geconcludeerd dat er uit archeologisch oogpunt geen beperkingen bestaan met betrekking tot de beoogde boerderijsplitsing. Wel is conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' de dubbelbestemming 'Archeologie 4' van toepassing in onderhavig bestemmingsplan. Deze is daarom overgenomen in onderhavig plan. Hiermee wordt gewaarborgd dat, indien grondwerkzaamheden plaatsvinden, er ten minste aandacht wordt besteed aan mogelijk aanwezige archeologische waarden.

4.4 Ecologie

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 beleidsmatig 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 is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in

kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlin- ders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juri- disch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ont- heffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde ge- dragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voor- handen.

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd.

De boerderij zal in twee woningen worden gesplitst en het gebouw zal niet in oppervlak toe- of afnemen. Ook de tuin zal in beginsel niet worden aangetast. Dit betekent dat het verharde oppervlak niet zal toenemen. Wat de flora en fauna in het plangebied en de omgeving betreft, zullen zij daarom niet worden beïnvloed door de voorgenomen ont- wikkeling.

4.5 Geluid

Ten behoeve van de splitsing van de woning aan de Corsica 7 in Zijtaart is een akoes- tisch onderzoek naar het wegverkeer uitgevoerd. Het onderzoeksrapport dat als bijlage 1 is bijgevoegd beschrijft het wegverkeerslawaai ter plaatse van de woning. Wanneer het bouwplan binnen een zone van een weg ligt (hier 250 meter), wordt deze weg in het onderzoek betrokken. In deze situatie betreft het de Corsica en De Hemel. De geluidbe- lasting door toedoen van het verkeer op de Corsica (de verbindingsweg tussen Zijtaart en Eerde/industrieterrein Veghel) is maatgevend geweest.

De voorkeursgrenswaarde en de hoogst toelaatbare geluidbelasting op de woning be- draagt 48 dB (artikel 82 Wgh). Mocht niet aan deze grenswaarden kunnen worden vol- daan, dan kan eventueel ontheffing worden verkregen voor een hogere waarde (artikel 83 Wgh). In dit geval is er sprake van een nieuwe woning bij een bestaande weg in bui- tenstedelijk gebied. Daarom bedraagt de hoogst toelaatbare geluidbelasting ten gevolge van de Corsica 53 dB (artikel 83, lid 1 Wgh).

Uit het onderzoek is gebleken dat ten gevolge van het verkeer op de Corsica de geluid- belasting op de af te splitsen woning hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het bevoegd gezag kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden verlenen tot maximaal 53 dB. Conform gangbaar ontheffingenbeleid moeten eerst eventuele bron- en

overdrachtsmaatregelen worden beschouwd. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen niet mogelijk of wenselijk zijn.

4.6 Lucht

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteits-eisen 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. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit),
- of binnen een regionaal programma van maatregelen

In de regeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO2. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daar mee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (woningen < 3.000). Wanneer er minder dan 3.000 woningen worden gerealiseerd, hoeft er volgens de Regeling NIBM geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

4.7 Geur

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. Indien een nieuwe ruimtelijke

activiteit wordt ontplooid, dient getoetst te worden of het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven en of niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

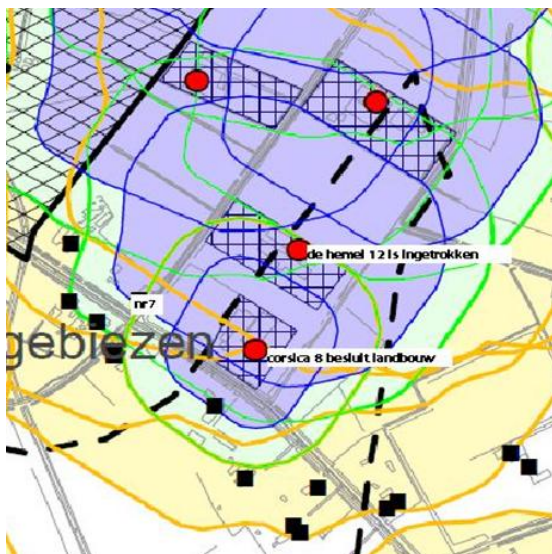
Om mede het woon- en leefklimaat van omliggende woningen te beschermen, ligt om agrarische bedrijven heen een geurhindercontour. Daarnaast mag, om niemand onevenredig in zijn belangen te schaden, een reeds bestaande activiteit geen hinder ondervinden in het uitoefenen van zijn bedrijf binnen de grenzen van zijn bestaande bouwblok.

Geurverordening gemeente Veghel

Volgens de geurverordening van de gemeente Veghel is de nieuwe woning in het plangebied een geurgevoelig object in die zin dat er sprake is van 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'.

Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt een minimale afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Deze vaste afstand moet ten minste 100 meter bedragen in geval het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom. Voor objecten die buiten de bebouwde kom zijn gelegen geldt een afstand van ten minste 50 meter.

Op het naast Corsica 7 gelegen perceel ligt een Paardenhouderij (Corsica 8). De inrichting valt onder het Besluit Landbouw. De te splitsen woonboerderij ligt op een afstand van ruim 90 meter van de perceelsgrens van Corsica 8. Ingevolge het Besluit landbouw is de minimaal aan te houden vaste afstand van de inrichting tot een gevoelig object in het buitengebied: 50 meter. Vergunning van de varkenshouderij aan De Hemel 12 is kortgeleden ingetrokken. In onderstaande afbeelding is de situatie weergegeven. De afbeelding is afkomstig uit de geurverordening van gemeente Veghel.



Afbeelding 10: Indicatieve geurhindercontouren bouwblokken veehouderijen omgeving plangebied

Er dient niet alleen rekening te worden gehouden met de voorgrondbelasting (individuele geurhindercontour) maar ook met de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) nabij het plangebied. De indicatieve achtergrondbelasting in het plangebied bedraagt volgens berekeningen uit het verleden (Arcadis) ten behoeve van de gebiedsvisie 7,5 - 13 ou. Deze waarde duidt erop dat de cumulatieve geurbeleving ter plaatse van Corsica 7 wordt gewaardeerd als een redelijk goed woon- en leefklimaat.

4.8 Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of bestemmingen/activiteiten. Daarnaast vindt er met onderhavige bestemmingswijziging een minimale aanpassing van de bestaande situatie plaats. Derhalve is er geen onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd.

4.9 Verkeer en parkeren

De woning heeft in de huidige situatie de beschikking over twee inritten. Een inrit is gesitueerd aan de zuidwestzijde van de boerderij en sluit aan op de Corsica. De andere inrit is gesitueerd aan de zuidoostzijde van de boerderij en sluit aan op De Hemel. Zodoende is er in de huidige situatie al voldoende parkeercapaciteit op het perceel. De toevoeging van de woning heeft een minimale toename van verkeer tot gevolg.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) uit 2009. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstanden-tabel). De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Omdat er met het initiatief wordt voorzien in de splitsing van een woning naar twee woningen binnen een woonboerderij, hebben hinderzones van eventuele omliggende bedrijven invloed op de ontwikkeling. Binnen een afstand van 350 m van het plangebied zijn geen relevante bedrijven gevestigd. Op ruim 350 meter afstand is een bedrijf gelegen, aan De Hemel 10. Dit bedrijf heeft een maximaal toelaatbare milieucategorie 3.1, met een bijbehorende minimale richtafstand van 50 meter. Onderliggend initiatief vormt daarmee geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid en andersom.

4.11 Conclusie onderzoeken

Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat de milieuaspecten de boerderijsplitsing niet in de weg staan. Een voldoende leefklimaat is gewaarborgd.

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de bouwvlakken;
- de aanduidingen.

5.3 Functies algemeen

De gekozen bestemming 'Wonen' is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied: wonen.

5.4 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen woningen, bijbehorende bouwwerken bij woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Woningen dienen binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

5.5 Toelichting bestemmingen

In deze paragraaf worden de gekozen bestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels;

- a. voor een bestemmingsvlak met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat het ter plaatse aangegeven aantal wooneenheden als het maximaal toegestane aantal woningen, waarbij deze woningen uitsluitend aangegebouwd mogen worden;
- b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluiten of binnen een aangegeven bouwvlak;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- e. de inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat:
 1. indien de inhoud op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan al meer bedraagt dan 600 m³, de bestaande inhoud geldt als maximaal toegestane inhoud;
 2. indien de woning op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan deel uit maakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 600 m³, de gehele boerderij gebruikt mag worden als woning.

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

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Om bovenstaande te waarborgen, zijn voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure en een planschadeovereenkomst getekend door de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden (conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening).

Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden met de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Beiden hebben geen opmerkingen geplaatst. Voor de schriftelijke reacties wordt verwezen naar de bijlagen 2 en 3.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Onderhavig bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken (28 augustus t/m 8 oktober 2014) ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 Wro. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid geweest een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren te brengen. Er zijn naar aanleiding van de ter inzagelegging geen zienswijzen ingediend.

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunningen te kunnen verlenen en daarmee de plannen te kunnen realiseren.

Na (vooroverleg) kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit vooroverleg heeft, met positief resultaat, reeds plaatsgevonden.