

Bestemmingsplan 'Buitengebied,
herziening Corsica 13-13a'

Gemeente Veghel

Vastgesteld



**Bestemmingsplan 'Buitengebied,
herziening Corsica 13-13a'**
Gemeente Veghel
Vastgesteld

Rapportnummer:	211X06787.078941_1_3
IMRO-code:	BU01aa250000BP2014-VG01
Datum:	april 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer C. Broks
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Pascal Hendriks, Jeroen Miellet
Concept:	april 2014
Voorontwerp:	mei 2014
Ontwerp:	oktober 2014
Vaststelling:	16 april 2015
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 3
Beknorte 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 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit	8
2.3 Vigerend bestemmingsplan	11
3. BESTAAND BELEID	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Flora en fauna	21
4.2 Archeologie	22
4.3 Cultuurhistorie	23
4.4 Waterparagraaf	26
4.5 Bodem	30
4.6 Bedrijven en milieuzonering	31
4.7 Geurhinder	33
4.8 Verkeer en parkeren	36
4.9 Akoestiek	37
4.10 Luchtkwaliteit	37
4.11 Externe veiligheid	38
5. JURIDISCHE PLANOPZET	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Systematiek van de regels	41
5.2.1 Inleidende regels	42
5.2.2 Bestemmingsregels	42
5.2.3 Algemene regels	43
5.2.4 Overgangs- en slotregels	43
5.3 Toelichting op de bestemmingen	44

6. UITVOERBAARHEID	45
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	45
6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	46
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	46

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Quicksan Flora en fauna
- Bijlage 4: Historische toets Bodemkwaliteit
- Bijlage 5: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 6: Beplantings-/inpassingsplan
- Bijlage 7: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
- Bijlage 8: Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil de in 2012 afgebrande woonboerderij op de locatie Corsica 13 in Zijtaart (gemeente Veghel) herbouwen op een andere plek op het perceel. Herbouwen op de huidige locatie houdt het milieuknelpunt, dat de huidige woonboerderij vormt voor de bedrijfsvoering van de bloemenkwekerij en bloemenhandelsbedrijf aan de Corsica 13a, in stand. Door een situering van de woonboerderij verder naar achteren op het perceel kan dit milieuknelpunt worden opgeheven, kan een doelmatiger bouwvlak voor de bloemenkwekerij en –handelsbedrijf worden bereikt en vindt daarnaast een ruimtelijke verbetering plaats door ontstening van het bebouwingsensemble aan het insteekje ter plaatse van de Corsica 13, 14 en 14b.

Deze ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen de regeling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld d.d. 19-12-2013). In dit bestemmingsplan is aan de locatie waar de te herbouwen woonboerderij geprojecteerd is, een agrarische bestemming toegekend. Ter plaatse van het van vorm te veranderen bouwvlak voor het agrarische bedrijf is gedeeltelijk een agrarische bestemming zonder bouwvlak en gedeeltelijk de bestemming ‘Wonen’ gelegd.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de aanpassing van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ zodat de gewenste situering van de te herbouwen woonboerderij wordt mogelijk gemaakt alsmede in de aanpassing van de vorm van het bouwvlak voor de bloemenkwekerij/bloemenhandelsbedrijf aan de Corsica 13a.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Corsica 13-13a is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veghel aan de westzijde van de kern Zijtaart (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een oude wegstructuur, aan de oostzijde door de Corsica en aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarisch gebied in de vorm van gras- en maïsland.



Figuur 1.1: ligging en begrenzing van het plangebied

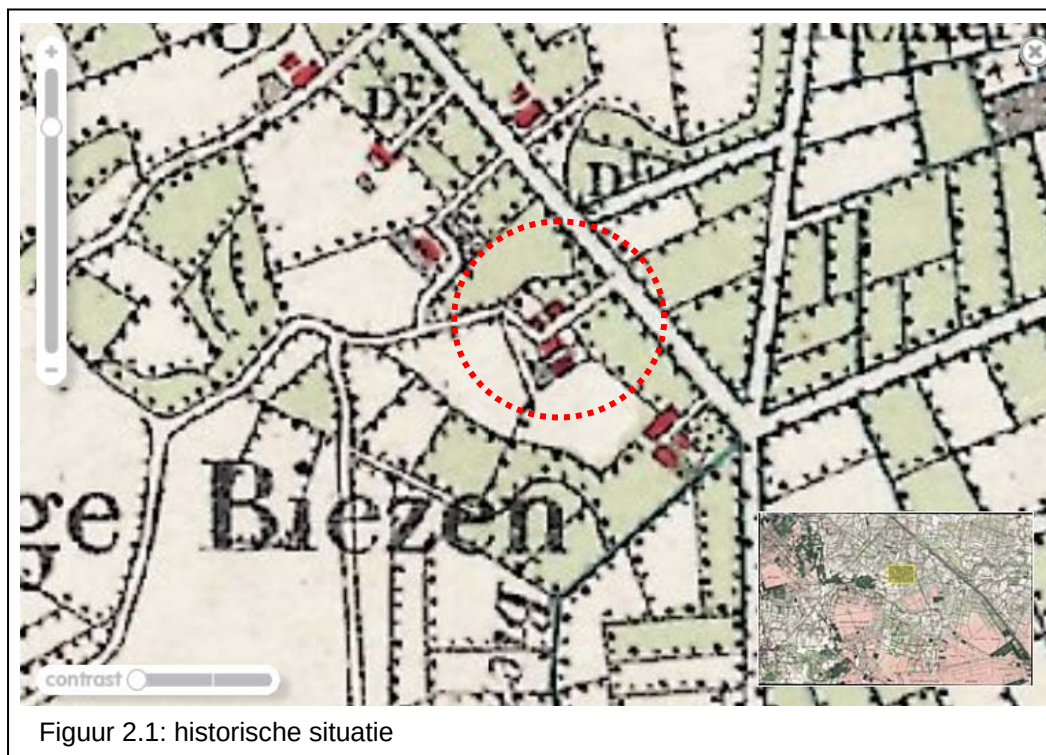
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige en toekomstige situatie

Huidige situatie

Op het perceel Corsica 13a bevindt zich sinds 1989 een groothandel in bloemen, planten en aanverwante artikelen (onder andere als bloemenleverancier voor tankstations en supermarkten). De bloemen worden grotendeels gehaald op de veiling in Aalsmeer. Daarnaast is hieraan ondergeschikt ook een bloemenkwekerij ten behoeve van de groothandel aanwezig. Op het perceel is tevens een bedrijfswoning aanwezig. Direct grenzend aan de bloemenkwekerij/-handel bevindt zich een bouwvlak waarop een forse woonboerderij stond. Deze boerderij is in 2012 afgebrand.

De afgebrande woonboerderij had een traditionele hoofdmassa en architectuur en was haaks op het lint gesitueerd. De noklijn van het dakvlak lag daarbij haaks op het lint. De voorgevel van de woning was gericht op het lint (de Corsica). In de zijgevel aan de noordzijde waren toegangsdeuren tot de schuur gesitueerd. In de oorspronkelijke situatie was tussen de boerderij en de woningen nr. 14 en 14b een toegangspad aanwezig naar het aangrenzende buitengebied (in het verlengde van het toegangspad vanaf het lint Corsica naar de bebouwing). Hiervoor maakt het pad ter plaatse van de bebouwing een S-bocht. Dit is nog te zien op historisch kaartmateriaal (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1: historische situatie

Toekomstige situatie

Onderhavig bestemmingsplan maakt twee zaken mogelijk:

- Het herbouwen van de afgebrande woonboerderij op een andere plek op het perceel Corsica 13;
- De vormverandering van het bouwvlak van de bloemenkwekerij en bloemenhandel Corsica 13a.

Herbouwen woonboerderij Corsica 13

Het herbouwen van de woonboerderij op een andere plek op het perceel is een logische keuze. Herbouwen op de huidige locatie houdt het milieuknelpunt, dat de huidige woonboerderij vormt voor de bedrijfsvoering van de bloemenkwekerij en bloemenhandelsbedrijf aan de Corsica 13a, in stand. Door een situering van de woonboerderij verder naar achteren op het perceel wordt dit milieuknelpunt opgeheven, kan een doelmatiger bouwvlak voor de bloemenkwekerij en bloemenhandel worden bereikt en vindt daarnaast een ruimtelijke verbetering plaats door ontstening van het bebouwingsensemble aan het insteekje ter plaatse van de Corsica 13, 14 en 14b.

Het bestemmingsplan staat herbouw van de woning na een calamiteit toe. Weliswaar gaat het hierbij om herbouw op dezelfde plek, maar ook bij herbouw op een andere locatie zal geen extra ruimtebeslag in het buitengebied van Veghel gedaan worden. Immers zal het nieuwe volume niet groter zijn dan het bestaande volume 2.053,7 m³ en worden ook geen extra mogelijkheden geboden voor het bouwen van extra bijgebouwen.

Door de nieuwe woonboerderij parallel, maar op enige afstand, aan de Corsica te situeren in plaats van haaks, kan een interessant bebouwingsensemble ontstaan, dat enerzijds zorgt voor 'luchtigheid' ter plaatse van de entree aan de Corsica en anderzijds kansen biedt voor herstel van een oude structuur.

De nieuwe woning wordt voorbij de zuidelijke zijgevel van de oorspronkelijke bebouwing gesitueerd. Daarmee komt de massa voorbij de zijgevel van woning Corsica 14. Met de gewijzigde situering wordt aangesloten bij de structuur van andere massa's aan het lint (zoals de woning Corsica 12). De voorgestelde situering is daarmee uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en kan zelfs tot een ruimtelijke verbetering leiden. Met de gewijzigde situering is het immers mogelijk om de oorspronkelijke situatie (een aanzet voor een ontsluitingspad naar het buitengebied) te herstellen. Daarbij wordt het pad gebruikt als oprit/opstelplaats naast de te herbouwen woonboerderij.

De huidige en voormalige bebouwing vormen samen een bebouwingscluster. De bebouwing staat op korte afstand van elkaar en één gezamenlijke inrit vanaf het lint Corsica geeft toegang tot het cluster. De gewenste 'verdraaiing' van de massa Corsica 13 heeft geen invloed op de opbouw van het cluster. Ook in akoestische zin vindt er geen verslechtering plaats. De afstand tot de weg neemt toe en dit leidt tot een verbetering van het akoestische klimaat. Bij de uitwerking van de architectuur van de woning wordt de

voordeur van de massa zodanig gesitueerd zodat er ook in het straatbeeld een relatie blijft tussen het lint Corsica en de woonboerderij.

Positie bijgebouwen

Om het krukhuis komt een L-vormige voortuin die zowel op de Corisca als de zijweg georiënteerd is. Bijgebouwen in deze zone zijn kleinschalig van karakter en ondersteunen de functie van het woonerf. In de tuinzone aan west- en zuidzijde zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en ondersteunen ze eveneens de functie van woonerf en tuin.

De regels van het bestemmingsplan laten geen bijgebouwen toe voor de (voor)gevellijn. Dit betekent dat voor de locatie Corsica 13 bijgebouwen slechts mogelijk zijn aan zuid(oost)zijde en westzijde. De wens is er echter een hooiberg te realiseren als bijgebouw.

In het beeldkwaliteitplan is de locatie nader geanalyseerd en gemotiveerd waarom het uit stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt én passend bij het toe te passen boerderij-concept wenselijk is een bijgebouw in afwijkende vorm en positie te realiseren.

Bouwwlakverandering Corsica 13a

Door het amoveren van het bestemmingsvlak voor 'Wonen' ter plaatse van de afgebrande woonboerderij kan het bouwwlak van de bloemenkwekerij en bloemenhandel aan de Corsica 13a van vorm veranderen zodanig dat een logisch en doelmatig bouwwlak ontstaat en oprichting van bebouwing tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en de voormalige woonboerderij kan worden opgericht. Het nieuwe bouwwlak is in oppervlakte net zo groot als het bestaande bouwwlak, te weten 13.121 m².

Ten opzichte van de huidige situatie vindt vergroting van het bouwwlak plaats aan de noordzijde ter plaatse van de voormalige woonboerderij. Aan de zuidzijde en aan de noordwestzijde worden delen van het bouwwlak geamoveerd. Aan de noordwestzijde heeft dit als reden dat de nieuwe woonboerderij geen belemmering zal vormen voor de bedrijfsvoering van de bloemenkwekerij/-handel. Aan de zuidzijde gaat het vooral om het weghalen van het bouwwlak ter plaatse van een dierenweide (agrarisch gebruik zonder opstallen). Op deze wijze kan aan de noordwestzijde een kas van 3 beuken geplaatst worden als extra teeltfaciliteit. Een dergelijke kas kan niet geplaatst worden aan de andere zijde van het bouwwlak omdat hier de expeditie is gelegen. De bouwwlakkwijziging heeft tot doel een efficiëntere bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen. Zo kan de interne logistiek beter worden vormgegeven en is aangetoond dat de bouwwlakkwijziging vanuit bedrijfs-economisch oogpunt noodzakelijk is.

2.2 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Landschappelijk inpassing

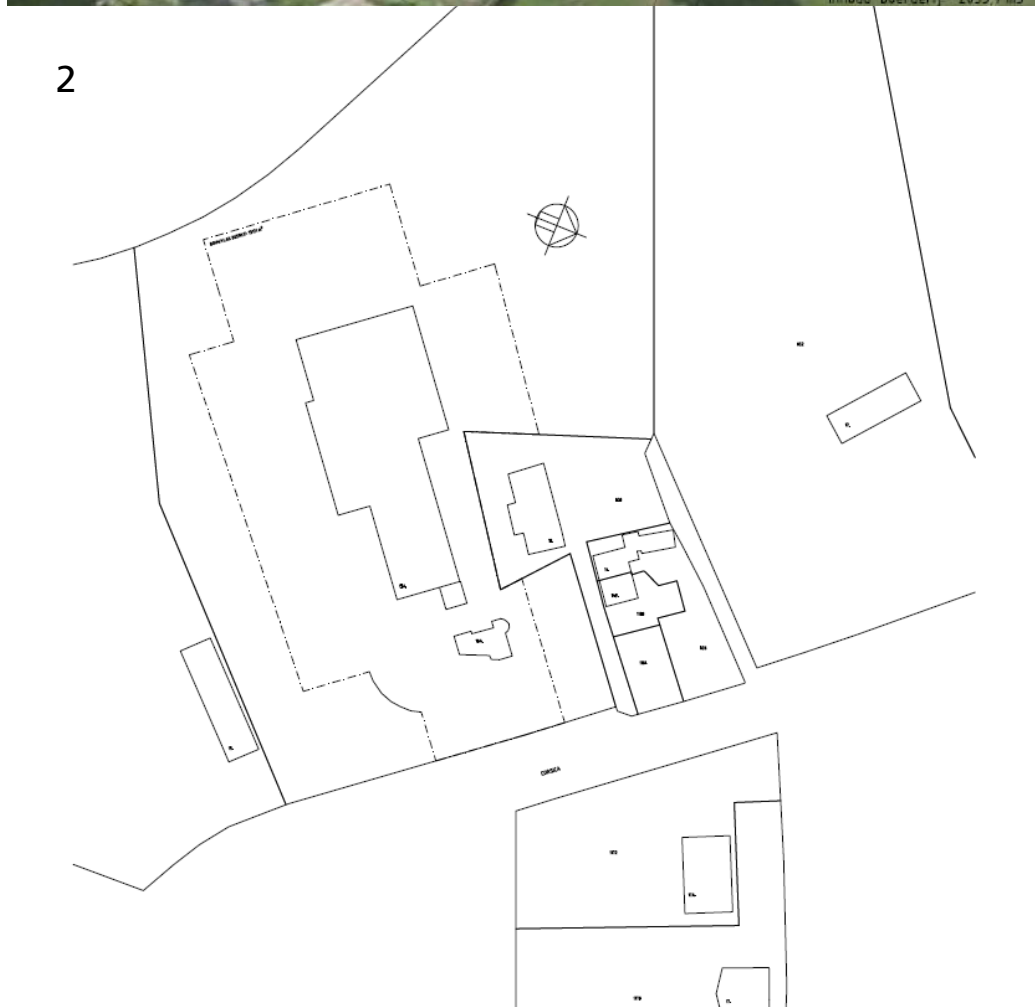
Voor het plangebied is een beplantingsplan opgesteld. Deze is als bijlage 6 bij het bestemmingsplan gevoegd. Het plan voorziet in een versterking van de reeds aangebrachte landschappelijke inpassing. De versterking is met name gericht op de inpassing van het bestemmingsvlak voor de woonboerderij. De bouwvlakverandering past binnen de reeds aangebrachte groen- en landschapselementen op en rondom het agrarisch bouwvlak (zie figuur 2.2).



Figuur 2.2: luchtfoto met landschappelijke inpassing bouwvlak agrarisch bedrijf (Bron: gemeente Veghel)

De gemeente Veghel kan instemmen met het voorgestelde plan. Wel wordt aangegeven bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met de gebiedsaanduiding 'struweel' in het bestemmingsplan landelijk gebied. Advies is dat hierin vooral struiken, drachtplanten en planten die vruchten voortbrengen worden geplant, die als voedselbron en nestgelegenheid voor struweelvogels kunnen dienen. In de verdere uitwerking van het beplantingsplan wordt rekening gehouden met zowel struweel als drachtplanten. Ten behoeve van de struweelvogels wordt een nieuwe struweelhaag aangelegd in aanvulling op de bestaande beplanting. Struweelsoorten zijn onder andere els, hazelaar, krent, meidoorn, gelderse roos, liguster, kardinaalsmuts etc. Met betrekking tot de drachtplanten worden fruit- en lindebomen aangeplant.

Realisatie van het beplantings-/inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting gesteld voor de bouwvlakverandering alsmede voor de herbouw van de woonboerderij.



Figuur 2.3: huidige situatie (nr. 1 en 2)



Figuur 2.4: toekomstige situatie (3)

Beeldkwaliteitsplan voor woonboerderij Corsica 13

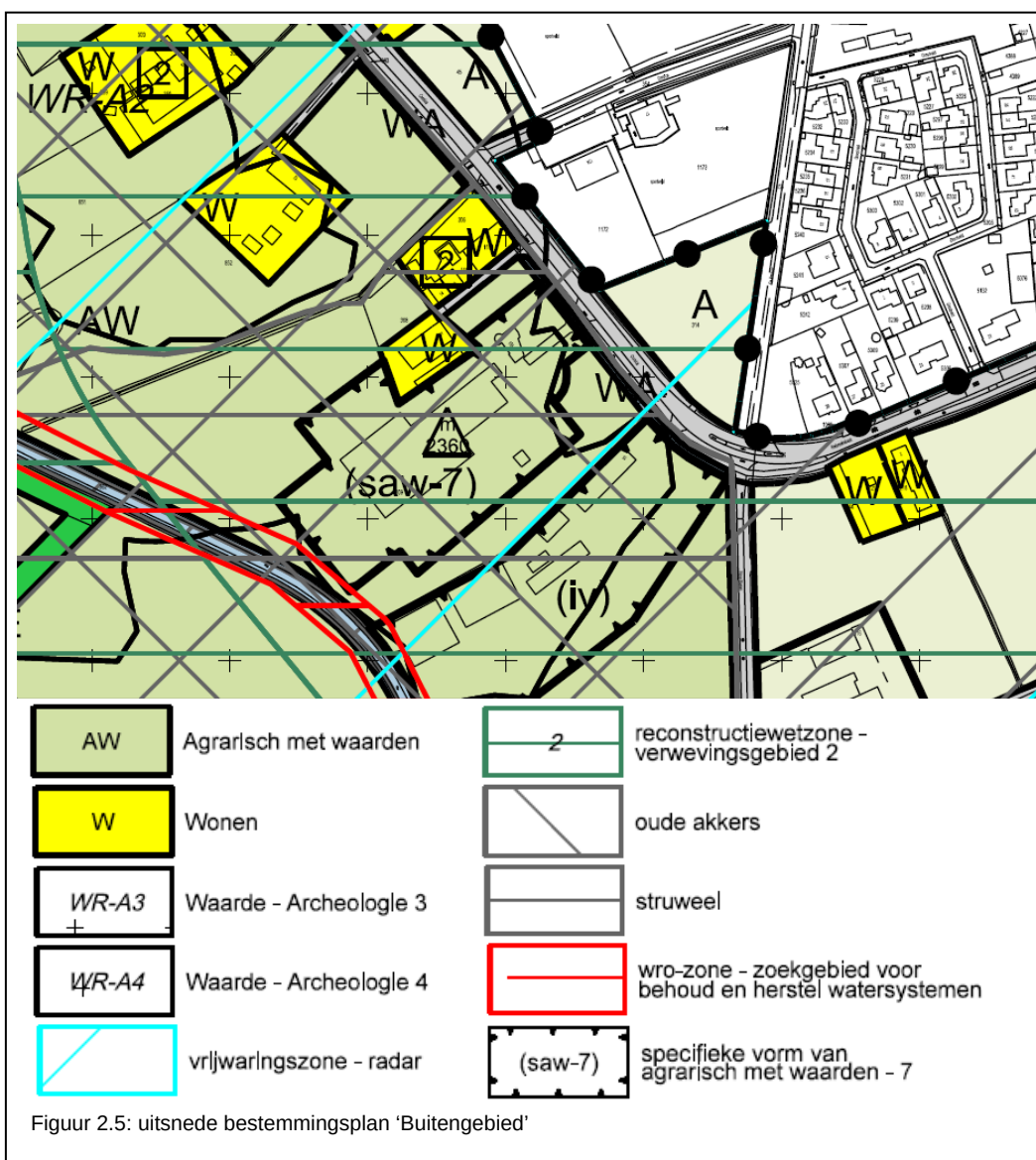
Daarnaast is voor de herbouw van de woonboerderij Corsica 13 een beeldkwaliteitsplan opgesteld om te dienen als het belangrijkste kader- en toetsingsdocument ten aanzien van welstand. Het beeldkwaliteitsplan is als herziening van de welstandsnota voor de gebiedsontwikkeling aan de Corsica 13 vastgesteld. Dit biedt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit in het plangebied. Daarnaast wordt het beeldkwaliteitsplan eveneens worden gebruikt als (inspiratie)kader voor de inrichting van de locatie waar het met name gaat om inrichtingsaspecten zoals herstel van de oude wegenstructuur en de positionering van de bijgebouwen.

Bouwiniciatieven in het plangebied worden getoetst aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zodat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit plan is op 19 december 2013 vastgesteld door gemeenteraad van Veghel.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied' gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Daarnaast rust op het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' en op een heel klein gedeelte aan de westzijde 'Waarde – archeologie 4'. Op het gehele plangebied rusten daarnaast de gebiedsaanduidingen 'struweel', 'oude akkers', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied 2' en 'vrijwaringszone – radar'. Op een kleine puntje aan de zuidwestzijde ligt tevens de gebiedsaanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen'.



Onderstaand is de relevante regelgeving opgenomen.

Artikel 25 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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 41.2) van toepassing is;

alsmede voor:

- 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 geldende bestemmingsplan. Het verzoek heeft betrekking op het veranderen van het bouwvlak van het agrarische bedrijf alsmede op het veranderen van vorm van het bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Het bestemmingsplan bevat geen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het veranderen van het bouwvlak. Het onderhavige plan dient derhalve mogelijk gemaakt te worden door middel van een buitenplanse procedure. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

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.

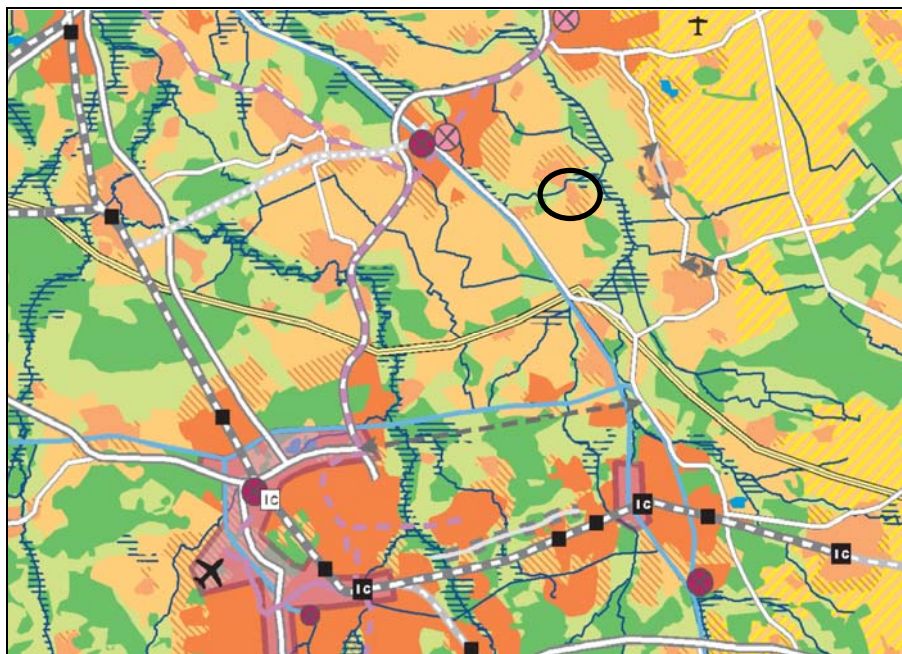
3.2 Provinciaal beleid

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

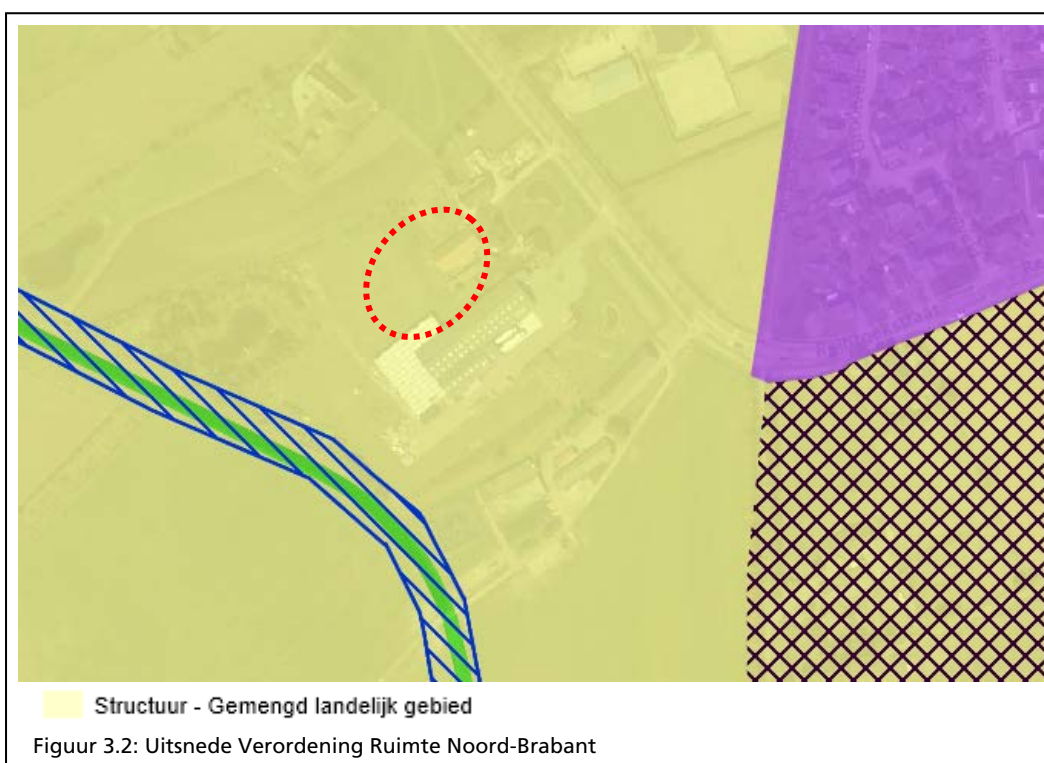
Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets). Omliggende 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).



Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen, en

- b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
- 2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

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. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
- 2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
- 3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Doorwerking

Het onderhavige plan is conform het provinciale beleid conform artikel 7.7 lid 3 onder a.. Het initiatief voorziet in het aanpassen van de vormen van de bouwvlak voor het agrarische bedrijf en de aanpassing van het bestemmingsvlak zodat herbouw van de afgebrande woonboerderij op een andere plek op het perceel mogelijk wordt gemaakt.

3.3 Gemeentelijk beleid

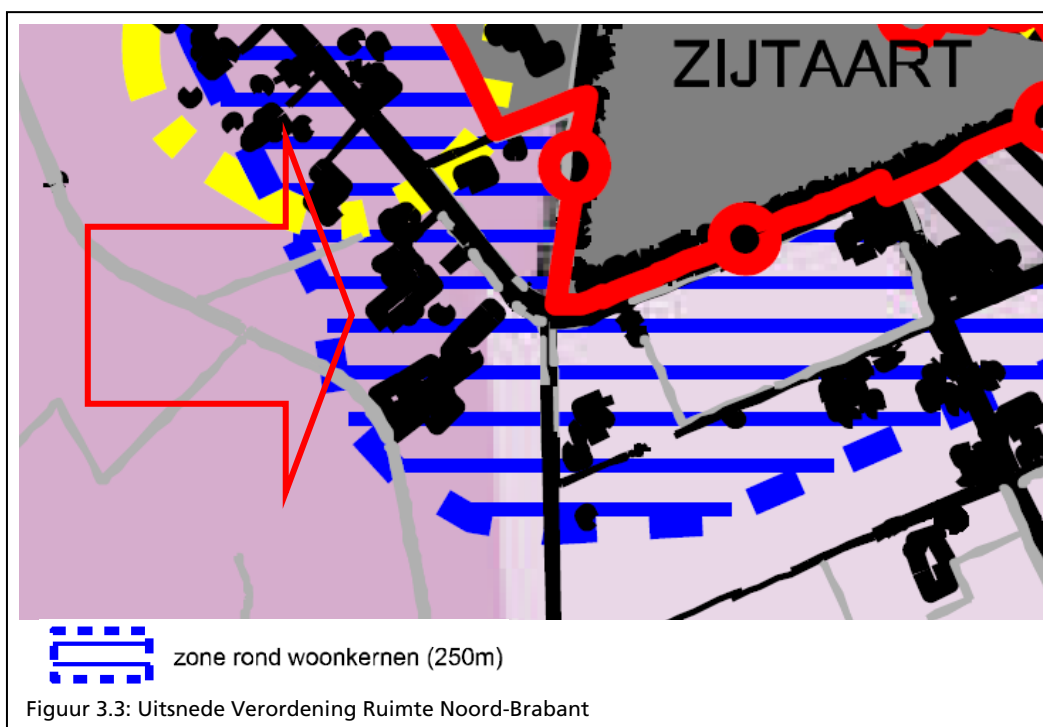
Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling

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 provinciaal beleid BiO), zones rond woonkernen en uitbreidingen en overig buitengebied (aanvullende beleidsdoelen gemeente; het BiO + beleid).

Het onderhavige plangebied is gelegen in de ‘zone rond woonkernen’.



Het beleid in de Gebiedsvisie is niet gericht op de herbouw van ‘bestaande’ woningen. De visie bevat derhalve geen beleid omtrent de herbouw. Echter, nieuwbouw van woningen is niet toegestaan. onderhavig plan betreft echter de herbouw van een bestaande, afgebrande, woning. De woning wordt echter op een andere locatie herbouwd zodat om belemmeringen op te lossen in verband met het naastgelegen agrarische bedrijf. Het gemeentelijk beleid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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 opgaande 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 Corsica 13-13a zullen geen belangrijke of (strikt) 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 en indien dit advies wordt opgevolgd zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Aanbevelingen

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen of amfibieën.
- Over het algemeen zijn nesten van de meeste soorten vogels uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door de werkzaamheden buiten de broedperiode (half maart- half juli) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Hiervoor hoeven dus geen bijzondere maatregelen worden getroffen. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden dient het aanwezige groen vooraf ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels. Dit kan door het verwijderen van de aanwezige struiken en bomen, voorafgaand aan het broedseizoen.

4.2 Archeologie

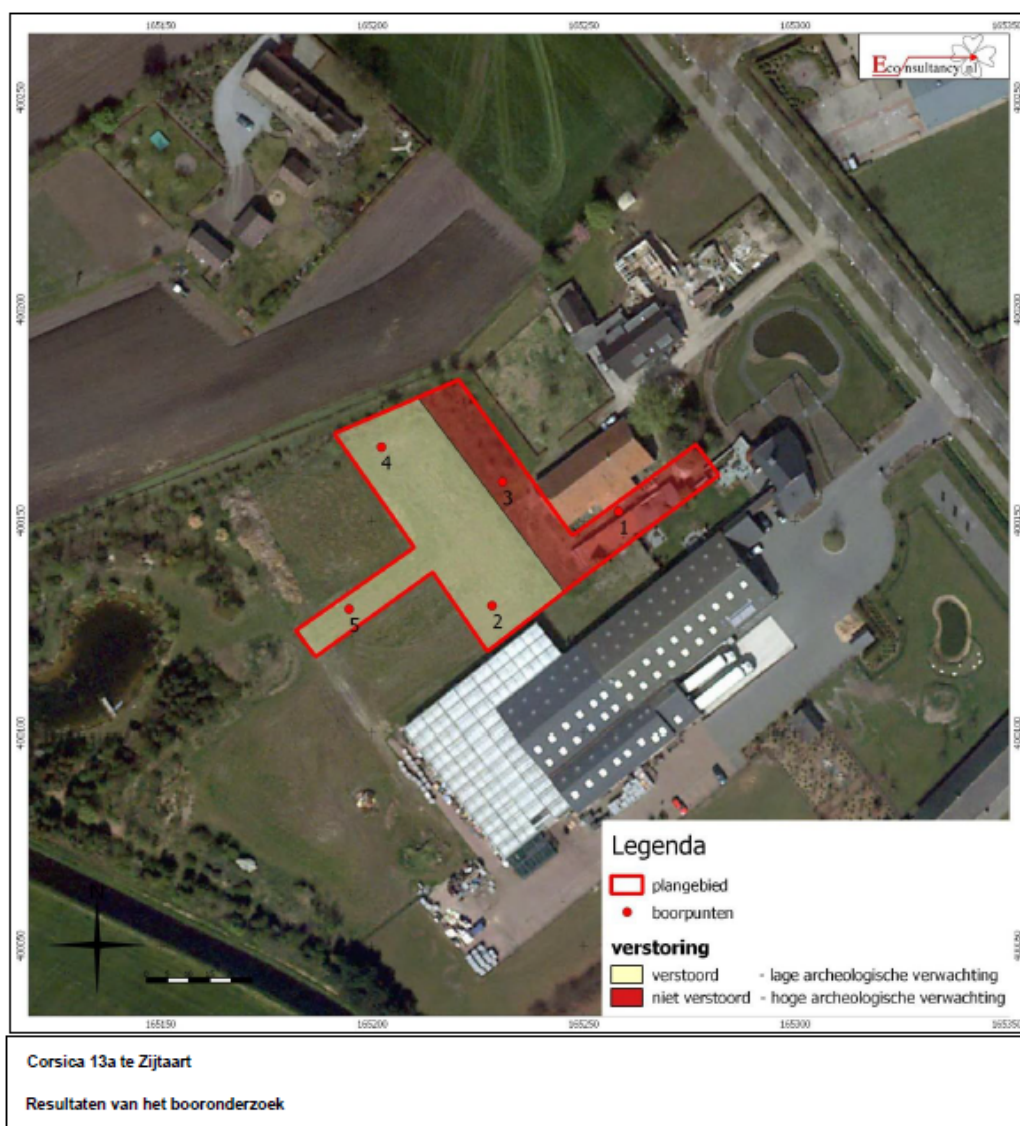
Het plangebied is ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Veghel mede bestemd voor de instandhouding van het archeologische bodemarchief. Ter plaatse van de realisatie van de woning en bijgebouwen is het plangebied bestemd als 'Waarde – Archeologie 3'. In dergelijk gebieden dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien meer dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter in de grond wordt geroerd. In het plangebied wordt een grote woning herbouwd. Bovendien mag ter plaatse 100 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd (excl. vergunningsvrij bouwen). Er wordt derhalve meer in de bodem geroerd dan 250 m² (en dieper dan 30 cm). Ten behoeve van het onderhavige plan is een onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage¹ is als bijlage opgenomen.

¹ Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Corsica 13A te Zijtaart, Econsultancy, rapportnr. 13093654, 18 april 2014.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde inventariserend veldonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd. In het westen van het plangebied zijn verstoringen aangetroffen. De verwachting kan hier worden bijgesteld naar laag. De hoge verwachting voor de oostelijke helft van het plangebied blijft op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek gehandhaafd. Op basis van het behoud van een hoge trefkans voor de oostelijke helft van het plangebied blijft de kans reëel dat binnen dit deel van het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Hierbij moet met name gedacht worden aan voorgangers van de afgebrande boerderij.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om graafwerkzaamheden die binnen de oostelijke helft van het plangebied vallen onder archeologische begeleiding uit te laten voeren. Binnen het westelijke deel van het plangebied, waar het bodemprofiel is verstoord en waar dus geen archeologische waarden worden verwacht, wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren en dit deel vrij te geven.



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 geïnventariseerd 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 beeldbepalende 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

Corsica is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een straat met 'redelijk hoge waarde' (de laagste waarde die wordt toegekend). In het onderhavige plan wordt een afgebrande woning, iets verdiept, weer terug gebouwd. De realisatie van de woning heeft geen invloed op de historische waarden van Corsica. Aan Corsica worden geen wijzigingen aangebracht.

In het verleden heeft ter plaatse van het plangebied een straat/pad gelegen. De nieuwe woning lag reeds enigszins verdiept en werd door een lange oprit met Corsica ontsloten.

De nieuwe woning wordt in de nieuwe situatie in het verlengde van het pad gerealiseerd. De langere oprit zal exact ter plaatse van de oude ligging worden gerealiseerd. In de regels is dit geborgd. De nieuwe woning wordt in de bocht van dit historische pad gesitueerd.



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

Provinciaal Waterplan, Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast 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 uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

onderhavige plan wordt echter niet in de beschermingszone of onderhoudsstrook gerealiseerd. In het voorerf behorende bij de bedrijfswoning zijn twee vijvers aanwezig en in de toekomst is een nieuwe vijver voorzien in de tuin bij de te herbouwen woonboerderij. Deze laatste zal een functie krijgen als buffer voor hemelwateropvang.

Hemelwater

Als gevolg van de vormverandering van het bouwvlak wordt in het onderhavige plan circa 500 m² aan verhardingen toegevoegd in de vorm van gebouwen en bestrating (de herbouw van de woning is hierin niet opgenomen aangezien dit herbouw betreft en het oppervlak niet toeneemt). Door middel van de HNO-tool is berekend dat bij dit verhard oppervlak 32 m³ waterberging gerealiseerd deint te worden. Een waterberging van 10 meter lang en 4,2 meter breed voldoet hierin (waarbij rekening is gehouden met een GHG van 40 cm). In het plangebied ligt aan de zijde waar de uitbreiding van het bouwvlak is gelegen een vijver met een oppervlak van circa 850 m² gelegen. Deze vijver heeft meer dan voldoende capaciteit om het hemelwater op te vangen.

Rioleringsaspecten

De woning en het agrarische bedrijf blijven op dezelfde wijze als voorheen aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel langs de Corsica. Een gedeelte van het hemelwater waterde af richting de leggerwatergang. In de nieuwe situatie zal al het hemelwater wat valt op de (verharding bij de) woning worden afgekoppeld en geloosd op de nieuwe vijver.

Water in relatie tot planregels en verbeelding

Binnen de hoofdbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen' zijn 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' algemeen mogelijk gemaakt. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van het realiseren 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

In het kader van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening) moet rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit. Dit om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van eventuele saneringsnoodzaak.

Historische toets

Binnen de regio Noordoost-Brabant is een bodemkwaliteitskaart geldig. Het betreffende perceel Corsica 13-13a te Veghel ligt binnen de zone “schoon”. Op basis hiervan kan vrijstelling verleend worden van een bodemonderzoek volgens de NEN 5740. Van het adres Corsica 13a te Veghel is een bodemonderzoek bekend uit 1999. Het betreft een verkennend en aanvullend bodemonderzoek² dat in het kader van een bouwvergunning is verricht. Daarbij is in eerste instantie op één enkele locatie (locatie 3) een matig verhoogd kopergehalte in het grondwater gemeten. Bij herbemonstering van dezelfde peilbuis is deze verhoging echter niet meer aangetroffen. Het onderzoek uit 1999 kan echter als sterk verouderd worden beschouwd.

Om voor een eventuele vrijstelling van bodemonderzoek in aanmerking te komen heeft de initiatiefnemer een historisch toets ingevuld en aangeleverd (zie bijlage 4). Deze historische toets is beoordeeld door de bodemspecialist van het bevoegd gezag en akkoord bevonden. Op basis daarvan kan vrijstelling worden verleend voor bodemonderzoek. De ingevulde en geaccordeerde Historische Bodemtoets is als voor de volledigheid in de bijlage aan dit advies toegevoegd. De bodemkwaliteit is geen belemmering voor deze planontwikkeling.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

² Van Vleuten Consult, Rapnr. CV99138v, d.d. 1-8-1999

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

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).

Onderzoek

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich de volgende functie met milieuzoneringen:

- Tennis- en voetbalverenigingen (De Bresser en Corsica 17);
- Clubhuis Jong Nederland (Corsica 17a);
- Agrarisch bedrijf Corsica nr 13a;
- Agrarisch bedrijf Corsica nr 15;

Tennis en voetbalvereniging.

Conform de VNG publicatie behoort bij tennisbanen (sbi-2008 code 631 F) en sportvelden (631 G) een richtafstand van 50 meter voor geluid. Het meest in de nabijheid gelegen sportveld (De Vonders aan De Bresser) ligt op een afstand van ruim 100 meter vanaf de nieuwe locatie van de woning en het tennisveld op 78 meter. Bovendien wordt de woning op een grotere afstand vanaf de velden geplaatst dan het geval was in de oude situatie. Het onderhavige plan zorgt derhalve voor een verbetering van de woon- en leefklimaat.

Clubhuis Jong Nederland;

Een clubhuis van een functie als Jong Nederland is niet opgenomen in de VNG lijst. Het clubhuis inclusief buitenterrein is echter te vergelijken met sportvelden. Er wordt buiten gespeeld en net als bij sportvelden betreft de overlast met name het geluid. Het buitenterrein beschouwen we derhalve gelijk aan een sportveld met een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. Het buitenterrein van Jong Nederland ligt op een afstand van circa 78 meter vanaf de nieuwe locatie van de woning. Bovendien wordt de woning op een grotere afstand vanaf het clubhuis geplaatst dan het geval was in de oude situatie. Het onderhavige plan zorgt derhalve voor een verbetering van de woon- en leefklimaat.

Agrarisch bedrijf Corsica nr 13a.

Het agrarische bedrijf betreft een tuinbouwbedrijf. Bij een tuinbouwbedrijf behoort een grootste richtafstand van 30 meter ten behoeve van geluid. In de oude situatie lag de woning op een afstand van 21 meter vanaf het bedrijfsgebouw van het tuinbouwbedrijf. Omdat het een bestaande woning betrof was de woning toegestaan. Een goed woon- en leefklimaat kan echter niet worden gegarandeerd. In de nieuwe situatie wordt om deze reden de woning op een andere locatie gerealiseerd. Door de verplaatsing wordt de woning op een afstand van circa 45 meter vanaf het bestaande bedrijfsgebouw geplaatst. Door het op een afstand van 45 meter te plaatsen heeft het agrarische bedrijf aan deze

zijde nog ruimte om de bedrijfsgebouwen, binnen het bestaande agrarische bouwvlak, met 15 meter uit te breiden. Door de verplaatsing van de afgebrande woning wordt een goed- woon en leefklimaat gegarandeerd en wordt het agrarische bedrijf niet meer in de bedrijfsvoering belemmerd.

Agrarisch bedrijf Corsica nr 15

Corsica 15 betreft een gemengd bedrijf met hoofdzakelijk melkvee en een beperkte tak varkens. Ten behoeve van een melkveebedrijf dient een vaste afstand tot geurgevoelige objecten in de buitengebied aangehouden te worden van 50 meter. Het onderhavige plangebied is op een afstand van circa 126 meter vanaf het bouwvlak van het agrarische bedrijf gelegen. Zie verder paragraaf 4.7 'geurhinder'.

Beroepen en bedrijven aan huis

Het plan voorziet in de realisatie van een woning met de mogelijkheid van beroep aan huis. De toegestane bedrijfsactiviteiten zijn weergegeven in de definitie 1.12 bedrijf aan huis als 1.14 beroep aan huis (zie planregels). Zoals uit de definities blijkt zullen deze activiteiten milieutechnisch beperkt zijn en zullen zij geen belemmeringen voor omliggende functies gaan opleveren. Daarbij is de afstand van de nieuwe woonboerderij tot omliggende gevoelige functies vergroot.

Conclusie

Er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving van het plangebied waarvan de milieucontouren over het plangebied 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 milieubeheer, 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 om-

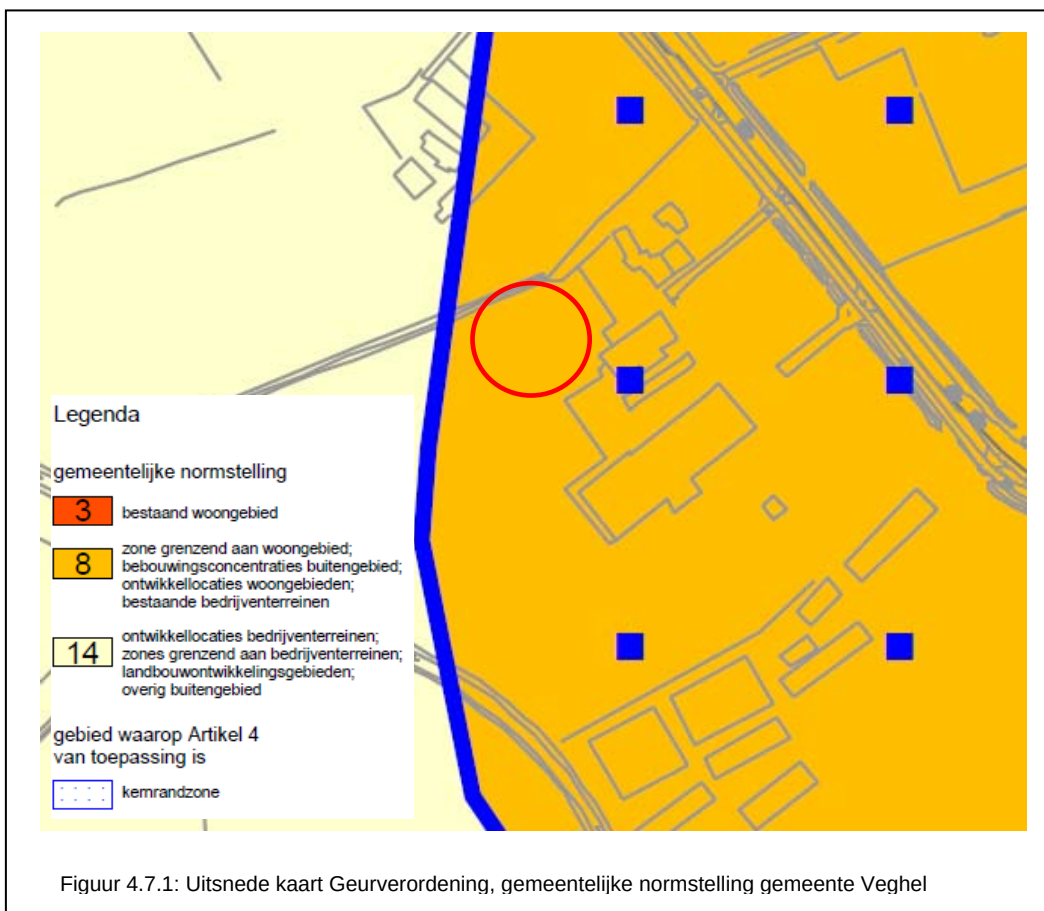
dat gesteld is dat geurgevoelige objecten veehouderijbedrijven niet mogen belemmeren moet bekeken worden of de ligging van de te realiseren objecten voor een belemmering zorgt.

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.

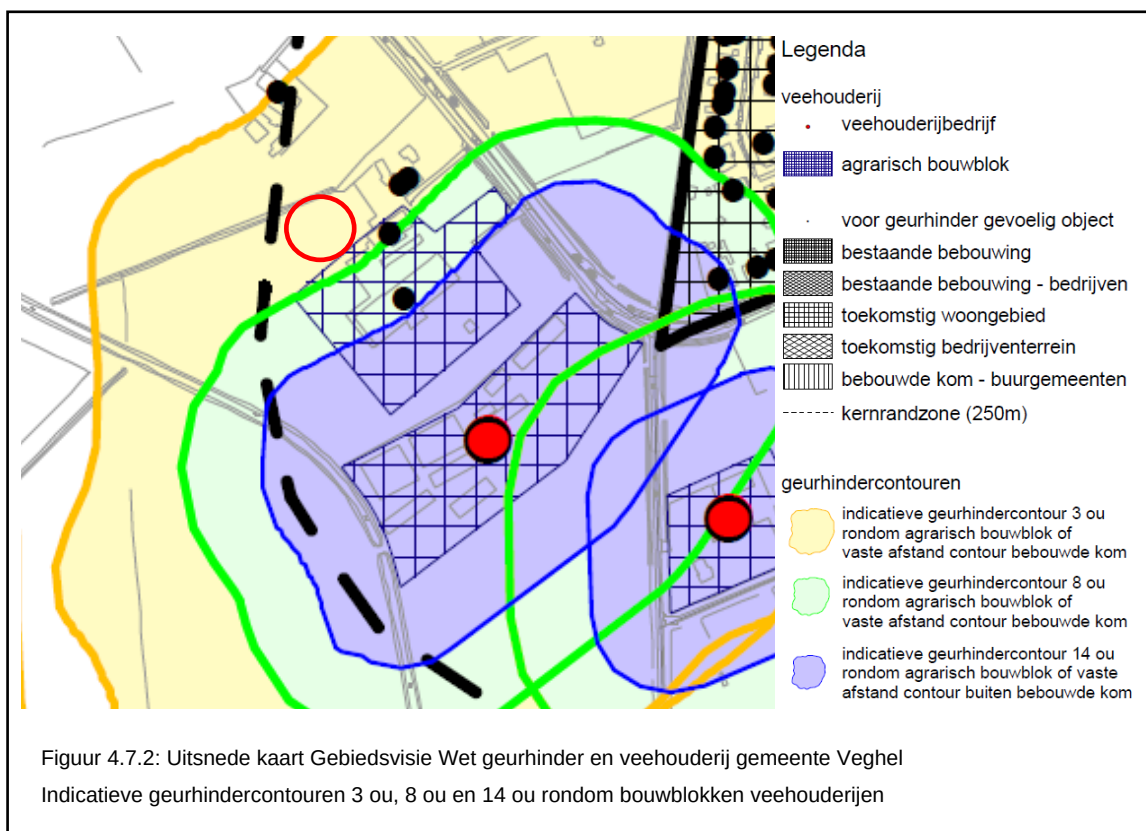
In dit geval betreft de ontwikkeling een herbouw van een woonboerderij aan de Corsica 13 te Zijtaart. Een gebouw waar mensen in verblijven is per definitie een geurgevoelig object, tenzij er dieren (vee) in wordt gehouden. Dat betekent dat het gebouw in zijn geheel geurgevoelig is. De vormverandering van het bouwvlak voor het agrarische bedrijf is niet direct geurgevoelig.

Het betreffende plangebied ligt in het buitengebied van Zijtaart. In de nabijheid van het plangebied is uitsluitend het agrarische bedrijf Corsica 15 van belang. Op het adres Hoge Biezen 1 bevindt zich eveneens een agrarisch bedrijf. De omvang van dit bedrijf (en bijbehorende contouren) i.c.m. met de afstand zorgt er voor dat dit bedrijf geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.



Corsica 15

Corsica 15 betreft een gemengd bedrijf met hoofdzakelijk melkvee en een beperkte tak varkens. Ten behoeve van een melkveebedrijf dient een vaste afstand tot geurgevoelige objecten in de buitengebied aangehouden te worden van 50 meter. Het onderhavige plangebied is op een afstand van circa 126 meter vanaf het bouwvlak van het agrarische bedrijf gelegen. Ten behoeve van de varkenstak dient door middel van het programma V-Stacks de contour te worden berekend. De gemeente Veghel heeft de contouren en de achtergrondwaarden voor alle bedrijven in de gemeente berekend. De 3 OU contour ligt over het plangebied. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximale geurbelasting (voorgond) van 8 ou/m³. De voorgond contouren vormen derhalve geen belemmering. Bovendien wordt het agrarische bedrijf reeds in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.



De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is 'matig' (achtergrond belasting van 13 tot 20 ou). Ter plaatse van het plangebied geldt een maximum achtergrond belasting van 20 ou. Een goed woon- en leefklimaat kan derhalve voldoende worden gewaarborgd ten behoeve van de realisatie van een woning in het 'overig buitengebied'.

4.8 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van zowel de woonboerderij als de bloemenhandel op het openbare wegennet blijft gehandhaafd zoals deze in de huidige situatie aanwezig is. Het plan betreft de herbouw van een woonboerderij en de vormverandering van een agrarisch bouwvlak zonder dat daarbij de oppervlakte wordt vergroot. Het ligt niet in de rede dat sprake zal zijn van een substantiële toe- of afname van verkeersbewegingen. Wel zal de functie van het pad welke nu verder langs de afgebrande woning Corsica 13 loopt een nadrukkelijkere ontsluitingsfunctie krijgen voor de nieuw te realiseren woonboerderij.

Het parkeren, laden en lossen voor de bloemenhandel zal net als in de huidige situatie geheel op eigen terrein plaatsvinden. Binnen het bouwvlak is hier voldoende ruimte aan-

wezig. Het parkeren voor de woonboerderij zal eveneens op eigen terrein worden opgevangen. Het bestemmingsvlak biedt hiervoor voldoende ruimte.

4.9 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. Dit betreft de wegen Corsica, De Bresser en Hoge Biezen. Er is dan ook een akoestisch onderzoek⁴ naar verkeerslawaaï uitgevoerd. Hiernavolgend de conclusie, het onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting toegevoegd.

Onderzoek

Het akoestisch onderzoek ziet toe op de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de te herbouwen woonboerderij aan de Corsica 13 te Zijtaart in het kader van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeerslawaaï van de Corsica⁵ 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.

4.10 Luchtkwaliteit

Hoofddlijnen 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

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï herbouw boerderij Corsica 13 te Zijtaart. K+ Adviseurs. Projectnr. M13 313.401.

⁵ Hoewel het onderzoek slechts de invloed van de Corsica heeft berekend mag, gezien de resultaten van het onderzoek geconcludeerd worden dat de invloed van de andere wegen (De Bresser en Hoge Biezen), gezien de grotere afstand tot het plangebied alsmede de geringere verkeersintensiteiten, gering is en dat er ook voor deze wegen aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

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 herbouw van een woonboerderij en de vormverandering van een agrarisch bouwvlak zonder dat daarbij de oppervlakte wordt vergroot. Deze ontwikkelingen vallen 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.

4.11 Externe veiligheid

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

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

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In 2012 of 2013 wordt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en deze zal medio 2014 in werking treden.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvg) 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.

Doorwerking

In de nabijheid van het plangebied is 1 risicobron gelegen (zie figuur 4.3). Het betreft een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3.000 liter behorend bij het agrarische bedrijf aan Hoge Biezen 1 op een afstand van circa 290 meter.

Deze valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Als gevolg daarvan kent de betrokken propaantank geen plaatsgebonden risico noch een groepsrisico. Wel gelden veiligheidsafstanden waaraan moet worden voldaan, zie tabel:

	Bevoorrading t/m 5 keer per jaar	Bevoorrading > 5 keer per jaar
Opslagtank propaan t/m 5 m ³	10 meter	20 meter
Opslagtank propaan 5 t/m 13 m ³	15 meter	25 meter

De propaantank heeft een inhoud van 3 m³. Dit betekent dat de maximale veiligheidsafstand 20 meter bedraagt. Dit levert geen beperkingen op voor het bestemmingsplan.

Er zijn verder geen relevante risicobronnen in de omgeving die van belang zijn voor de externe veiligheid van het plangebied.

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 herbouw van een woonboerderij en de bouwvlakverandering van een agrarisch bedrijf zonder dat daarbij de oppervlakte toeneemt, is er geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

De aanleiding voor deze herziening van het bestemmingsplan is het herbouwen van een afgebrande woonboerderij op een andere plaats op het perceel alsmede het aanpassen van de vorm van een agrarisch bouwvlak. Bij het opstellen van de herziening voor het perceel Corsica 13-13a is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”. Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de SVBP 2012. De gronden zijn bestemd als ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden’.

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. Tevens is

hier een voorwaardelijke verplichting geregeld voor het aanleggen en in standhouden van een passende landschappelijke inpassing/beplanting;

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

5.2.3 Algemene regels

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

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent twee bestemmingen, één dubbelbestemming en enkele gebiedsaanduidingen. De bestemming wordt hieronder kort toegelicht.

De bestemming ‘Agrarisch met waarden’

De voor agrarisch met waarden bestemde gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en ter plaatse van een bouwvlak tevens ten behoeve van grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Deze bestemming is in het onderhavige bestemmingsplan niet gewijzigd. De bestaande bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied.

De bestemming ‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen in woningen 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 mag één woning binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. Hoofd- en bijgebouwen mogen binnen de bestemming ‘Wonen’ gerealiseerd worden, waarbij voor de positionering van het hoofdgebouw een bouwvlak is neergelegd.

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 bijgebouw of overkapping voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Dit om een zogenaamde ‘hooiberg’ mogelijk te maken op een logische plek op het ‘werkerf’.

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 3’

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 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.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven (zie bijlage 7) dat de borging van de voorgestelde kwaliteitsverbetering in de vorm van de uitvoering en instandhouding van de maatregelen als voorgesteld in het beplantings-/inpassingsplan onvoldoende is en daarmee strijdig is met artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014. In het ontwerpbestemmingsplan is hiertoe een voorwaardelijke verplichting en een koppeling met het beplantings-/inpassingsplan opgenomen waarmee de strijdigheid is opgeheven. Daarbij wordt vermeld dat de inpassing van het agrarische bedrijf in de huidige situatie reeds als passend wordt beoordeeld en dat alleen een versterking van de inpassing van het bestemmingsvlak voor de woonboerderij is voorzien. De bouwvlakverandering van het agrarische bouwvlak past binnen de reeds aangebrachte groen- en landschapselementen op en rondom het agrarisch bouwvlak.

Het waterschap Aa en Maas heeft per mail aangegeven (zie bijlage 8) dat wordt aangegeven hoe er in de huidige situatie met het regenwater werd omgegaan en op welke manier dit nu weer wordt aangesloten. Daarnaast verzoekt het waterschap om te overwegen het regenwater in een voorziening op te vangen. Aan beide opmerkingen is tegemoet gekomen. De waterparagraaf is op deze punten aangevuld.

6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

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

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.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 3: Quicksan Flora en fauna**
- Bijlage 4: Historische toets Bodemkwaliteit**
- Bijlage 5: Beeldkwaliteitsplan**
- Bijlage 6: Beplantings-/inpassingsplan**
- Bijlage 7: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant**
- Bijlage 8: Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas**

Regels

