

**Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk,
Herziening Weerscheut 7 Vinkel**

Gemeente Maasdonk

Opgesteld door:

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

Ordito
Postbus 94
5126 ZH Gilze
T 0161-801022

Concept:
14 mei 2013

Ontwerp:
1 juli 2014

**Vastgesteld:
28 oktober 2014**

NL.IMRO.1671.BPBG2014PP000090-01VA

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Voorgeschiedenis	4
1.3	Ligging plangebied en plangrens	5
1.4	Leeswijzer	7
2	OMSCHRIJVING PROJECT	9
2.1	Het plangebied	9
2.2	Vigerend bestemmingsplan	10
2.3	Het plan	11
2.4	Het programma	12
2.5	Planopzet	13
2.6	Landschappelijke inpassing	15
3	BELEIDSKADER	17
3.1	Provinciaal Beleid	17
3.2	Kwaliteitsverbetering van het landschap	19
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4	GEBIEDSORIËNTATIE	25
4.1	Situering in de omgeving	25
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.3	Verkeer, mobiliteit en parkeren	27
4.4	Natuur, flora en fauna	28
4.5	Bodem	29
4.6	Geluid	29
4.7	Luchtkwaliteit	30
4.8	Geur	31
4.9	Bedrijven en milieuzonering	34
4.10	Externe veiligheid	35
4.11	Kabels en leidingen	35
5	WATERPARAGRAAF	36
5.1	Beleid	36
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	36
5.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	37
5.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	37
5.5	Overleg Waterschap	38
6	UITVOERBAARHEID	40
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2	Economische uitvoerbaarheid	40
6.3	Grondexploitatie	40
6.4	Planschade	40
6.5	Handhaving	40
7	JURIDISCHE PLANOPZET	41
7.1	Uitgangspunten	41
7.2	De gekozen bestemmingen	41
8	DE PROCEDURE	42
8.1	Vooroverleg	42
8.2	Ontwerp bestemmingsplan	42
9	AFWEGINGEN EN CONCLUSIE	43

9.1	De afweging	43
9.2	Conclusie	44

Bijlagen:

- Erfinrichtingsplan (Verhoeven De Ruijter, maart 2013)
- Redengevende omschrijving boerderij (Monumentenhuis Brabant, april 2013)
- Akoestisch onderzoek SRM1 Weerscheut 7 (10 april 2014)
- Verslag vooroverleg en zienswijzen (23 september 2014)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de functiewijziging van het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Weerscheut 7 in Vinkel.

Door de initiatiefnemers is een verzoek ingediend bij de gemeente Maasdonk voor medewerking aan:

- het splitsen van de bestaande boerderijwoning Weerscheut 7 in twee zelfstandige wooneenheden, inclusief inwoning in de vorm van mantelzorg;
- formele regeling van het hier gevestigde agrarisch-technische bedrijf SFS.

Tegelijkertijd zal de overvloedige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden.

Door Burgemeester en Wethouders is besloten op 1 februari 2010 en 6 november 2012, onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan. Hiervoor is het nodig dat er een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt opgesteld, aangezien het initiatief niet volledig binnen het vigerende bestemmingsplan te realiseren is.

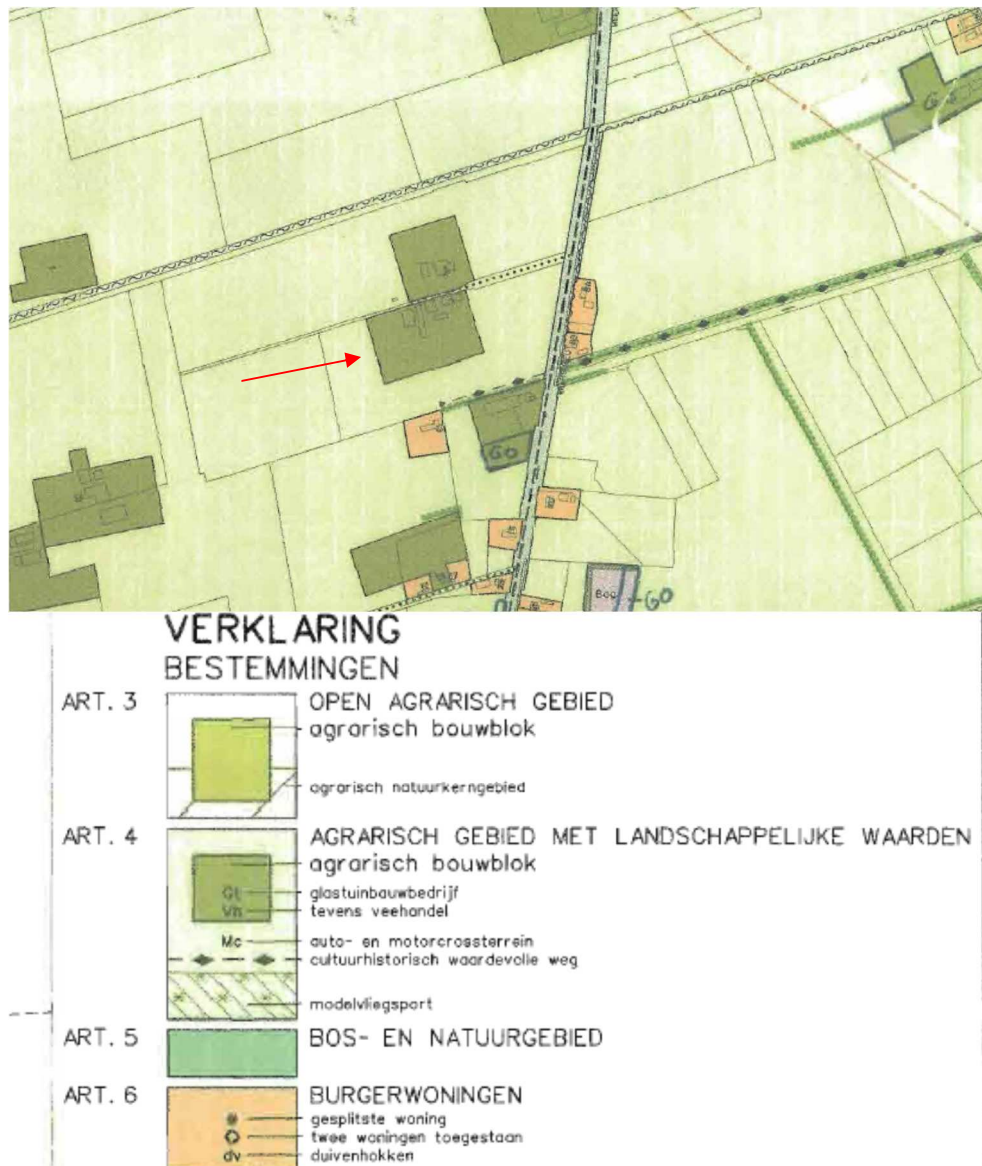
Medewerking kan worden verleend op basis van de op 16 december 2009 vastgestelde Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk en de Structuurvisie Weerscheut uit 2014. Initiatiefnemer dient dan ter plaatse voldoende kwaliteitsverbetering te leveren. Dit kan door de sloop van de voormalige agrarische opstallen en/of aanleg van natuur en groen, volgens de uitgangspunten en het streefbeeld van de Structuurvisie Buitengebied en de Structuurvisie Weerscheut.

1.2 Voorgeschiedenis

Aan de Weerscheut 7 heeft oorspronkelijk een agrarisch bedrijf gezeten. Voor de gronden was het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Maasdonk van kracht. Dit plan is door de raad vastgesteld op 1 juni 1999 en (deels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 februari 2000. De gronden hadden hierin de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Op de locatie was een agrarisch bouwvlak aanwezig met een omvang van ruim één hectare.

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn enkele jaren geleden beëindigd en de milieuvergunning is komen te vervallen. Bij de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is de locatie bestemd als Wonen, met VAB mogelijkheden. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is nog aanwezig.

In een gedeelte van deze bebouwing heeft zich een bedrijf in houten afrasteringen gevestigd. Dit bedrijf is hier al meer dan 15 jaar gevestigd. Initiatiefnemers zijn vanaf 2008 in overleg met de gemeente om tot een functieverandering te komen. Door het college van B & W is in 2010 besloten om medewerking te verlenen aan de functieverandering. Het voorliggende bestemmingsplan ziet op deze functieverandering.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 1999

1.3 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maasdonk. Het plangebied ligt ten noorden van de kern Vinkel, aan de Weerscheut 7. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Geffen, sectie E, nr. 398. Het plangebied is circa 0,6 hectare groot.



Figuur 1, situering plangebied



Figuur: kadastrale situatie, perceel E398

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;

- Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.
- Hoofdstuk 10 geeft een concluderend overzicht van alle afwegingen en belangen.

2 OMSCHRIJVING PROJECT

2.1 Het plangebied



Figuur: situering plangebied

Ruimtelijk

Het plangebied ligt aan de Weerscheut 7 in Vinkel. De omgeving kan getypeerd worden als agrarisch buitengebied. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Weerscheut. Op de locatie is oorspronkelijk een veehouderij gevestigd geweest. Er worden geen dieren meer gehouden en ook is er geen milieuvergunning meer. Fysiek is er circa 1550 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van:

- varkensschuur 1: 822 m²
- varkensschuur 2: 534 m²
- jongveestal: 114 m²
- garage's: 76 m².

Op de locatie is één woning aanwezig in de vorm van een karakteristieke kortgevelboerderij. De bebouwing is op enige afstand van de openbare weg gelegen, en bereikbaar via een oprijlaan die door bomen begeleid wordt. Direct tegenover gelegen is Weerscheut 5, eveneens een voormalig agrarisch bedrijf waar geen bedrijfsactiviteiten meer aanwezig zijn.

Het perceel is in de huidige situatie landschappelijk ingepast in de vorm van hagen en bomen rondom het bedrijfsperceel. De oprijlaan wordt begeleid met bomen. De Weerscheut is een lokale weg die Vinkel verbindt met Geffen.

Functioneel

De hoofdfunctie van het perceel is wonen. De voorheen gevestigde agrarische activiteiten worden niet meer uitgeoefend. De bebouwing is deels in gebruik ten behoeve van een hier gevestigd bedrijf. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende bedrijfsactiviteiten: het leveren en aanbrengen van om-

heiningen en hekwerken voor de agrarische en bosbouwsector. Ter plaatse worden nauwelijks werkzaamheden uitgevoerd. Deze beperken zich tot:

- kantoor/administratie
- opslag
- onderhoud en montage.

Voor deze activiteiten wordt een deel van de bestaande schuur benut (circa 400 m²). Een deel van de houten palen worden buiten opgeslagen (eveneens circa 400 m²). De verkeersaantrekkende werking van het bedrijf is beperkt. Dit bestaat uit:

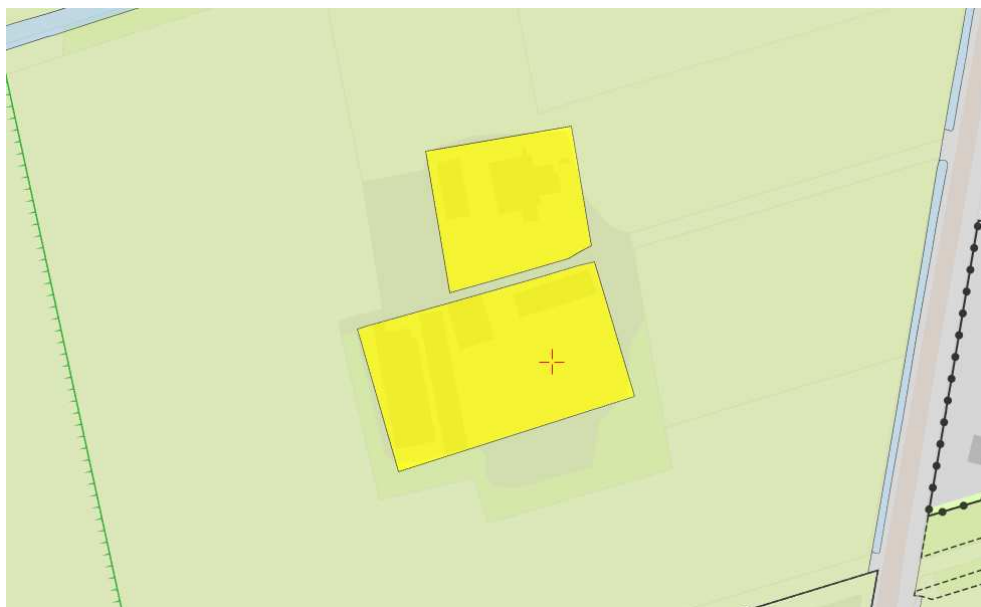
- 4 personeelsleden dagelijks
- 1 kleine vrachtwagen/bus per dag.

Het bedrijf heeft verder geen publieke functie. De werkzaamheden worden voornamelijk op locatie verricht waar de omheiningen geplaatst worden.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' van de gemeente Maasdonk, vastgesteld 29 januari 2013. Hierin is de locatie bestemd tot Wonen. Het bestemmingsvlak is circa 6000 m² groot, en omvat het oorspronkelijke agrarische bedrijfsperceel.

De beoogde functiewijziging is mogelijk op basis van het bestemmingsplan Buitengebied. In artikel 20.6.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen naar een vorm van agrarisch verwante of agrarisch-technische bedrijvigheid. De beoogde splitsing van de woning in twee eenheden is echter niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor het plangebied zal daarom een herziening van het bestemmingsplan opgesteld worden die binnen de bestemming Wonen boerderijsplitsing mogelijk maakt, en bedrijfsdoeleinden voor maximaal categorie 2, of naar aard en effect op de omgeving daaraan gelijk te stellen activiteit.



Figuur: uitsnede verbeelding BP Buitengebied 2012, bestemming Wonen

2.3 Het plan

Door Burgemeester en Wethouders van Maasdonk is op 1 februari 2010 besloten om medewerking te verlenen aan de volgende mogelijkheden voor de locatie Weerscheut 7:

- herbestemming tot agrarisch technisch bedrijf met een maximale oppervlakte aan bebouwing voor het bedrijf van 500 m²;
- de overige agrarische bebouwing wordt gesloopt in ruil voor de splitsing van de woonboerderij. Per woning kan, gelet op de surplusregeling, maximaal 200 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd.

De overweging van de gemeente is hierbij geweest om oude gevallen die op de handhavingslijst staan bij voorkeur te legaliseren, indien mogelijk. De gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied en de Structuurvisie Weerscheut biedt onder andere mogelijkheden voor functieverandering naar agrarische verwante of agrarisch technische bedrijvigheid in (voormalige) agrarische opstallen. Deze mogelijkheid en de voorwaarden voor het wijzigen van de functie zijn tevens opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012. De Verordening ruimte van de provincie biedt de mogelijkheid tot boerderijsplitsing.

Het initiatief is er op gericht om te komen tot functiewijziging en boerderijsplitsing op de locatie Weerscheut 7 in Vinkel. Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Sloop van het grootste deel van de voormalige agrarische opstallen;
- splitsing van de boerderijwoning in twee zelfstandige wooneenheden, met mogelijkheid tot inwoning;
- legalisering van de bedrijfsactiviteiten voor een agrarisch technisch hulpbedrijf tot maximaal categorie 2, of 3 maar vergelijkbaar met 2;
- landschappelijke inpassing.

De initiatiefnemer heeft al lang geen agrarisch bedrijf meer op deze locatie. De voormalige agrarische stallen (circa 1.650 m²) zijn echter blijven staan. Een gedeelte (circa 400 m²) wordt momenteel gebruikt voor het bedrijf SFS. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 is het perceel bestemd als Wonen met VAB mogelijkheden. Initiatiefnemer heeft het verzoek om na sloop van stallen een nieuwe bedrijfshal van 500 m² op te richten voor zijn bedrijf SFS. Hij wil daarnaast de bestaande woonboerderij aan de Weerscheut 7 splitsen.

De bestaande agrarische opstallen zijn oud en vervallen. Sloop van deze opstallen in combinatie met een beperkte herbouw van een bedrijfsruimte levert een kwaliteitsslag op. De hal zal landschappelijk moeten worden ingepast. Dit wordt geregeld in het bestemmingsplan (landschappelijke inpassing) en de anterieure overeenkomst (verplichting tot aanleg en beheer).

Omliggende woningen worden niet gehinderd (Weerscheut 5 en 7). Ook worden omliggende bedrijven (Weerscheut 11 en 17) niet gehinderd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Buitenopslag wordt uitgesloten met de planregels en parkeren vindt op eigen terrein plaats. De overtollige bebouwing, dus alle bestaande stallen en bijgebouwen worden gesloopt en het bestemmingsvlak wordt herbestemd en teruggebracht tot een omvang van maximaal 5.000 m².

Het gedeelte van het perceel waar de nieuwe hal gebouwd wordt zal in lijn met het gemeentelijk beleid als Bedrijf met de aanduiding agrarisch-technisch worden be-

stemd. In principe valt het bedrijf met de huidige werkzaamheden binnen milieucategorie 2. Grootste vaste richtafstand is 30 meter. In het plan wordt daarom de nieuwe bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt op ten minste 30 meter afstand van woningen (het gedeelte van de Weerscheut 7 dat als woning bestemd blijft en Weerscheut 5). Binnen het nieuwe bestemmingsvlak is daarvoor voldoende ruimte. Het gedeelte van de te splitsen boerderij waar de eigenaar van het bedrijf woont zal gebruikt worden als bedrijfswoning. Ook zal in de regels de maximale omvang (500 m²) van de nieuwe hal worden opgenomen.

Bij het bedrijf aan de Weerscheut 7 worden, zoals eerder gesteld, voornamelijk spullen opgeslagen (houten afrasteringen). De materialen worden per project besteld. Het plaatsen en monteren vindt plaats bij de klant. Af en toe vindt er ter plaatse een reparatie plaats van een onderdeel. Het bedrijf heeft geen grote verkeer genererende functie. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt. Er zijn 4 personeelsleden en er wordt gebruik gemaakt van één bus. Zoals eerder vermeld vinden de vrachtverkeersbewegingen hoofdzakelijk plaats bij klanten op locatie.

De boerderijwoning, een kortgevelboerderij, is karakteristiek te noemen. Hiervoor is een redengevende omschrijving van het pand overlegd om de cultuurhistorische waarde te beschrijven. De kwaliteitsslag bij de splitsing wordt geleverd door de splitsing zelf wanneer deze gericht is op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde zoals opgenomen is in de Verordening Ruimte van de provincie. Eén en ander wordt geregeld in de planregels.

2.4 Het programma

Sloop voormalige agrarische opstallen

De veehouderij die op deze locatie gevestigd is geweest, zal gesaneerd worden door middel van de sloop van de stallen en bijbehorende bebouwing (1550 m² gebouwen). Met het ontmantelen van een veehouderij op deze locatie wordt er een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt (de sloop van bedrijfsbebouwing en verharding).

De woonfunctie

De bestaande boerderijwoning wordt gesplitst in twee zelfstandige wooneenheden. De bouwmassa en verschijningsvorm van de boerderij worden niet gewijzigd. Dit om de cultuurhistorische waarde van deze boerderij te behouden. Per woning kan, gelet op de gemeentelijke besluit van 1 februari 2010, maximaal 200 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor de bouw- en gebruiksregels wordt verder aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen. De bestaande inwoning zal worden gecontinueerd.

Bedrijfsactiviteiten

In de nieuwe situatie blijft het bedrijf gevestigd op de bestaande locatie. Men wil na afbraak van de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuwe loods terugbouwen waarbinnen de bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden. Dit heeft als voordeel dat de locatie een fraaier aanzicht krijgt en het bedrijf de gebouwen efficiënter kan inrichten. Men wenst een nieuwe loods (werkruimte, kantine, opslag) van maximaal 500 m².

Het bedrijf wordt getypeerd als een agrarisch-technisch bedrijf dat haar activiteiten grotendeels richt op aan het buitengebied gevestigde bedrijven en instanties, zoals

agrarische bedrijven en terreinbeherende instanties. Op locatie worden daartoe (houten) afrasteringen geplaatst. Het bedrijf is te typeren als een categorie 2 bedrijf conform de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering.

Landschappelijke inpassing

In de huidige situatie is er sprake van landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel. Dit is aanwezig in de vorm van erfbeplanting op de perceelsgrenzen en een door bomen begeleide oprijlaan. Door de sloop van bebouwing dient voorzien te worden in een herinrichting van het perceel.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat in de nieuwe situatie de hoeveelheid verhard oppervlak gereduceerd wordt met 750 m².

bebouwing	Oppervlakte bestaand m²	Oppervlakte nieuw m²	Saldo +/- M²
Bedrijfswoning	300	300	0
bijgebouwen	150	400	+250
Veestallen	1500	-	-1500
bedrijfsloods	0	500	+500
Erfverharding	1000	1000	0
TOTAAL	2950	2200	- 750 m²

2.5 Planopzet

In de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk is een streefbeeld neergelegd voor de verschillende deelgebieden. De locatie Weerscheut 7 maakt deel uit van het deelgebied 'beekdallaagte en broekgebied'. In 2014 is voor de Weerscheut een Structuurvisie opgesteld, waarin het gebied aangeduid is als bebouwingsconcentratie. Het plangebied valt hierbinnen.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in de beide structuurvisies ontwerp richtlijnen gegeven, gerelateerd aan het landschapstype waarbinnen men gesitueerd is.

Voor het plangebied bestaan de ontwerp richtlijnen (samengevat en voor zover relevant) uit de volgende onderdelen:

Richtlijnen landschap en stedenbouw:

- Mogelijke verdichtingen in het lint, met aandacht voor de landschappelijke afronding;
- behoud van de relatief kleinschalige openheid met coulissen;
- behoud en versterking kleinschalige blok- en slagenverkaveling;
- herstel en behoud laanbeplantingen;
- herstel en versterking elzensingels op de kavelgrenzen;
- bestaande bedrijven met houtsingels begeleiden.

Richtlijnen kavel:

- gescheiden of gezamenlijke ontsluiting woning-bedrijfsbebouwing;
- respecteren van de onregelmatige blokkavels en slagen;
- hoofdgebouw georiënteerd op de weg;

- alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes;
- voorzijde perceel inrichten met voortuin, moestuin, boomgaard en enkele grote erfbomen (inheems)
- minimaal 20% van het bestemmingsvlak benutten voor landschappelijke inpassing in de vorm van hagen (sleedoorn, meidoorn) en boomsingels op de kavelgrens;
- erfbeplanting: eiken, elzen, wilgen, essen, (veld)esdoorn.

Richtlijnen bedrijfsbebouwing:

- bebouwing aan de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing.
- enkelvoudige hoofdvormen, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning, afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek;
- maximaal 2 lagen plus kap;
- donkere aardetinten gevels en daken (gedekt rood, bruin);
- naar voorkeur bakstenen gevels;
- streekeigen materiaalgebruik, ook toekomst gerichte technologieën (zonepanelen).

Na sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing, wordt een nieuwe bedrijfsloods gerealiseerd van maximaal 500 m². Deze wordt achter de karakteristieke boerderij gesitueerd. Voor de ontsluiting van het perceel kan gebruik worden gemaakt van de bestaande inrit. De bestaande boerderijwoning blijft behouden met haar huidige bouwmassa en verschijningsvorm. Op basis van de bestaande situatie en de ontwerp richtlijnen uit de structuurvisies, is een planopzet gemaakt.



Figuur: planopzet

2.6 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het plan wordt als volgt gerealiseerd:

- vervanging bomen in bestaande singel;
- aanleg hagen op perceelsranden;
- aanplant van enkele nieuwe, solitaire bomen in tuin en weiden.

Voor de uitwerking van de plannen is een concreet erfinrichtingsplan opgesteld (Verhoeven De Ruijter, maart 2013), mede ter voldoening aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte. De uitwerking is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten.



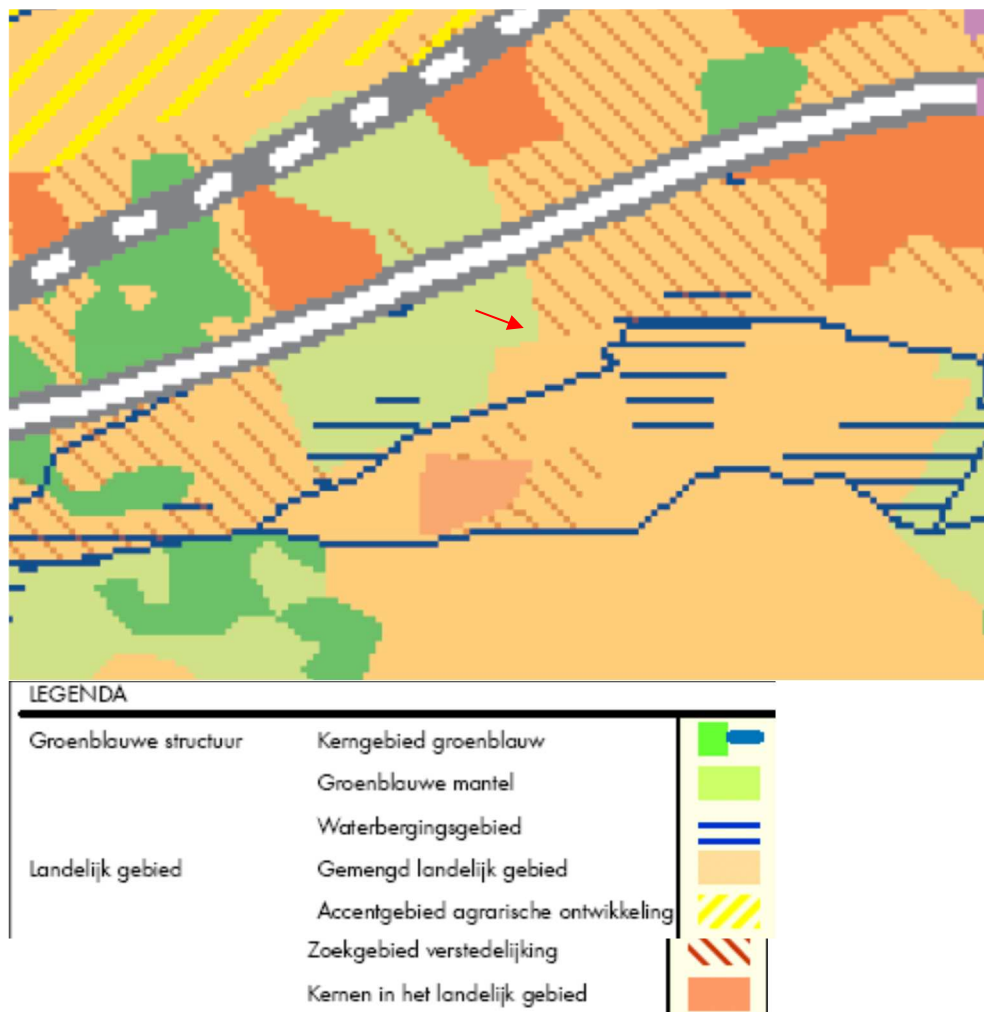
Figuur: landschappelijke inpassing

3 BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

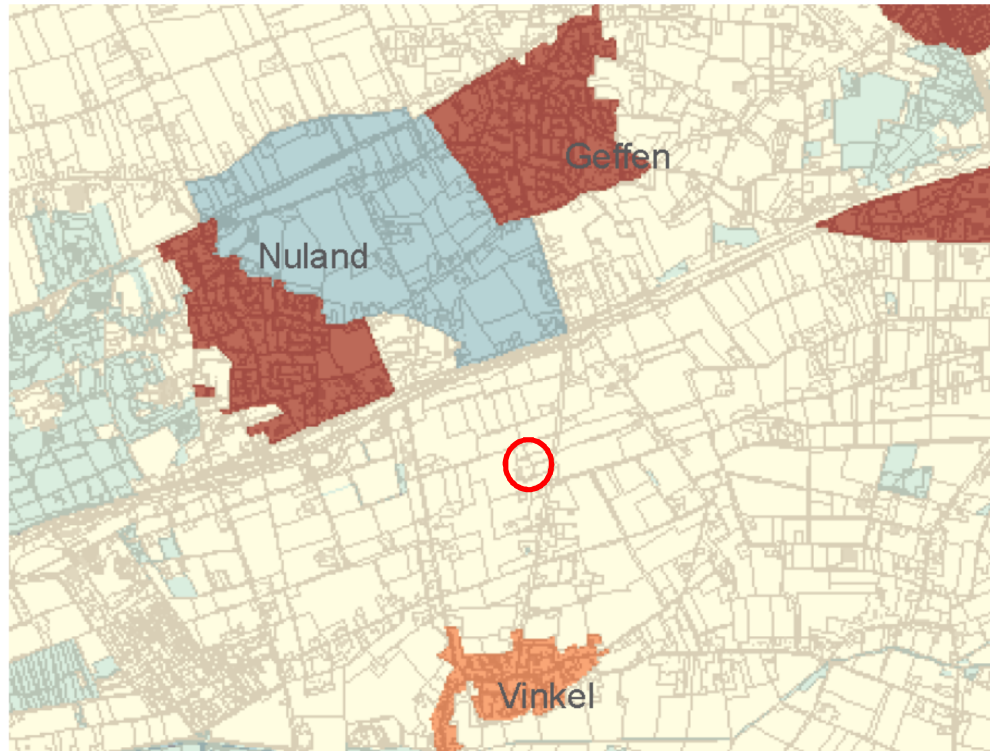
De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden, en partiel is herzien in 2014. In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van het landelijk gebied. De locatie valt binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel'. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarische locaties zoveel als mogelijk behouden moet blijven. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (directe nabijheid van een burgerwoning) en situering in een bebouwingsconcentratie, is agrarisch hergebruik geen reële optie.



Figuur: uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie Noord-Brabant

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte (VR) uit 2014 is het provinciale instrument waarmee de provincie uitvoering kan geven aan haar ruimtelijk beleid. Deze uitvoering kan zich manifesteren in de vorm van instructieregels aan gemeentes bij het opstellen van bestemmingsplannen en in de vorm van direct werkende regels waaraan getoetst moet worden. Het plangebied is gelegen in het Gemengd landelijk gebied.



Figuur: Verordening ruimte 2014, Structurenkaart: Gemengd landelijk gebied

In de VR worden regels gegeven voor functieverandering in het gemengd landelijk gebied (artikel 7.10). Deze regels houden in dat voorzien kan worden in de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. Daarbij dient voorzien te worden in een verantwoording van het plan die in ieder geval de volgende onderdelen bevat:

- De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een bestemmingsvlak van meer dan 5000 m²; het bestemmingsvlak voor het bedrijf krijgt een omvang van 5000 m²;
- Verzekerd dient te zijn dat alle overtollige bebouwing gesloopt wordt: de overtollige bebouwing (de oude agrarische opstallen) wordt gesloopt, dit is in een overeenkomst met de gemeente vastgelegd;
- De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een bedrijf behorend tot milieucategorie 3 of hoger: het plan ziet op de realisering van een bedrijf in milieucategorie 2, of een categorie 3 maar vergelijkbaar met categorie 2;
- Het mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven: niet aan de orde, er is sprake van één bedrijf;
- Het mag niet leiden tot een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie: niet aan de orde;
- Geen detailhandelvoorziening van meer dan 200 m²: niet aan de orde;
- De ruimtelijke ontwikkeling dient ook op langere termijn te passen binnen de toegestane omvang: de maximale bedrijfsomvang op grond van de Vr is

mogelijk binnen het toegekende bestemmingsvlak van 5000 m². Binnen dit bestemmingsvlak is afdoende ruimte voor de ontwikkeling van het bedrijf;

- De beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling: aangesloten zal worden op de bouwregels zoals die in het buitengebied van Maasdonk gelden. Hiermee is afdoende geregeld dat er geen sprake is van een grootschalige ontwikkeling;

In artikel 7.7, lid 3 onder b van de Verordening Ruimte wordt de mogelijkheid geboden om de woonboerderij te splitsen in meerdere wooneenheden wanneer daarmee bijgedragen wordt aan het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In dit geval is daarvan sprake doordat de boerderijwoning van het type langgevel is, een voor Noord-Brabant kenmerkende boerderijstijl waarbij woning en inpandige stalruimte tot dezelfde bouwmassa behoren. Voorwaarden voor het toestaan van wonen zijn:

- de beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik: de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit het behoud van de karakteristieke boerderij;
- toepassing wordt gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering: in een afzonderlijke bijlage is onderbouwd hoe voldaan wordt aan de bepalingen van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte. Samengevat komt dit er op neer dat de bestemmingswinst die geboekt wordt (bedrijf en wonen) verdisconteerd wordt met de sloop van de bedrijfsgebouwen, de waardevermindering door het verlies van bouwblok en kosten voor landschappelijke inpassing;
- een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning: voor het plan is een inrichtingsplan opgesteld waarin de onderbouwing wordt gegeven voor een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
- er is geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling: dit is niet aan de orde, het betreft een kleinschalige geïsoleerde ontwikkeling.

Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de beëindiging van de agrarische functie past de beoogde functieverandering naar wonen (splitsing) en bedrijvigheid binnen de provinciale beleidskaders. Dit vanwege:

- de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst door de sloop van de voormalige agrarische opstallen;
- de goede landschappelijke inpassing aan de hand van een erfbeplantingsplan gebaseerd op de ontwerp richtlijnen voor deze omgeving;
- de bedrijfsactiviteiten van dien aard zijn dat deze inpasbaar zijn in de omgeving qua verkeersbelasting en milieubelasting (categorie 2);
- het behoud van cultuurhistorisch waardevolle kortgevelboerderij door middel van splitsing.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant op grond van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die

vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

Op de locatie Weerscheut 7 in Vinkel is het voornemen om het oorspronkelijke agrarische bouwvlak her te bestemmen naar een bestemming Wonen en Bedrijf. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft de locatie een bestemming Wonen met VAB mogelijkheden, op een perceel van 6000 m².

Het bestemmingsvlak blijft in de nieuwe situatie 0,6 hectare groot. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Kortgevel boerderij wordt gesplitst in een burgerwoning en een bedrijfs-woning t.b.v. instandhouding cultuurhistorisch waardevol pand
- Legalisering agrarisch technisch hulpbedrijf milieucategorie 2 (dan wel 3, vergelijkbaar met 2)
- Nieuwbouw loods voor bedrijf van 500 m²
- Omzetting naar bestemming Wonen (1200 m²) en Bedrijf (4800 m²)
- Sloop 1050 m² agrarische gebouwen
- Herinrichting en aanvulling erfbeplanting.

In de huidige situatie is één woning toegestaan op een perceel van 6000 m². Deze is door ZLTO Vastgoed gewaardeerd op €400.000,--.

Voor de nieuwe situatie kan de volgende waardering gemaakt worden

Waardeverandering plangebied			
	waarde grond (€/m ²)	totaal (m ²)	waarde totaal (€)
Wonen		1.200	180.000
Bedrijfswoning		1.000	150.000
Bedrijfsdoeleinden onbebouwd	20	3.300	76.000
Bedrijfsdoeleinden bebouwd	80	500	40.000
Waarde nieuw			446.000
Waardeverandering totaal			+ 46.000
20% van waardeverandering			9.200

De compensatie inspanning voor dit plan wordt geleverd aan de hand van drie onderdelen:

- Sloop van 1050 m² stallen
- Landschappelijke inpassing
- Behoud cultuurhistorische boerderij.

Compensatie inspanning			
	Oppervlakte (m ²)	Kosten (€/m ²)	Kosten totaal (€)
Sloop stallen	1.050 m ²	25	26.250
Compensatie inspanning			26.250

De totale waardevermeerdering van het plan dient met een minimale basisinspanning van 20% gecompenseerd te worden, wat overeenkomt met een vereiste inspanning van €9.200,-.

De totale inspanning bedraagt € 26.250,--. Daarmee wordt voldaan aan de gewenste inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte.

Naast de sloop van stallen en het laten vervallen van het agrarisch bouwvlak, wordt met het plan voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarvoor een erfbeplantingsplan is opgesteld. Deze landschappelijke inpassing is opgenomen in de overeenkomst met de gemeente. Verder wordt met de functieverandering bijgedragen aan de instandhouding van een cultuurhistorische waardevolle boerderij. Het behoud van de cultuurhistorische waarde van de boerderij is in het bestemmingsplan geborgd door een beschermende regeling voor de te behouden kwaliteiten van de boerderij. Deze twee aspecten zijn niet uitgewerkt in de berekening van de compensatie inspanning, aangezien met de sloop van de stallen hieraan al voldaan wordt.

3.3 Gemeentelijk beleid

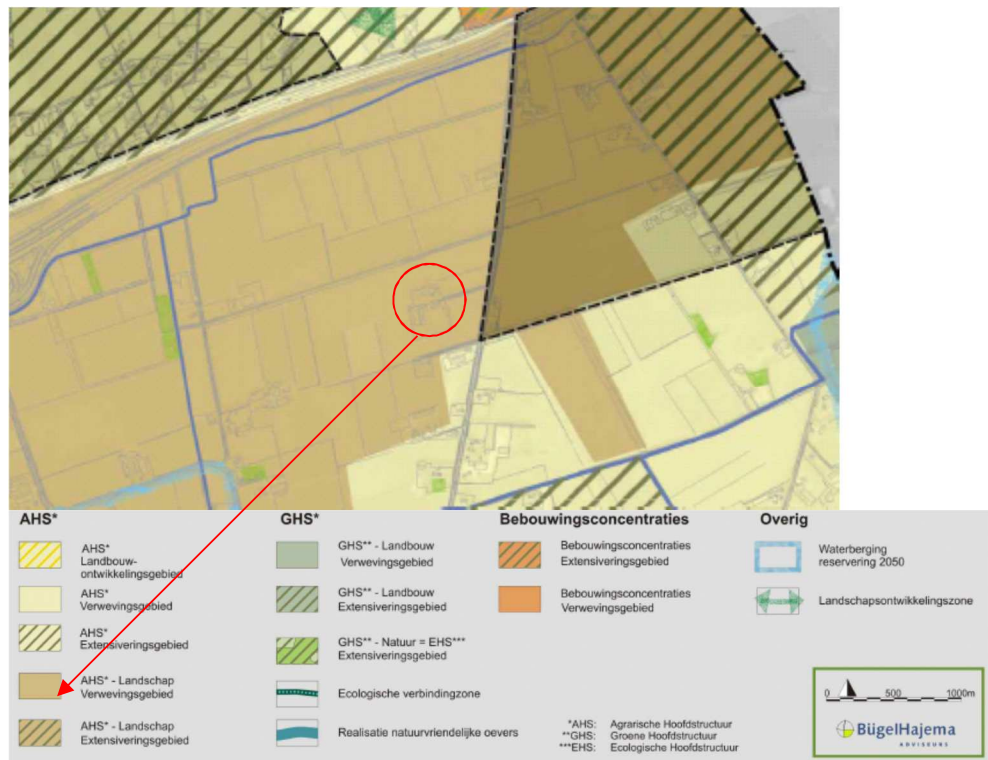
Structuurvisie Buitengebied

De gemeente Maasdonk heeft een Structuurvisie Buitengebied opgesteld (vastgesteld door de Raad op 16 december 2009) die dient als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Maasdonk. Het doel van deze visie is een ruimtelijk en functioneel kader te creëren voor toekomstige ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De gemeente heeft eigen beleid opgesteld in de vorm van een gebiedsvisie voor gebieden binnen bebouwingsclusters en voor het gebied buiten deze clusters. De Structuurvisie biedt een duidelijk kader waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In de Structuurvisie is een paragraaf opgenomen over de mogelijkheden voor functieverandering in geval van het beëindigen van de agrarische functie. Dit om te voorzien in de behoefte aan hergebruikmogelijkheden van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen. De gemeente zet in op ruime hergebruikmogelijkheden uit oogpunt van het behoud van een sterke plattelands-economie. De gemeente hecht verder aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bebouwing en een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de ontwerp richtlijnen zoals die in de structuurvisie zijn opgenomen per landschappelijke eenheid. Bij functieverandering wordt tevens als voorwaarde gehanteerd dat er sprake dient te zijn van versterking van de ruimtelijke kwaliteit (zoals sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing).

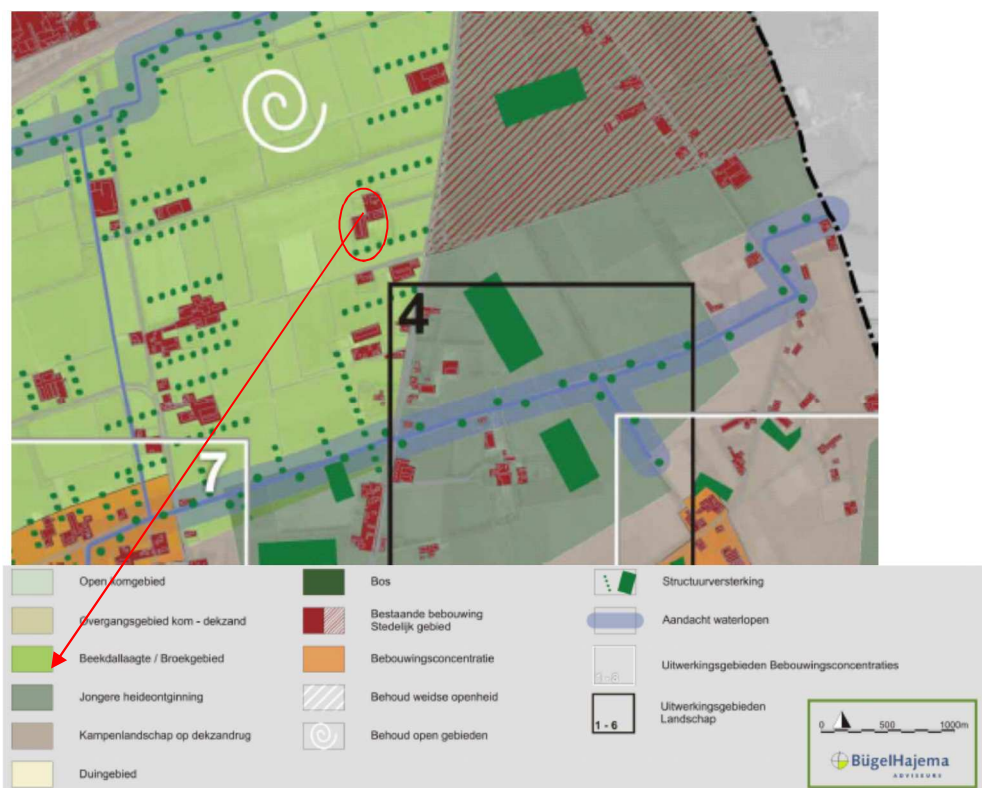
De omgeving van het plangebied maakt in deze visie deel uit van de ruimtelijk-functionele eenheid 'AHS-Landschap verwevingsgebied'. In deze gebieden worden voor functieverandering (samengevat) de volgende voorwaarden geformuleerd:

- functieverandering is alleen van toepassing op bestaande bedrijfsgebouwen in het buitengebied: het betreft hier de functieverandering van een bestaand agrarisch bedrijf waar circa 1650 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig is;
- de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving mag niet worden belemmerd: in de directe omgeving bevinden zich geen agrarische bedrijven meer. Doordat andere burgerwoningen reeds dicht bij bestaande agrarische bedrijven gesitueerd zijn, leidt de functieverandering van agrarisch naar wonen en bedrijvigheid daarom niet tot beperkingen voor deze agrarische bedrijven;
- uitgangspunt is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van overtollige bebouwing, geen uitbreiding van het oppervlakte aan bebouwing: verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zal gerealiseerd worden door de sloop van overtollige bebouwing. De toegestane hoeveelheid bebouwing voor de nieuwe bedrijfsfunctie wordt gemaximaliseerd op 500 m², dit betekent een afname ten opzichte van de bestaande hoeveelheid bebouwing;
- kwalitatief hoogwaardige inrichting, op basis van de ontwerp richtlijnen zoals die gelden voor de betreffende landschappelijke eenheid: voor het plan wordt een erfinrichtingsplan opgesteld dat aansluit op de ontwerp richtlijnen voor de landschappelijke eenheid 'beekdallaagte en broekgebied';
- geen onevenredige toename van verkeersbelasting: de met de nieuwe bedrijfsfunctie samenhangende verkeersbelasting is beperkt. Het bedrijf kent een arbeidsextensief karakter (4 personeelsleden) en weinig verkeersbewegingen (komen en gaan van personeel) met licht en middelzwaar transport (auto's, busje en kleine vrachtwagens). De werkzaamheden vinden voornamelijk op locatie plaats;
- geen buitenopslag van goederen: met de bouw van een nieuwe loods komt er de gelegenheid om opslag inpandig mogelijk te maken;
- geen detailhandel: niet aan de orde, er wordt niet aan particulieren geleverd;
- geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving, alleen bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 (of daarmee vergelijkbaar): de bedrijfsactiviteiten zijn vergelijkbaar met die van een agrarisch technische hulpbedrijf (zie paragraaf 4.9). Deze vallen in categorie 2;
- intrekking milieuvergunning van een stoppend agrarisch bedrijf: op het bedrijf wordt al langere tijd geen vee meer gehouden. De milieuvergunning is reeds eerder komen te vervallen.

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de kaders voor functieverandering.



Figuur: Functionele zonering Structuurvisie Buitengebied

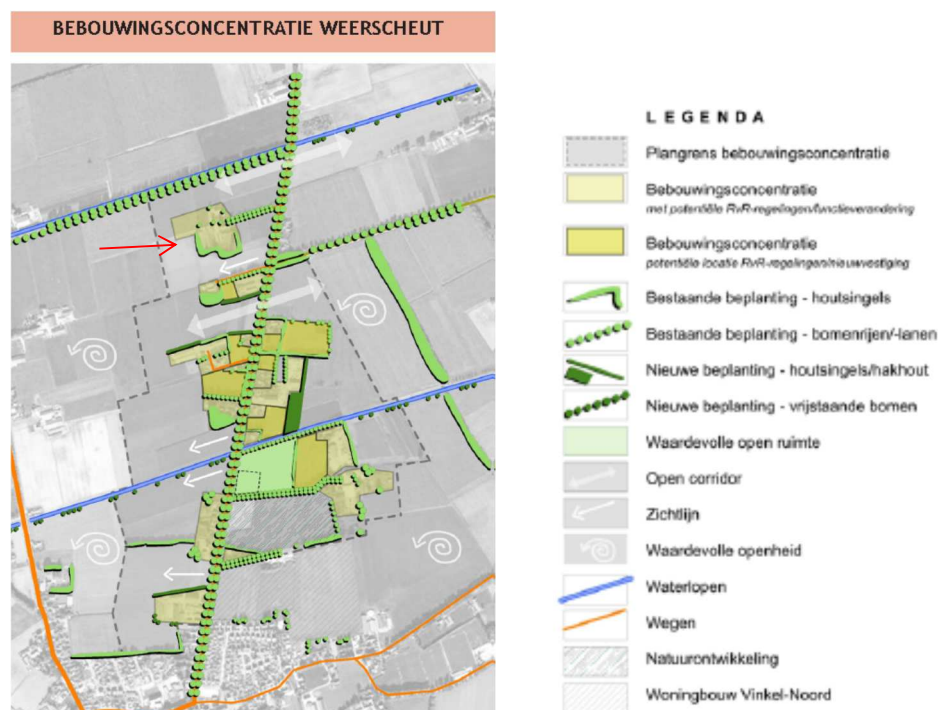


Figuur: Landschappelijke zonering Structuurvisie Buitengebied

Structuurvisie Weerscheut

Op 1 april 2014 is voor de omgeving Weerscheut een structuurvisie vastgesteld. Dit als aanvulling op de Structuurvisie Buitengebied, waarin het deelgebied Weerscheut niet aangemerkt was als een bebouwingsconcentratie. In de Structuurvisie Weerscheut wordt het deelgebied Weerscheut alsnog aangemerkt als een bebouwingsconcentratie. In dergelijke gebieden zijn er verruimde mogelijkheden voor functieverandering en verbreding van activiteiten. Met de structuurvisie kan op een verantwoorde manier sturing gegeven worden aan nieuwe (economische) ontwikkelingen in het plangebied.

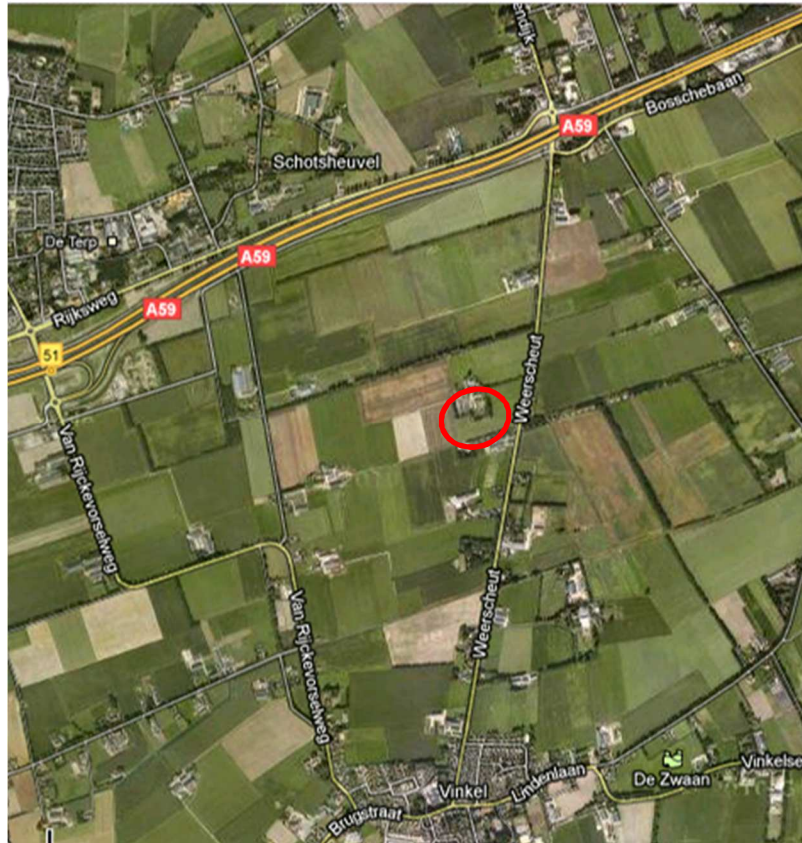
De gemeente wil ruimere mogelijkheden bieden voor functieverandering uit oogpunt van het behoud van een sterke plattelandseconomie. Uitgangspunt bij functieverandering is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er eisen worden gesteld aan de sloop van gebouwen en aan de landschappelijke inpassing. Hiervoor zijn ontwerp richtlijnen geformuleerd, welke in paragraaf 2.5 en 2.6 zijn uitgewerkt.



Figuur: Structuurvisie Weerscheut

4 GEBIEDSORIËNTATIE

4.1 Situering in de omgeving



Figuur: situering in de omgeving

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied en is gelegen in een beekdal-laagte en de bebouwingsconcentratie Weerscheut. Dit is een lage enclave in het overgangsgebied van komgebied naar dekzand en beekdalen. Het zijn veelal de lager gelegen en nattere gedeeltes van het dekzandgebied. Het is een relatief kleinschalig landschap met blokverkavelingen en boomsingels op kavelgrenzen. Het is een oud agrarisch ontginningslandschap.

De Weerscheut loopt in noord-zuid richting en verbindt Vinkel en Geffen. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter. Het heeft de vorm van een langgerekt lint. De omgeving heeft overwegend een agrarisch karakter met enkele agrarische bedrijven en naar het dorp toe een meer gemengd karakter met agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijfjes. De Weerscheut wordt begeleid door laanbeplanting, die op meerdere plaatsen onderbroken is.

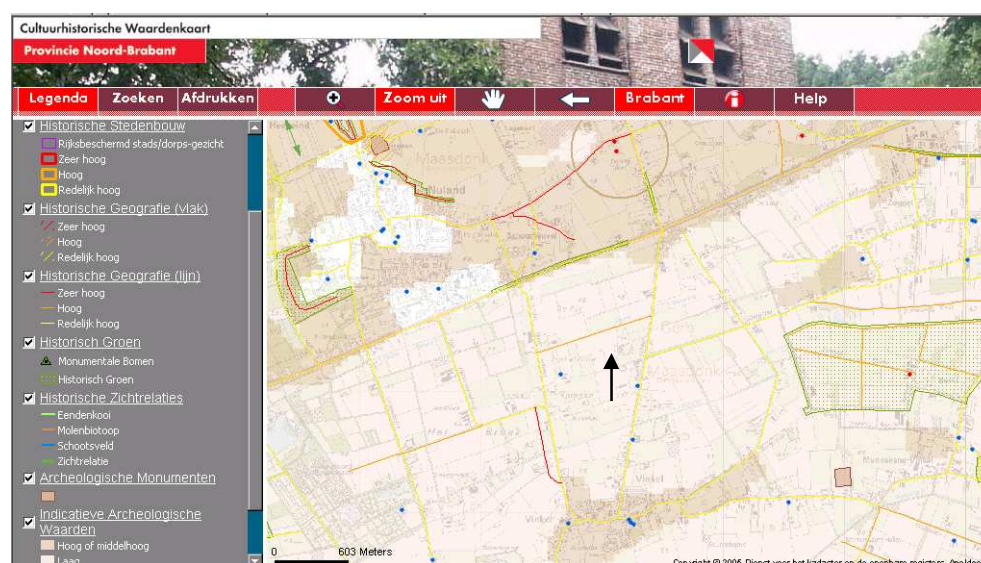
4.2 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. Van belang is wel de boerderij. De kortgevelboerderij is een typerend voorbeeld van de zogenaamde Wederopbouwarchitectuur en is gebouwd in 1948. Dit zijn boerderijen die in de Tweede Wereldoorlog verwoest zijn en na de oorlog weer opgebouwd. Door het Monumentenhuis Brabant is een redengevende omschrijving opgesteld inzake de waarden en kenmerken van deze boerderij (zie bijlage). Als officiële Wederopbouwboerderij is de boerderij daarbij van belang als voorbeeld van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van de omgeving Vinkel. Het object is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van een kortgevelboerderij.



Figuur: de kortgevelboerderij uit 1948 als voorbeeld van Wederopbouwarchitectuur

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving Weerscheut aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde.



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

De gemeente Maasdonk beschikt over een archeologische beleidskaart. Op deze kaart is de verwachtingswaarde van het plangebied eveneens laag. Dit betekent dat er geen verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Het plan voorziet niet in grote ingrepen in de bodem die mogelijk tot verstoring van het bodemarchief zouden kunnen leiden. De nieuwe loods wordt gebouwd binnen de contouren van de bestaande bebouwing die gesloopt gaat worden. Wel geldt de algemene meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988.

4.3 Verkeer, mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Weerscheut. Dit is een lokale weg met een beperkte verkeersfunctie. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

De functieverandering leidt tot een beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het om woningsplitsing (twee woningen) en aan bedrijvigheid gerelateerd verkeer (vier personeelsleden, één busje). In aantallen gaat het dan om de volgende verkeersbewegingen per dag:

- Één busje dat maximaal 4x per dag het bedrijf bezoekt en verlaat: 8 verkeersbewegingen;
- Toelevering: maximaal één keer per week één vrachtwagen;
- Vier personeelsleden: 8 verkeersbewegingen.

De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het bedrijf en de woningen is daarmee beperkt te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de verkeersluwte en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor. Toegang tot de percelen wordt verkregen via bestaande inritten.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien dit leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. De splitsing van de boerderijwoning en de bedrijfsactiviteiten leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Voor woningen in het buitengebied wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moeten worden in de vorm van een oprit c.q. (in pandige) garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg. De bedrijfsactiviteiten worden geschaard in de categorie: arbeids- extensieve en bezoekersextensieve bedrijven. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 0,8-0,9 parkeerplaats per 100 m² bvo in niet-stedelijk gebied. Bij een bedrijfsvloeroppervlak van 500 m² leidt dit tot een parkeernorm van afgerond 5 parkeerplaatsen voor de bedrijfsactiviteiten.

De totale parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt derhalve 9 parkeerplaatsen:

- wonen: 4 parkeerplaatsen
- bedrijf: 5 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein is voldoende gelegenheid om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

4.4 Natuur, flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Natura2000 gebied Bosschebroek bij Den Bosch op een afstand van circa twaalf kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

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

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

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijfsterrein met opstallen. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voorterrein, langs de oprit en op de perceelsgrenzen. Verwacht mag worden dat buiten de algemene voorkomende natuurwaarden het gebied geen specifieke ecologische betekenis heeft.

In het plangebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Deze worden ook niet in het plangebied verwacht vanwege het ontbreken van geschikte biotoop.

Bij het veldonderzoek zijn huismussen, merels, kraaien en koolmezen en mogelijke invliegopeningen van vleermuizen waargenomen rond de boerderij en bedrijfsgebouwen. Andere vogels, reptielen of zoogdieren zijn niet waargenomen.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het slopen van gebouwen, bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamhe-

den zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. In verband met de bescherming van vleermuizen geldt dat er geen bomen met holtes worden gekapt. Indien deze toch worden gekapt dient eerst te worden onderzocht of deze bomen door vleermuizen benut kunnen worden. Dit geldt ook voor de sloop van de stallen. Tevens geldt de algemene zorgplicht op grond van de Flora- en Faunawet.

Het plan heeft mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Niet uitgesloten is dat deels vaste of tijdelijke verblijfplaatsen en/of fourageergebieden verdwijnen van vogelsoorten. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor zal de eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode half maart tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden om te voorkomen dat broedende vogels verstoord worden.

Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving.

4.5 Bodem

De functieverandering leidt niet tot de oprichting van een nieuw gevoelig object. De bestaande boerderijwoning heeft reeds een woonfunctie die geconsolideerd wordt. Dit geldt ook voor de bedrijfsactiviteiten.

4.6 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van

geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

De splitsing van de boerderij in twee woningen wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. In buitenstedelijk gebied geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een geluidzone van 250 meter. Het plangebied valt daarmee binnen de geluidzone van een dergelijke weg, de Weerscheut.

Het plan leidt tot de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object, de bedrijfswoning. Een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is daarom noodzakelijk. Gelet op de zeer geringe verkeersintensiteiten ter plaatse en de zeer grote afstand tot de as van de weg (162 meter), kan in eerste instantie volstaan worden met een verkennende studie conform Standaard Rekenmethode I (SRM-I). Uit een berekening conform SRM-I volgt dat de geluidbelasting op de bedrijfswoning (Lden) maximaal 46 dB bedraagt (exclusief correctie van 5 dB op grond van artikel 110 g van de Wet geluidhinder). De berekening is als bijlage bijgevoegd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de bedrijfswoning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.7 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 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 PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Met behulp van de zogenaamde NIBM tool kan aannemelijk gemaakt worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 1 : berekening luchtkwaliteit met behulp van NIBM tool

In dit geval kan gesteld worden dat er geen effecten te verwachten zijn gezien het kleinschalige karakter van het plan. De voorgenomen ontwikkeling valt hiermee de categorie 'niet betekenende mate' (artikel 3B.2). Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is volgens artikel 5.16, lid 1 c dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit verspreidingsmodel geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

De Wgv biedt de mogelijkheid om in een gemeentelijke verordening andere afstanden of normen vast te stellen dan de landelijk gestelde afstanden of normen. Hierbij moet wel aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan, die zijn genoemd in artikel 8 van deze wet. Het afwijken van standaardnormen en -afstandseisen mag alleen gebeuren binnen een bepaalde, in de wet beschreven, bandbreedte.

Voor aspecten rond geurhinder is de Wet geurhinder en veehouderij bepalend, waarin de algemene wet- en regelgeving omtrent geurhinder is vastgelegd. Gemeenten hebben de bevoegdheid om lokaal beleid te ontwikkelen en af te wijken van de generieke geurnormen, als daar een gebiedsvisie en een geurverordening aan ten grondslag ligt. De gemeente Maasdonk beschikt over een geurverordening (18 oktober 2011) waarin voor een aantal gebieden, aangepaste geurnormen zijn vastgesteld. Het plangebied ligt niet binnen de werkingssfeer van de lokale geur-

verordening. In het plangebied zijn derhalve de algemene geurnormen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij van kracht:

- De geurnorm, genoemd in artikel 3, eerste lid onder b Wgv voor een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom bedraagt 14,0 ouE/m³.
- De afstand tussen veehouderijen waarvoor geen geurnorm geldt, genoemd in artikel 4, eerste lid onder b Wgv en een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom bedraagt 50 meter.

Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht, zoals in onderhavig geval met de splitsing van de woonboerderij, zijn er twee invalshoeken van belang:

- voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd;
- garanderen dat bij de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ontwikkelingsmogelijkheden andere agrarische bedrijven:

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt".

De nieuwe woning die in het kader van de splitsing wordt opgericht is een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv. De woning Weerscheut 7 maakt deel uit van een veehouderij die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden te bestaan. Op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv dient de afstand tussen deze woningen en een andere veehouderij,

- ten minste 100 meter te bedragen indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De bedrijfswoning en de nieuwe woning zijn gelegen in het buitengebied, en aan de minimale afstand van 50 meter tot een andere veehouderij wordt voldaan. De meest nabij gelegen veehouderij is gelegen aan de Weerscheut 11, op een afstand van 125 meter van de woning. De nieuwe woning vormt daarmee geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Op de nieuwe woning is artikel 14 van de Wgv van toepassing. Deze schrijft voor dat de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

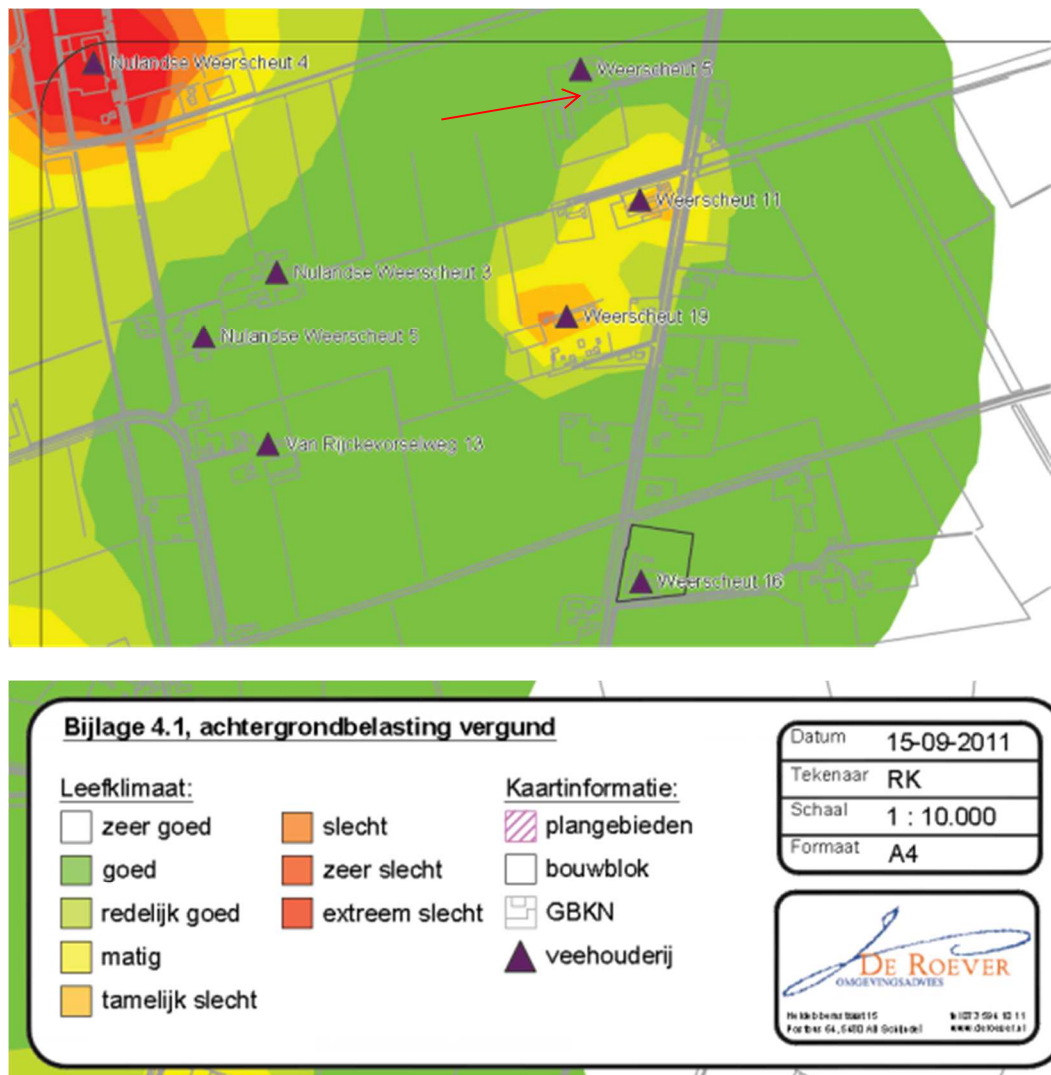
De nieuwe woning wordt gerealiseerd op de kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij. De nieuwe woning wordt gebouwd binnen de begrenzing van het voormalige agrarische bouwvlak, en in samenhang met de beëindiging van de veehouderij ter plaatse die inmiddels heeft plaats gevonden. Ten opzichte van de nieuwe woning is de veehouderij aan de Weerscheut 11, het meest nabij gelegen agrarische bedrijf. De onderlinge afstand bedraagt ruim 125 meter. Dit betekent dat voor de nieuwe woning geldt dat deze geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Om te kunnen bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in verband met geurhinder ter plaatse van de nieuwe woning, is gebruik gemaakt de beschikbare informatie uit het Rapport Gebiedsvisie (Onderbouwing herziening Verordening ogv Wet geurhinder en veehouderij, plangebieden rondom Vinkel) uit 2011. Hieruit blijkt dat het leefklimaat in de omgeving van het plangebied in 2011 als goed tot redelijk goed wordt beoordeeld, op basis van de vergunde achtergrondbelasting. Uit de Gebiedsvisie kan afgeleid worden dat de achtergrondbelasting ter plaatse tussen de 3 en 13 OU_E/m³ bedraagt. Bij een dergelijke geurbelasting wordt het leefklimaat beoordeeld als 'goed' tot 'redelijk goed' op basis van de zogenaamde RIVM tabel voor de beoordeling van de milieukwaliteit.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgroondbelasting	Achtergrondbelasting
Zeer goed	0 - 5 %	0 - 1,5 OU _E /m ³	0 - 3 OU _E /m ³
Goed	5 - 10 %	1,5 - 3,7 OU _E /m ³	3 - 8 OU _E /m ³
Redelijk goed	10 - 15 %	3,7 - 6,5 OU _E /m ³	8 - 13 OU _E /m ³
Matig	15 - 20 %	6,5 - 10 OU _E /m ³	13 - 20 OU _E /m ³
Tamelijk slecht	20 - 25 %	10 - 14 OU _E /m ³	20 - 28 OU _E /m ³
Slecht	25 - 30 %	14 - 19 OU _E /m ³	28 - 38 OU _E /m ³
Zeer slecht	30 - 35 %	19 - 25 OU _E /m ³	38 - 50 OU _E /m ³
Extreem slecht	35 - 40 %	25 - 32 OU _E /m ³	50 - 65 OU _E /m ³

Figuur: RIVM tabel milieukwaliteit.



Figuur: achtergrondbelasting

Geconcludeerd kan worden dat geur geen belemmering vormt voor de oprichting van de nieuwe woning en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat bedrijfsactiviteiten mogelijk kunnen leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Om dit te voorkomen wordt gebruik gemaakt van het principe van milieuzonering. Dit houdt in dat er tussen bedrijven en gevoelige objecten zoals woningen voldoende afstand in acht wordt genomen. Als leidraad voor het bepalen van de in acht te nemen afstand wordt de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering gehanteerd. Aan de hand van de aard van de bedrijfsactiviteiten en

de mogelijke hinderaspecten is een lijst samengesteld met indicatieve richtafstanden.

De bedrijfsactiviteiten zijn vergelijkbaar met een agrarisch technisch hulpbedrijf en kunnen op grond van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering, aangemerkt worden als een categorie 2 activiteit (vergelijkbaar met bedrijfstype 014: loonbedrijf < 500 m²). Dergelijke bedrijfsactiviteiten, met geringe externe effecten, zijn inpasbaar in een woonomgeving. De ruimtelijke uitstraling van een categorie 2 bedrijf bedraagt volgens de VNG brochure 30 meter (geur en geluid). Aan deze afstand tot de dichtstbijzijnde woningen Weerscheut 5 en 7 kan voldaan worden. Dit gebeurt door binnen de bedrijfsbestemming een zonering aan te brengen waar bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden. Dit is het perceelgedeelte rond de nieuwe hal. Binnen een zone van 30 meter rond de bestaande woningen worden geen bedrijfsgebouwen toegestaan en zullen er geen of nauwelijks bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Ten opzichte van de eigen bedrijfswoning hoeft niet aan deze afstand voldaan te worden.

4.10 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen objecten of inrichtingen, die een dreiging vormen. Evenmin is er sprake van transportleidingen met een plaatsgebonden risicocontour.

In de directe omgeving van de locatie zijn verder geen inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

4.11 Kabels en leidingen

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

5 WATERPARAGRAAF

5.1 Beleid

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

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

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

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

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

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 5.4 een nadere afweging gemaakt.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Grootte Wetering. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterloop in de omgeving is de Grootte Wetering, die in westelijke richting afwatert op de Aa. De omgeving is aangesloten op een gemengd rioleringstelsel. Aan de zuidzijde van de Weerscheut ligt een bermsloot.

De bodem bestaat uit beekeerdgronden (type pZg21). Dit is een zandgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand

(GWT IV). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (40-60 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied, zonder uitgesproken kwel of infiltratiemogelijkheden.

5.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit onderstaand overzicht blijkt dat in de nieuwe situatie de hoeveelheid verhard oppervlak gereduceerd wordt met 750 m².

bebouwing	Oppervlakte bestaand m ²	Oppervlakte nieuw m ²	Saldo +/- M ²
Bedrijfswoning	300	300	0
bijgebouwen	150	400	+250
Veestallen	1500	-	-1500
bedrijfsloods	0	500	+500
Erfverharding	1000	1000	0
TOTAAL	2950	2200	- 750 m²

5.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

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

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie infiltreert het hemelwater ter plaatse. Ook in de nieuwe situatie zal op eigen terrein het hemelwater infiltreren.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
"normaal nat jaar"	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	
T=10 + 10% Regenduurlijn vermindert met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen

T=100 + 10% Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extre- me situaties
--	---

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Wel dient het schone hemelwater afgekoppeld te worden. Met behulp van de zogenaamde HNO tool van het waterschap is berekend dat de bergingscapaciteit 11 m3 bedraagt bij een T=10 scenario. In geval van een T=100 scenario bedraagt dit 16 m3. De afvoer van regenwater verloopt via oppervlakkige afvloeiing naar de eigen tuin en naar de perceelsranden. In geval van zeer extreme situaties zal dan de eigen tuin onderlopen en afvloeien naar de naastgelegen onbebouwde agrarische gronden. Daarmee ontstaat er geen overlast voor derden.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

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

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

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

Waterschapsbelangen

In en nabij het plangebied zijn geen waterschapsbelangen in het geding.

5.5 Overleg Waterschap

Met het plan voor de sloop van de stallen kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de stallen.

De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: Weerscheut 7 Vinkel
 Contactpersoon initiatiefnemer:
 Datum: 23-09-2011



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	5000	m²
Bestaand verhard oppervlak	0	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	2200	m²
Netto te compenseren oppervlak	2200	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	2200	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	0.0	m + NAP
GHG	-0.4	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	25.0	m
Talud voorziening (1:x)	4.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.1	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.2	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.3	m
<i>Afvoercoëfficiënten voorziening</i>		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.67	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1.34	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	5	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	105	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	139	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	58	m³
Maximale berging in normaal nat jaar	5	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	2	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	11	m³
T=100 jaar	16	m³

Ontwerp bergingvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	547	m³
Berging bij T=10 jaar	105	m³
Berging bij T=100 jaar	139	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.5	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m³
------------------------	---	----

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 073-61 566 66
 Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl>

Waterschap
 Aa en Maas
 Postbus 5049
 5201 GA 's-Hertogenbosch
 Pettelaarpark 70
 5216 PP 's-Hertogenbosch

figuur: HNO berekening

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

6.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

6.4 Planschade

Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade. De verrekening van mogelijke planschade is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

6.5 Handhaving

Met het bestemmingsplan wordt een einde gemaakt aan een met het vigerende bestemmingsplan strijdige situatie. De stallen worden in de huidige situatie deels gebruikt voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Dit gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. Met de sloop van de stallen wordt aan deze strijdige situatie een einde gemaakt.

7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is een relatief gedetailleerde bedrijfs- en woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsregels in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Met de planologische regeling wordt aangesloten op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Maasdonk.

7.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden twee bestemmingen toegekend. Het betreft de bestemming 'Bedrijf' en 'Wonen'.

Bedrijf

Deze bestemming heeft betrekking op het gedeelte van het perceel waar het bedrijf gevestigd is. In de bestemming zijn regels opgenomen met betrekking tot de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden, teneinde te borgen dat er geen ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De bouw mogelijkheden voor het bedrijf zijn gemaximaliseerd op 500 m². Ter voorkoming van hinder naar de omgeving is geregeld dat alleen gebouwd mag worden op een afstand van ten minste 30 meter van woningen van derden. De aard van de bedrijfsactiviteiten is eveneens vastgelegd: agrarisch technisch hulpbedrijf. Via een afwijking kan de aard van de bedrijfsactiviteiten onder voorwaarden veranderd worden naar aard en externe effecten vergelijkbare bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2, dan wel 3 die naar aard en effecten vergelijkbaar is met milieucategorie 2. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. Dit betreft het achterste gedeelte van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij die gesplitst wordt. Bij de woning mag maximaal 200 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Dit overeenkomstig het gemeentelijk besluit van 1 februari 2010.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' is de boerderijwoning opgenomen. De bestaande inhoud en bouw massa dient behouden te blijven, vanwege de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij. Bij de woning mag maximaal 200 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Dit overeenkomstig het gemeentelijk besluit van 1 februari 2010.

Aanduiding Cultuurhistorische waarde

Voor de kortgevelboerderij is ter bescherming en instandhouding van de cultuurhistorische waarden hiervan een aanduiding opgenomen. Hiermee wordt beoogd dat de kenmerkende verschijningsvorm van deze boerderij zoveel als mogelijk en redelijk is, behouden en beschermd blijft.

8 DE PROCEDURE

8.1 Vooroverleg

Er is geen inspraak verleend omdat het plan past binnen de kaders van functieverandering zoals gesteld in de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied. Door de ligging van het plangebied in het buitengebied is er sprake van provinciaal belang. Het concept ontwerpbestemmingsplan werd op 8 mei 2014, op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Verzoek was om binnen 6 weken een reactie te geven. Zij hebben een vooroverlegreactie gegeven die is samengevat in het verslag vooroverleg en zienswijzen. Dit verslag is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

8.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wro en afdeling 3.4 van de Awb voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. De bekendmaking voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan stond op 1 augustus 2014 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente. De stukken lagen vanaf 4 augustus 2014 gedurende 6 weken in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is binnen de termijn één zienswijze ontvangen. De inhoud van de zienswijze en de beantwoording daarop staan in het Verslag vooroverleg en zienswijzen dat als bijlage is toegevoegd.

9 AFWEGINGEN EN CONCLUSIE

9.1 De afweging

Omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpasbaarheid van de boerderijsplitsing en de functieverandering naar bedrijfsdoeleinden aan de Weerscheut 7, kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De beleidsmatige grondslag voor de functieverandering vormt de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied uit 2009 en de Structuurvisie Weerscheut uit 2014, waarin de omgeving Weerscheut aangeduid is als bebouwingsconcentratie. Functieverandering naar bedrijfsdoeleinden is hier ruimtelijk aanvaardbaar;
- Splitsing van een boerderijwoning is toegestaan als daarmee bijgedragen wordt aan het behoud een cultuurhistorisch pand. Dit is aan de orde gezien het boerderijtype: een kortgevelboerderij. Deze toevoeging van een woning past ook binnen het provinciaal beleid (Verordening Ruimte);
- De functieverandering naar een bedrijf van maximaal categorie 2 (dan wel 3, voor zover vergelijkbaar met categorie 2) past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. De bedrijfsactiviteiten zijn inpasbaar in de omgeving gelet op het arbeidsextensieve en bezoekersextensieve karakter, en de binding met het buitengebied;
- Met de sloop van de voormalige agrarische opstallen wordt ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt. Dit geldt ook voor het behoud van het cultuurhistorisch pand en de landschappelijke inpassing van het perceel. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde uit de Verordening ruimte dat iedere ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- het plan heeft geen significante effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet;
- er zijn geen cultuurhistorische of archeologische waarden in het geding die als gevolg van het plan onevenredige schade oplopen;
- de functieverandering vindt plaats op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op de ontwerp richtlijnen zoals die in de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied en Structuurvisie Weerscheut zijn vastgelegd voor nieuwe bebouwing en landschappelijke inpassing;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via een bestaande inrit op de Weerscheut. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van in totaal 9 parkeerplaatsen in de vorm van (in pandige) garages en parkeren op eigen erf;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Aan de minimaal benodigde afstand van 50 meter tot veehouderijen in de omgeving wordt voldaan.
- waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat er geen toename is van verhard oppervlak vanwege de sloop van de stallen en het verwijderen van verharding. De functieverandering kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

9.2 Conclusie

Met de sloop van de voormalige agrarische opstallen, het behoud van een cultuur-historisch pand en de landschappelijke inpassing wordt bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De boerderijsplitsing en de functie-verandering naar bedrijfsdoeleinden is ruimtelijk-functioneel aanvaardbaar en beleidsmatig inpasbaar.