

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED WESTERBEEK
STEVENSSTRAAT 2
WESTERBEEK**

NL.IMRO.1702.8BPStevensstraat2-VA01

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

PLANGEGEVENS

Naam:	'Buitengebied Westerbeek, Stevensstraat 2'
IMRO	NL.IMRO.1702.8BPStevensstraat2-VA01
Versie voorontwerp	Juni 2018
Versie ontwerp	Oktober 2018
Versie vastgesteld	Maart 2019
Opgesteld door	Ing. M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	G.J.P. Bosmans

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Begrenzing plangebied	6
1.4	Juridische status van het plangebied	6
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.1.1	Huidige invulling plangebied	7
2.1.2	Cultuurhistorische waarde boerderij	9
2.2	Toekomstige situatie	9
2.2.1	Splitsing langgevelboerderij	9
2.2.2	Beoogde planologische situatie	10
2.2.3	Landschappelijke inpassing	11
2.2.4	Verkeer en parkeren	12
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Europees- en Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	14
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Structuurvisie Sint Anthonis	18
4	CONCRETE AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	19
4.1	Vigerend bestemmingsplan	19
4.2	Uitwerking wijzigingsbevoegdheid voor woningplitsing	19
4.3	Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen	21
5	RELEVANTE MILIEUASPECTEN	23
5.1	Geurhinder	23
5.1.1	Inleiding	23
5.1.2	Geurverordening gemeente Sint Anthonis	23
5.1.3	Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	24
5.1.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	29
5.1.5	Actualiteiten luchtwassers	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.2	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	29
5.3	Driftzonering	30
5.4	Geluid	30
5.5	Bodem	31
5.6	Waterhuishouding	31
5.6.1	Inleiding	31
5.6.2	Keur waterschap Aa en Maas 2015	31
5.6.3	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	32
5.6.4	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	32

5.6.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	32
5.6.6	Afvalwater	33
5.7	Luchtkwaliteit	33
5.8	Bedrijven en milieuzonering	33
5.9	Externe veiligheid	34
5.9.1	Inleiding	34
5.9.2	Risico's	34
5.9.3	Beleidsvisie externe veiligheid	35
5.9.4	Beoordeling van het plangebied	35
5.10	M.E.R.-beoordeling	36
6	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	37
6.1	Flora en fauna	37
6.1.1	Inleiding	37
6.1.2	Gebiedsbescherming	37
6.1.3	Soortenbescherming	37
6.2	Cultuurhistorie	38
6.2.1	Omgeving en ontstaansgeschiedenis	38
6.2.2	Cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij	39
6.3	Archeologie	41
6.3.1	Verdrag van Valletta	41
6.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	41
6.3.3	Archeologiebeleid gemeente Sint Anthonis	42
7	HAALBAARHEID	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
8	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	44
8.1	Inleiding	44
8.2	Algemene toelichting verbeelding	44
8.3	Algemene toelichting regels	44
8.4	Toelichting bestemmingen	45
8.4.1	Wonen	45
8.4.2	Agrarisch	45
9	PROCEDURE	46
9.1	Inspraakprocedure	46
9.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
9.3	Procedure	46

Bijlagen:

1. Historische onderbouwing Stevensstraat 2, Westerbeek
2. Invoergegevens achtergrondbelasting
3. Nota van zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de heer T. Janssen, mevrouw J. van den Hoogen en de heer J van den Hoogen, hierna initiatiefnemers genoemd. De initiatiefnemers zijn eigenaar van de locatie Stevensstraat 2 te Westerbeek, hierna het plangebied genoemd, en zijn voornemens de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse een duurzame toekomstbestemming te geven, door de boerderij op te splitsen in twee wooneenheden. Om de splitsing te kunnen realiseren is een tweede inrit benodigd. Om deze tweede inrit mogelijk te maken zal tevens het bestemmingsvlak wonen vergroot dienen te worden.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' bestemd als 'Wonen'. Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de beoogde herontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Artikel 41.6 van het vigerende bestemmingsplan biedt echter, onder voorwaarden, de mogelijkheid om de langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint Anthonis heeft per brief d.d. 12 maart 2018 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de splitsing en tevens aan de vergroting van de bestemming wonen. Het initiatief kan gerealiseerd worden middels een partiele bestemmingsplanherziening. Hiervoor dient een bestemmingsplantoelichting, een planverbeelding en planregels te worden opgesteld. Deze plantoelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Verantwoord wordt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 41.6 'wijziging ten behoeve van woningsplitsing' en dat een vergroting van de woonbestemming planologisch aanvaardbaar is.

1.2 Ligging van het plangebied

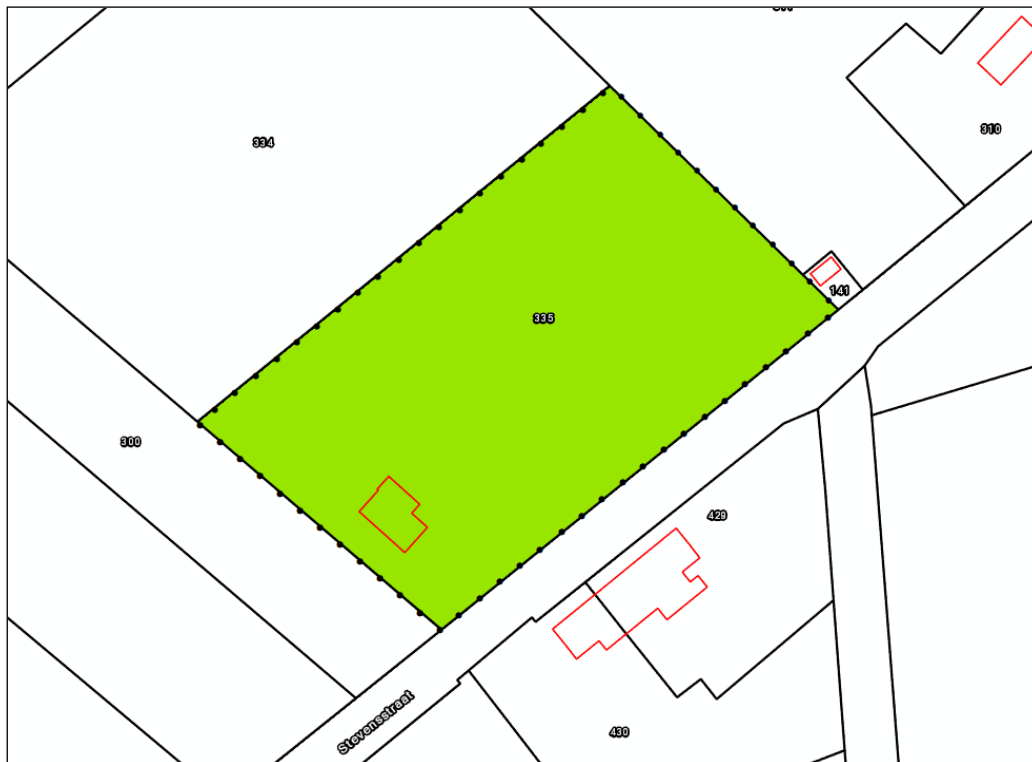
Het plangebied is gelegen aan Stevensstraat 2, ten oosten van de kern Westerbeek, in de gemeente Sint Anthonis. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van de locatie in de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Oploo, sectie N, nummer 335. Het plangebied kent een oppervlakte van 10.350 m². De woonbestemming is thans 5.037 m² groot. Navolgende figuur geeft een overzicht van het kadastrale perceel, waarbij het betreffende perceel groen is gearceerd en het plangebied met een bolletjeslijn is aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Sint Anthonis heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 18 juni 2013.

Tevens is ter plaatse het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied' vigerend. De gemeenteraad van Sint Anthonis heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 19 juli 2017. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Concrete aanleiding voor het maken van dit "reparatiebestemmingsplan" is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 februari 2015 op het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013". Door deze uitspraak zijn diverse onderdelen van dat bestemmingsplan vernietigd. Dit betreft bijna alle bestemmingsvlakken voor veehouderijbedrijven. Voor de vernietigde planonderdelen is dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan gemaakt.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Huidige invulling plangebied

In de huidige situatie is de langgevelboerderij in gebruik als woonhuis. De langgevelboerderij bestaat uit twee delen, het woongedeelte en het stalgedeelte. De volledige langgevelboerderij is in de huidige situatie in gebruik als woonhuis met berging. Het zuidelijke deel van de langgevelboerderij betreft de voormalige agrarische bedrijfswoning en het noordelijke deel betreft het voormalige stalgedeelte, op navolgende figuur is deze verdeling duidelijk te zien. De woning is gesitueerd met de kopgevel naar de weg en staat op enige afstand van de weg.



Figuur 3: Beeld langgevelboerderij Stevensstraat 2 met links het stalgedeelte en rechts het woongedeelte

De ruimte rondom het woonhuis is ingericht en in gebruik als tuin met bijgebouwen en landschappelijke inpassing. De woning is ontsloten door één smalle half-verharde oprit die de woning aan de achterzijde ontsluit. Het gebouw heeft een mansardedak, is gedekt met rode muldenpannen en heeft een lengte van ongeveer dertig meter. De gevels zijn opgetrokken in een grijs/rode harde steen in kruisverband. Aan de eindgevel is in de jaren 50/60 een versteende afhang gemaakt ter vervanging van een houten voorganger. Op het erf bevindt zich een drietal bijgebouwen, een oude varkensschuur met paardenstal, een voormalig kippenhok dat nu een dubbele garage is en een niet meer als zodanig in gebruik zijnde varkensschuur uit de jaren zestig.

Het perceel is landschappelijk ingepast. Tussen de straat en de bijgebouwen van Stevensstraat 2 ligt een boomweide. Voor de kopgevel van de boerderij is een siertuin aangelegd. Verder zijn er hagen en

(hoogstam) fruitbomen op het erf aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie vanaf de Stevensstraat.



Figuur 4: Beeld ligging langgevelboerderij met de kopse gevel naar de weg gekeerd en oprit die uitkomt aan de achterzijde.



Figuur 5: Beeld langgevelboerderij en ligging bijgebouwen (Bron: Schamp Bouwkundig advies)

2.1.2 Cultuurhistorische waarde boerderij

De boerderij aan Stevensstraat 2 te Westerbeek betreft een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Initiatiefnemer heeft door Schamp Bouwkundig Advies een bouwhistorische verkenning met waardenstelling en aanbevelingen op laten stellen. In paragraaf 6.2 zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze verkenning opgenomen. De onderstaande tekst is aan deze verkenning ontleend

De boerderij Stevensstraat 2 is een ontginningsboerderij gebouwd in de jaren twintig van de vorige eeuw. Het is een langgevelboerderij die niet parallel aan de weg ligt. De boerderij bevindt zich een veertigtal meters van de weg af en is er met de korte gevel naar toe gekeerd. Deze positionering heeft te maken met het feit dat voorheen, vóór de ruilverkaveling, aan de voorzijde van de boerderij een weg liep. Dit was in die tijd, zoals bijna alle wegen in Westerbeek, nog een zandweg. Stevensstraat 2 is met de lange gevel aan deze zandweg gebouwd. De toegang tot het erf achter de boerderij vond plaats via deze weg. Tegenover de boerderij staat aan de Stevensstraat eenzelfde ontginningsboerderij, die met de lange gevel op de straat is gericht.



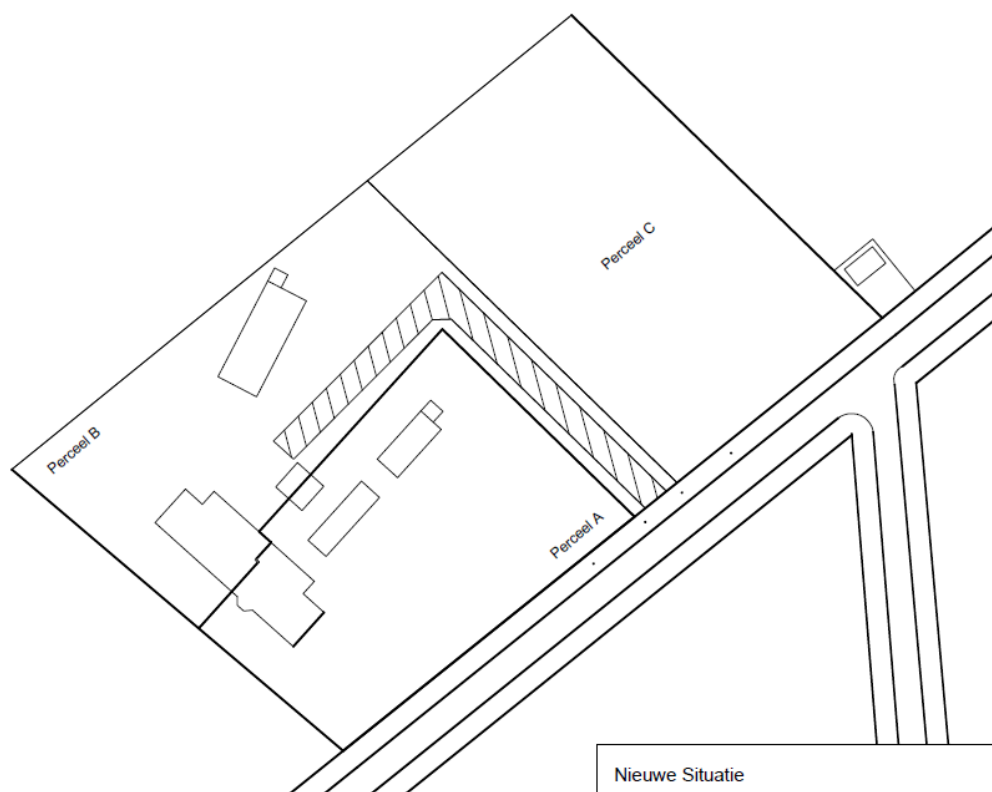
Figuur 6: Historisch beeld langgevelboerderij Stevensstraat 2

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Splitsing langgevelboerderij

Beoogd wordt de huidige langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden, daarmee kan de duurzame instandhouding van deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij gewaarborgd worden. De kosten voor het onderhoud kunnen derhalve gedeeld worden door twee huishoudens. Bij de splitsing wordt rekening gehouden met de monumentale waarden van het pand. De uiterlijke verschijningsvorm van het pand zal dan ook zo min als mogelijk worden aangetast. Daar waar sprake is van monumentwaarde (categorie 1 en categorie 2 waarden), zoals geïdentificeerd in de Bouwhistorische verkenning van Schamp Bouwkundig Advies, worden deze waarden behouden. In de nieuwe situatie zal de noordelijke woning ontsloten worden met een eigen oprit die ten oosten van de huidige woonbestemming aansluit op de Stevensstraat. Deze nieuwe inrit is benodigd om de privacy van de bewoners van het zuidelijke gedeelte te waarborgen. De opritten bieden ruim voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf. Bij de boerderij zijn thans ca. 450 m² legaal opgerichte bijgebouwen gelegen.

Alle bijgebouwen worden behouden. Na splitsing zal 268 m² bijgebouwen voor Stevensstraat 2 en 215 m² bijgebouwen voor Stevensstraat 2b worden toegestaan. Met de splitsing van het pand zal ook de kavel gesplitst worden. In de nieuwe situatie zullen de bijgebouwen verdeeld worden. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een extra inrit aangelegd ter ontsluiting van de extra woning. De woonbestemming wordt vergroot tot in totaal 6.515 m².

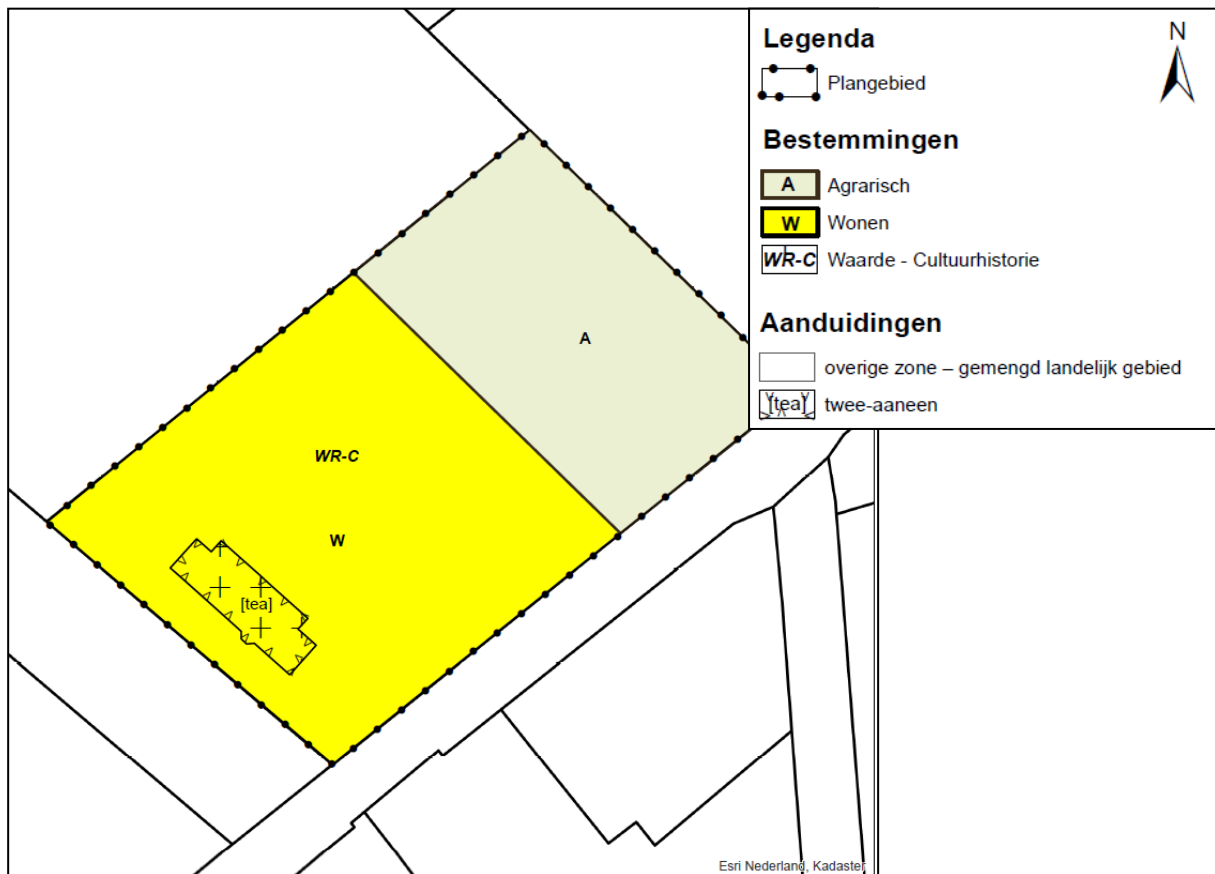


Figuur 7: Bovenaanzicht locatie Stevensstraat 2 na boerderijsplitsing

De woonboerderij zal in de toekomstige situatie worden opgesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden waarbij de noordelijke gelegen woning een inhoud zal hebben van circa 877 m³ en de zuidelijk gelegen woning een inhoud van 814 m³. Daarmee worden twee woonhuizen van acceptabele grootte gecreëerd.

2.2.2 Beoogde planologische situatie

Beoogd wordt de langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden, derhalve wordt de aanduiding twee-aaneen opgenomen. Tevens verkrijgt het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Daarmee wordt aangesloten op de werkwijze zoals de gemeente Sint Anthonis heeft toegepast in de vigerende bestemmingsplannen. Na splitsing zal 268 m² bijgebouwen voor Stevensstraat 2 en 215 m² bijgebouwen voor Stevensstraat 2b worden toegestaan.. Navolgende figuur betreft een weergave van de beoogde planologische situatie. De verbeelding op schaal maakt tevens onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



Figuur 8: Planologische situatie na herontwikkeling

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Dit bestemmingsplan maakt de splitsing van de langgevelboerderij in twee aaneengebouwde woningen mogelijk. Het perceel is deels al landschappelijk ingepast in de omgeving door middel van hagen en verschillende solitaire bomen. Ten oosten van de boerderij is een boomgaard aanwezig. Deze beplanting blijft deels gehandhaafd en wordt waar nodig versterkt. De huidige en toe te voegen beplanting is in een erfinrichtingsplan vastgelegd. Navolgend worden de huidige en nieuw toe te voegen landschapselementen weergegeven.



Figuur 9: Erfinrichtingsplan Stevensstraat 2

2.2.4 Verkeer en parkeren

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Ter plaatse wordt dan ook een woonfunctie toegevoegd. Met de toevoeging van één woonfunctie zullen er circa 8 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit leidt niet tot problemen voor de afwikkeling van het verkeer.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Per woning dient ruimte te worden gevonden voor twee parkeerplaatsen, exclusief garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van

provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- het realiseren van internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat er in het kader van het veranderend landelijke gebied twee ontwikkelingen waarneembaar zijn. In de eerste plaats is er sprake van een steeds verder gaande functiemenging en een verbreding van de agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijven en landschapsbeheer. Op de tweede plaats vindt er in het landelijke gebied een toenemende specialisatie plaats met schaalvergroting in de landbouw. Dit doet zich met name voor in de glastuinbouw, de intensieve veehouderij, de rundveehouderij, akkerbouw, vollegrondstuinbouw en boomteelt.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

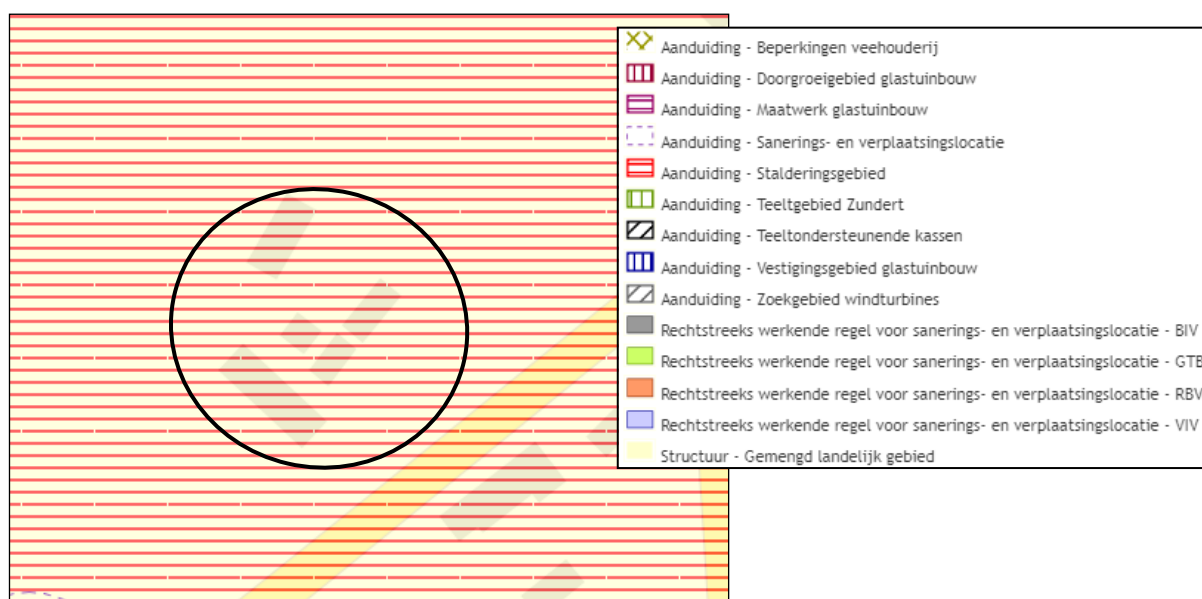
3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen: bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkeling, agrarische

ontwikkeling en windturbines, water, natuur en landschap en cultuurhistorie. Navolgend wordt de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte weergegeven.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied is in de Verordening ruimte enkel aangeduid als gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied'. Ter plaatse zijn algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en mestbewerking van toepassing. Tevens gelden de Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit. De locatie is tevens gelegen in een zogenaamd 'Stalderingsgebied'. De locatie kent voor het overige geen aanduidingen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de integrale plankaart met structuren en aanduidingen met daarop weergegeven de ligging van het plangebied.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'integrale plankaart met structuren en aanduidingen'.

Binnen het 'Gemengd landelijk gebied' wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Artikel 7 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van ontwikkelingen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Artikel 7.7 van de Verordening ruimte stelt regels voor het aspect wonen en heeft daarmee betrekking op de beoogde herontwikkeling op de planlocatie.

3.2.2.3 Gemengd landelijk gebied

Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Bestemmingen dienen aan te sluiten bij de plattelandseconomie, en moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een nieuwe bestemming, of wijziging daarvan, mag geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie. De Stevensstraat is de laatste decennia getransformeerd van een agrarische functie naar een overwegende woonfunctie. De onderhavige planontwikkeling sluit hier bij aan. In paragraaf 5.1 is aangetoond dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de agrarische economie.

3.2.2.4 Artikel 7.7 Wonen in gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gebied dat is aangeduid als gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7, derde lid, sub b bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken ten behoeve van de splitsing in meerdere woonfuncties in

cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, mits dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing. Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied Stevensstraat 2 te Westerbeek te splitsen in twee wooneenheden. Door de permanente bewoning en het daarbij behorende onderhoud wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse behouden en waar nodig hersteld. Met de splitsing zal de uiterlijke verschijningsvorm behouden blijven. Bovendien wordt artikel 7.7 lid drie, sub a, onder 2 nageleefd. Splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Stevenstraat 2 te Westerbeek wordt derhalve mogelijk gemaakt in de Verordening Ruimte.

3.2.2.5 Artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie ongewenste functies in het buitengebied saneren. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt daarbij dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. De onderhavige ontwikkeling vindt grotendeels plaats op een bestaand bouwperceel waarmee invulling is gegeven aan dit principe. Om een passende ontsluiting voor de noordelijke woning te kunnen realiseren wordt het bestemmingsvlak uitgebreid.

Artikel 3.2 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing betreffen, het wegnemen van verhardingen, het slopen van bebouwing of het versterken van de cultuurhistorische waarden. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

3.2.2.6 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding

van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied of elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling' van de provincie Noord-Brabant (november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan dit principe. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. De gemeente Sint Anthonis heeft in regionaal verband afspraken gemaakt over het toepassingsbereik artikel 3.2 Verordening ruimte. Uit deze afspraken blijkt dat de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol gebouw in meerdere woningen is te beschouwen als een categorie 1 ontwikkeling waarvoor geen inpassing of tegenprestatie is vereist.

De uitbreiding van de bestemming wonen is echter wel een ontwikkeling waarvoor een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (categorie 3). Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. In deze berekening zijn de grondprijzen en grondwaardes gebruikt zoals deze door de gemeente Sint Anthonis worden gehanteerd.

Huidige waarde	Waarde/m²	Oppervlakte(m²)	Totaal	
Agrarisch (onbebouwd)	€ 7,50	5.315	€ 39.862,50	
Wonen	div	5.035	€ 265.525,00	
		10.350	€ 305.387,50	
Toekomstige waarde	Waarde/m²	Oppervlakte(m²)	Totaal	
Agrarisch (onbebouwd)	€ 7,50	3.835	€ 28.762,50	
Wonen	div	6.515	€ 287.725,00	
		10.350	€ 316.487,50	
Waardevermeerdering			€ 11.100,00	
Kwaliteitsbijdrage 20%				€ 2.220,00
Invulling kwaliteitsverbetering	Waarde/m²	Oppervlakte(m²)	Totaal	
Landschappelijke inpassing			€ 6.470,86	
				€ 6.470,86
Overschot				€ 4.250,86

Figuur 15. Berekening tegenprestatie bij herontwikkeling planlocatie

Uit de 'Berekening Tegenprestatie Kwaliteitsverbetering' blijkt dat met de planwijziging een waardevermeerdering van € 11.100,00 plaats zal vinden. Dit betekent dat een bedrag van minimaal € 2.220,00,00 geldt als inspanning voor kwaliteitsverbetering (20%).

Het plangebied is reeds voor een belangrijk deel landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing kan echter verder versterkt worden. Binnen het plangebied vindt een kwaliteitsverbetering plaats door nieuwe aanplant van landschapselementen en door de instandhouding en waarborging van de aanwezige landschappelijke inpassing. Hiervoor is de systematiek van de regeling "stimuleringskader Groen-blauwe diensten" gebruikt. De kwaliteitsverbetering bestaat uit het behoud en beheer van de reeds aanwezige landschapselementen.

Navolgende tabel geeft een overzicht van de kosten van de kwaliteitsverbetering weer. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing betreffen, het wegnemen van verhardingen, het slopen van bebouwing of het beschermen en behouden van cultuurhistorische waarden.

Element	aantal	Oppervlakte in m ² /lengte	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg/sloop	Beheersbijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
L7 Knip- en scheerheg (bestaand)	1	24	lengte			€ 1,18	€ 28,32	€ 283,20	€ 283,20
L7 Knip- en scheerheg (nieuw)	1	30	Lengte	€ 1,61	€ 193,20	€ 1,18	€ 35,40	€ 354,00	€ 547,20
L8C3 Landschapsboom in groepen in grasland (nieuw)	13		st	€ 60,62	€ 788,06	€ 9,86	€ 128,18	€ 98,60	€ 886,66
L8C3 Landschapsboom in groepen in grasland	33		st			€ 9,86	€ 325,38	€ 3.253,80	€ 3.253,80
Trajectbegeleiding erf									€ 1.500,00
Totaal									€ 6.470,86

Figuur 11: Kwaliteitsverbetering binnen het plangebied

Middels het behoud en realisatie van de landschappelijke inpassing wordt in een kwaliteitsverbetering geleverd van € 6.470,86,- waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' van de gemeente Sint Anthonis. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 juni 2013. De beoogde ontwikkeling voorziet in de splitsing van de langgevelboerderij aan Stevensstraat 2 te Westerbeek. Het bestemmingsplan biedt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om het pand te splitsen, te weten artikel 41.6. Met onderhavig Ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan de in deze wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarden.

3.3.1 Structuurvisie Sint Anthonis

De gemeenteraad van de gemeente Sint Anthonis heeft op 27 januari 2014 de Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis vastgesteld. In de Structuurvisie is het grondgebied van de gemeente Sint Anthonis verdeeld in zes deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied 3.

“Dit deelgebied wordt gekenmerkt door het middenschalige karakter van het landschap en het heeft geen gesloten kamerstructuren. Om de kernen Stevensbeek en Westerbeek zijn er akkerbouw- en veehouderij (melk- en intensieve) bedrijven aanwezig. Het deelgebied kenmerkt zich door solitaire bebouwing in en buiten de kernrandzone en door dichte en halfopen linten buiten de kernen. In dit gebied is vooral agrarische dynamiek aan de orde. Nieuwe ontwikkelingen in dit deelgebied moeten de kernwaarden van het gebied versterken en dus ook niet belemmerend zijn naar de uitoefening van de agrarische bedrijfsactiviteiten.”

Ter plaatse wordt, ten behoeve van het duurzame behoud, een cultuurhistorische boerderij gesplitst in twee wooneenheden. Tevens wordt ten behoeve van een nieuwe inrit de bestaande woonbestemming vergroot. Middels deze herontwikkeling worden geen omliggende (agrarische) bedrijven belemmerd. Deze herontwikkeling is derhalve passend binnen de structuurvisie.

4 CONCRETE AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd als 'wonen'. Opsplitsing in twee woonbestemmingen behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid in artikel 41.6 tot de mogelijkheden. In navolgend hoofdstuk wordt de concrete afwijking van het bestemmingsplan nader toegelicht, waarbij de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in deze wijzigingsbevoegdheid.

4.2 Uitwerking wijzigingsbevoegdheid voor woningplitsing

Navolgend wordt de beoogde splitsing van de langgevelboerderij aan Stevensstraat 2 te Westerbeek per voorwaarde nader toegelicht:

- a. aangetoond wordt dat sprake is van een gebouw met monumentale en/of cultuurhistorische waarde;**

Het pand aan de Stevensstraat 2 is beoordeeld door Schamp Bouwkundig Advies Adviseur Ruraal Erfgoed. De architectonische/cultuurhistorische waarden zullen met de ontwikkeling behouden dan wel versterkt worden middels renovatie en restauratie.

- b. aangetoond wordt dat de splitsing noodzakelijk is in verband met behoud en/of herstel van de monumentale en/of cultuurhistorische waarde van het pand;**

De architectonische/cultuurhistorische waarden zullen met de ontwikkeling behouden dan wel versterkt worden middels renovatie en restauratie. Doormiddel van splitsing van de boerderij kunnen de onderhoudskosten worden gedeeld door twee huishoudens.

- c. aangetoond wordt dat in de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;**

De ontwikkeling levert geen bezwaren op in het kader van de milieuaspecten, hier wordt uitgebreid op ingegaan in hoofdstuk 5 van onderhavig Ruimtelijke onderbouwing.

- d. de inhoud van de te splitsen woning minimaal 1.000 m³ bedraagt;**

Het pand heeft een inhoud van 1.691 m³, het pand zal worden opgesplitst in twee wooneenheden. Er wordt daarmee voldaan aan deze voorwaarde.

- e. de maatvoering van de woning niet wordt vergroot. Splitsing dient plaats te vinden binnen de bouwmassa van de bestaande woning;**

De splitsing vindt plaats binnen de bestaande bouwmassa van de woonboerderij.

- f. na wijziging ter plaatse uitsluitend twee aaneengebouwde woningen aanwezig mogen zijn. Daartoe wordt op de verbeelding ter plaatse van de wijzigingslocatie de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen;**

De wijziging leidt tot twee aaneengebouwde woningen. De aanduiding 'twee-aaneen' zal op de verbeelding worden opgenomen.

- g. de bestaande (agrarische) verschijningsvorm gehandhaafd dient te blijven;**

De uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij, met de karakteristieke verdeling van een woon- en stalgedeelte, blijft gehandhaafd.

- h. de inhoud per woning na wijziging minimaal 350 m³ bedraagt;**

Het pand zal worden opgesplitst in twee wooneenheden van 814 m³ en 877 m³. Er wordt daarmee voldaan aan deze voorwaarde.

- i. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;**

De ontwikkeling heeft geen (steden)bouwkundige ingrepen tot gevolg die afbreuk doen aan de aanwezige ruimtelijke functies en waarden ter plaatse. Wel zal worden geïnvesteerd in de renovatie en restauratie van de aanwezige cultuurhistorische waarden en behoud en ontwikkeling van de landschappelijke waarden. Daarmee heeft de ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg.

- j. indien de woning is gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' of in deelgebied 1 volgens de 'Kaart deelgebieden 'Sint Anthonis Verbindt' , wijziging uitsluitend is toegestaan mits wordt aangetoond dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven daardoor niet worden gehinderd;**

De integrale zonering vanuit de Reconstructiewet is komen te vervallen. De locatie is ook niet gelegen in deelgebied 1. Middels de splitsing in twee wooneenheden wordt geen nieuw gevoelig object gerealiseerd en worden geen veehouderijen in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. In navolgend hoofdstuk is dit verder uitwerkt.

- k. de woning dient te zijn gelegen buiten een milieucirkel;**

Ter plaatse is geen milieucirkel aanwezig.

- l. de nieuwe woning dient te voldoen aan de geldende geluidsnormering;**

De woonboerderij kent in de huidige situatie al de mogelijkheid om volledig bewoond te worden. De boerderij is daarmee al in zijn geheel te beschouwen als een geluidsgevoelig object. Na boederijsplitsing is deze situatie niet anders. Er vindt dan ook geen uitbreiding van geluidgevoelige functies plaats. Een geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï wordt dan ook niet nodig geacht.

m. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. Dit betekent dat de inhoud van bijbehorende bouwwerken maximaal de inhoud mag bedragen zoals aangegeven in de regels van de bestemming waarin de te splitsen woning is gelegen, tenzij:

- 1. sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;**
- 2. vergunning wordt verleend voor behoud van extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 40, lid 40.11 onder a. tot en met m'.**

Ter plaatse is geen sprake van overtollige bebouwing. Alle bestaande bebouwing wordt behouden en hergebruikt. Verwezen wordt naar het bepaalde in artikel 40, lid 40.11 onder a. tot en met m' in het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013'.

Voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden voor splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied Stevensstraat 2 te Westerbeek.

4.3 Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 voor het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 125 m² bedraagt indien het perceel niet groter is dan 1.000 m²;
- b. de oppervlakte maximaal 150 m² bedraagt indien het perceel groter is dan 1.000 m²;
- c. nieuwbouw of uitbreiding van bijbehorende bouwwerken gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- d. de onder c. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 4. het wegnemen van verharding;
 5. het slopen van bebouwing;
 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
- e. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder e. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

Het beide percelen bedragen na splitsing meer dan 1.000 m². Na splitsing zal 268 m² bijgebouwen voor Stevensstraat 2 en 215 m² bijgebouwen voor Stevensstraat 2b worden toegestaan. Deze extra vierkante meters bijgebouw worden verantwoord doormiddel van de nieuw te realiseren landschappelijke inpassing bij de woning en het duurzaam behoud en onderhoud van de langgevelboederij.

De thans aanwezige landschappelijke inpassing zal worden versterkt door streekeigen beplanting. Deze kwaliteitsverbetering wordt tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

5 RELEVANTE MILIEUASPECTEN

5.1 Geurhinder

5.1.1 Inleiding

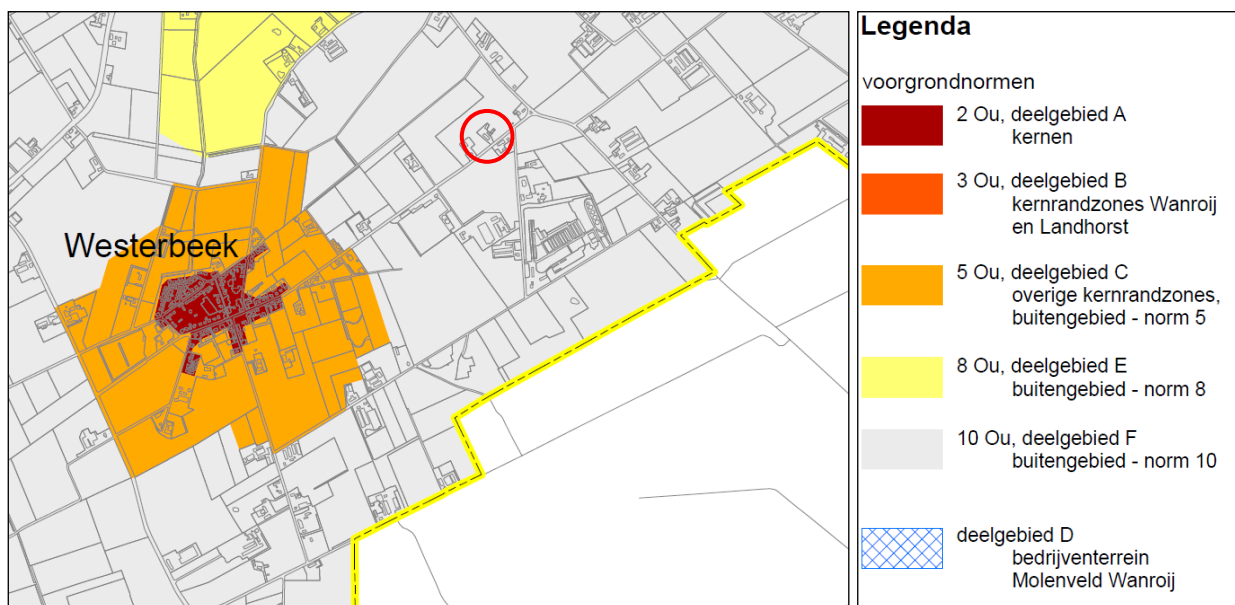
Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

5.1.2 Geurverordening gemeente Sint Anthonis

De Wgv biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. De gemeente Sint Anthonis heeft bij raadsbesluit van 12 december 2013 de 'verordening geurhinder en veehouderij gemeente Sint Anthonis 2013', de 'beleidregel ruimtelijke ontwikkeling en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2013' en 'geurgebiedsvisie 2013' vastgesteld. Het beleid heeft betrekking op het beschermen van burgers tegen geurhinder, daarbij veehouderijen niet onnodig beperken en het mogelijk maken van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Er geldt een geurnorm van 3 oue/m³ voor bestaande woongebieden. De gemeenteraad heeft een geurnorm van 8 oue/m³ vastgesteld voor bestaande bedrijventerreinen in de bebouwde kom, extensiveringsgebieden rondom kernen, extensiveringsgebieden natuur en woonwerkontwikkelingsgebieden. Voor overige gebieden geldt een geurnorm van 10 oue/m³. Voor bedrijven waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissie is vastgesteld geldt dat een vaste afstand aangehouden dient te worden. Deze is 50 meter voor gebieden buiten de bebouwde kom en 100 meter voor gebieden binnen de bebouwde kom. De gemeente Sint Anthonis heeft ook hier middels haar geurverordening afwijkende normen vastgesteld. Het plangebied is aangewezen als gelegen in 'deelgebied F - buitengebied. Ter plaatse van het plangebied geldt een geurnorm van 10 oue/m³ en een vaste afstand van 50 meter. Deze normen gelden bij vergunningaanvragen van veehouderijen.



Figuur 12: Uitsnede verordening geurhinder en veehouderij gemeente Sint Anthonis 2013 (Plangebied binnen rode cirkel)

In de beleidsregel zijn voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat normen voor de achtergrondbelasting opgenomen. In onderstaande tabel zijn deze waarden opgenomen.

Achtergrondbelasting (Ou's)	Kernen (voorggrondnorm 2)	Kernrandzones (voorggrondnorm 3-5)	Buitengebied en bedrijventerrein (voorggrondnorm 8-10)
Goed (streefwaarde)	Maximaal 5	Maximaal 8	Maximaal 10
Voldoende (toetswaarde)	Maximaal 10	Maximaal 20	Maximaal 20
Onvoldoende (nee, tenzij)	Meer dan 10	Meer dan 20	Meer dan 20 Ou

Figuur 13: Samenhang achtergrondbelasting en woon- en leefklimaat

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de achtergrondbelasting gekwalificeerd wordt als goed of voldoende. Voor het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat tot een achtergrondbelasting van 20 oue/m³.

5.1.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

5.1.3.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

5.1.3.2 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied zijn drie relevante veehouderijbedrijven gelegen waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Het betreft de bedrijven aan Stevensstraat 5 en Koolberg 4-5 en Koolberg 3a. Navolgend worden de vigerende vergunningen van deze bedrijven weergegeven.

5843 AB, Stevensstraat 5, WESTERBEEK, SINT ANTHONIS

Beschikingsdatum: 12-11-2015

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3				bedrijf	0.15	528	79	24	0	2851,20	30
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.1				bedrijf	0.10	2278	228	104	0	12529	34
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	220	152	20	0	1716	16
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16				bedrijf	2.9	60	174	26	16	1674	10
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17.1				bedrijf	1.3	36	47	16	9	702	1
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	78	647	52	20	2176,20	12
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.1				bedrijf	0.63	576	363	137	150	7545,60	20
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100				bedrijf	4.2	94	395	31	24	1757,80	16
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	1	6	1	0	18,70	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4				bedrijf	0.45	3096	1393	2211	135	39319,20	96
Totalen								6967	3484	2622	354	70289,70	235

Figuur 14: Vergunde dieren aantallen Stevensstraat 5 Westerbeek (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5843 AE, Koolberg 3A, WESTERBEEK, SINT ANTHONIS

Beschikingsdatum: 06-06-2011

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.11.1				bedrijf	0.090	19800	1782	440	51	6732	1287
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.11.4				bedrijf	0.037	50200	1857	1116	131	17068	3263
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	3	15	0	4	0	0
Totalen								70003	3654	1556	186	23800	4550

Figuur 15: Vergunde dieren aantallen Koolberg 3a Westerbeek (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5843 AE, Koolberg 4, WESTERBEEK, SINT ANTHONIS

Beschikingsdatum: 04-10-2010

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	594	2614	0	151	0	23
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.1				bedrijf	0.10	5798	580	264	83	31889	87
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	992	684	90	0	7737,60	73
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	260	2158	173	68	7254	42
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.1				bedrijf	0.63	360	227	86	94	4716	13
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100				bedrijf	4.2	690	2898	230	180	12903	121
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	42	231	28	11	785,40	8
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14				bedrijf	0.15	900	135	643	39	14490	89
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.1				bedrijf	0.45	1290	581	921	56	20769	40
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	160	480	160	7	3680	24
Totalen								11086	10588	2595	689	104224,00	520

Figuur 16: Vergunde dieren aantallen Koolberg 4 Westerbeek (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

De geurbelasting van de intensieve veehouderijen aan Stevensstraat 5 en Koolberg 3a en Koolberg 4-5 op de woonbestemming is berekend met behulp van het programma V-Stacks Vergunning. Hierin zijn de nieuwe emissiefactoren van de combiluchtwassers verwerkt. De berekeningen zijn uitgevoerd met V stacks vergunning 2010.1. De beoordelingspunten bevinden zich op de rand van het bouwvlak.

De resultaten van deze berekeningen zijn hierna weergegeven.

Naam van het bedrijf: Stevenstraat 5

Berekende ruwheid: 0,14 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg Nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal 1	189 126	399 675	8,0	5,8	3,12	3,50	39 319
2	stal 3 en 4 lw	189 152	399 689	6,0	4,2	1,70	3,33	12 529
3	stal 4 en 5	189 153	399 714	3,8	3,5	0,40	4,00	4 567
4	stal 6	189 159	399 740	4,0	3,8	0,40	4,00	2 176
5	stal 7	189 175	399 706	3,5	4,3	0,52	3,50	702
6	stal 8	189 173	399 763	4,2	3,6	0,40	4,00	1 777
7	stal 9	189 193	399 738	4,0	4,3	0,45	4,00	1 674
8	stal 10	189 220	399 729	6,0	5,0	1,84	3,50	7 546

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
9	Stevensstraat 2 BVNW	189 058	400 147	10,0	5,1
10	Stevensstraat 2 BVNO	189 123	400 199	10,0	5,2
11	Stevensstraat 2 BVZO	189 181	400 145	10,0	6,1
12	Stevensstraat 2 BVZW	189 119	400 094	10,0	7,1
13	Stevensstraat 1	189 164	400 093	10,0	7,5
14	gebouw zuidgevel	189 112	400 115	10,0	6,5
15	gebouw noordgevel	189 088	400 142	10,0	5,7

Tabel 1: Voorgrondbelasting Stevensstraat 5

Naam van het bedrijf: Koolberg 4

Berekende ruwheid: 0,15 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal 2, 3 en 16	189 348	399 694	4,8	3,9	1,56	7,03	22 627
2	stal 4	189 381	399 669	4,0	2,8	0,50	4,00	4 992
3	stal 5	189 391	399 676	4,0	2,8	0,40	4,00	3 415
4	stal 6	189 402	399 682	4,0	2,8	0,40	4,00	1 311
5	stal 7	189 412	399 689	4,0	2,8	0,40	4,00	1 311
6	stal 8	189 423	399 695	4,0	2,8	0,40	4,00	1 311
7	stal 9	189 434	399 702	4,0	2,8	0,40	4,00	1 311
8	stal 10	189 445	399 708	4,0	2,8	0,40	4,00	1 339

VASTGESTELD

9	stal 11	189 465	399 729	4,0	2,8	0,50	4,00	3 029
10	stal 12	189 476	399 736	4,0	2,8	0,50	4,00	2 880
11	stal 13	189 486	399 742	4,0	2,8	0,50	4,00	3 029
12	stal 14	189 492	399 772	5,1	3,8	0,96	8,00	4 716
13	stal 15	189 401	399 736	4,0	2,8	0,40	4,00	7 682
14	stal 18	189 341	399 518	3,6	4,5	0,40	4,00	337

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
15	Stevensstraat 2 BVNW	189 058	400 147	10,0	3,2
16	Stevensstraat 2 BVNO	189 123	400 199	10,0	2,9
17	Stevensstraat 2 BVZO	189 181	400 145	10,0	3,5
18	Stevensstraat 2 BVZW	189 119	400 094	10,0	3,8
19	Stevensstraat 1	189 164	400 093	10,0	4,0

Tabel 2: Voorgrondbelasting Koolberg 4-5

Naam van het bedrijf: Koolberg 3a

Berekende ruwheid: 0,14 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal 1	189 176	399 637	4,0	3,9	1,10	0,40	5 848
2	stal 2	189 138	399 615	2,2	3,8	2,40	0,40	6 732
3	stal 4	189 140	399 593	2,2	5,2	3,40	0,40	11 220

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	Stevensstraat 2 BVNW	189 058	400 147	10,0	2,1
5	Stevensstraat 2 BVNO	189 123	400 199	10,0	1,8
6	Stevensstraat 2 BVZO	189 181	400 145	10,0	2,2
7	Stevensstraat 2 BVZW	189 119	400 094	10,0	2,5
8	Stevensstraat 1	189 164	400 093	10,0	2,6

Tabel 3: Voorgrondbelasting Koolberg 3a

Uit de V-Stacks Vergunning berekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting van de bedrijven in de omgeving op de woonbestemming ten hoogste:

- 7,1 ou_e/m³ vanwege Stevenstraat 5;
- 3,8 ou_e/m³ vanwege Koolberg 4-5;
- 2,5 ou_e/m³ vanwege Koolberg 3a;

bedraagt. De voorgrondbelasting blijft daarmee onder de toegestane norm van 10 ou_e/m³ voor het buitengebied in de gemeente Sint Anthonis. Het woon- en leefklimaat vanwege de voorgrondbelasting is daarmee aanvaardbaar.

5.1.3.3 Vaste afstand

Tevens wordt navolgend de veehouderij waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, nader tegen het licht gehouden. Dit betreft het veehouderijbedrijf Stevensstraat 2a. De veehouderij ter plaatse betreft een paardenhouderij. Navolgende dierenaantallen zijn thans vergund op deze veehouderij:

5843 AC, Stevensstraat 2A, WESTERBEEK, SINT ANTHONIS

Beschikingsdatum: 26-04-2016
RAV-tabelversie: RAV 2016-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	9	45	0	13	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K3.100				bedrijf	3.1	3	9	0	1	0	0
Totalen								12	54	0	14	0	0

Sluit venster

Figuur 17: Vergunde dierenaantallen Stevensstraat 2a Westerbeek (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Op de veehouderij worden enkel dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze veehouderijen dient normaliter een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden tot een geurgevoelig object. Het agrarisch bouwvlak van Stevensstraat 2a bevindt zich op een afstand van 68 meter tot de woning binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter tot geurgevoelig object.

5.1.3.4 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is berekend met behulp van het programma V-Stacks gebied 2010.1. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (januari 2019). De achtergrondbelasting is hierbij berekend op de rand van het bouwvlak. Voor de meest relevante bedrijven aan de Koolberg 4-5, 3a en Stevensstraat 5 zijn de invoergegevens op stalniveau gehanteerd.

Het geuronderzoek naar de achtergrondbelasting met de uitgangspunten en invoergegevens is in de bijlage opgenomen. Navolgende tabel geeft de berekende achtergrondbelasting voor het plangebied weer.

idnr	X coördinaat	Y coördinaat	omschrijving	Achtergrondbelasting in ou _e /m ³	Kwalificatie woon- en leefklimaat
1	189058	400147	Grens bouwvlak noordwest	9,1	Goed
2	189123	400199	Grens bouwvlak noordoost	9,0	Goed
3	189181	400145	Grens bouwvlak zuidoost	10,2	Goed
4	189119	400094	Grens bouwvlak zuidwest	10,8	Voldoende
5	189112	400142	Gebouw zuidgevel	10,4	Goed
6	19088	400142	Gebouw noordgevel	9,6	Goed

Tabel 4: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied bedraagt de achtergrondbelasting ten hoogste 11 ou_e/m³. Ingevolge de Wet geurhinder en veehouderijen is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.3.5 Conclusie woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is de achtergrondbelasting bepalend. Op basis van de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet onevenredig belemmeren. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan reeds bestemd voor een woonfunctie. Ter plaatse wordt thans één wooneenheid toegestaan. Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De langgevelboerderij mag in de huidige situatie reeds geheel worden bewoond. Ter plaatse wijzigen de toetspunten van de geurgevoelige locatie dan ook niet. Daarnaast zijn de bestaande geurgevoelige objecten bepalend voor de mogelijkheden van de veehouderijen. In de bovenstaande berekeningen van de voorgrondbelasting is aangetoond dat voor deze drie bedrijven de locatie Stevensstraat 1 maatgevend is.

Omliggende veehouderijen ondervinden dan ook als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen extra hinder. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee dan ook niet meer dan in de huidige situatie.

5.2 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

In stap 1 van de handreiking worst getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Er is een berekening gemaakt van de afstand waarop de adviesnorm van 30 EU/m³ wordt overschreden. In onderstaande tabel zijn de resultaten opgenomen.

Veehouderij	Fijn stof emissie	Aan te houden afstand	Feitelijke afstand
Koolberg 3a	4.550 kg/jaar legkippen	201 m	>390m
Koolberg 4-5	336 kg/jaar varkens	118 m	>370 m
Stevensstraat 5	235 kg/jaar varkens	96 m	>285 m
Loonseweg 30	1.784 kg/jaar vleeskuikens	258 m	>440 m
Broekstraat 3	1.056 kg/jaar vleeskuikens	199 m	>620 m

Tabel 5: Aan te houden afstand in verband met endotoxine

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

5.3 Driftzonering

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied vindt geen teelt plaats. Ook zijn er geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Geluid

In het kader van het aspect 'geluid' dient antwoord te gegeven worden op navolgende vragen:

- Is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in verband met de geluidbelasting vanwege bedrijven?
- Worden bedrijven in de omgeving door de nieuwe woning niet onevenredig belemmerd door het plan?
- Moet een hogere waarde worden vastgesteld in verband met de geluidbelasting van het wegverkeer?
- Is vanwege het wegverkeer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

Met de beoogde herontwikkeling wordt de aanwezige langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De Wet geluidhinder is van toepassing. De geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai moet inzichtelijk gemaakt worden.

Met de verkeercijfers uit het Regionale verkeersmodel prognosejaar 2030 is door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) een vereenvoudigd rekenmodel opgemaakt. Hiermee is een indicatie verkregen in de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de nieuwe woning. Uit deze indicatieve resultaten volgt dat een geluidonderzoek niet hoeft worden uitgevoerd. De berekende geluidbelastingen inclusief aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder zijn ruim lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het is niet de verwachting dat met een gedetailleerd model de geluidbelastingen hoger zijn dan 48 dB en dat daarmee de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder wordt overschreden. Omdat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt is geen hogere waarde procedure nodig. Ook is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.”

5.5 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse past bij het toekomstige gebruik. Met de beoogde herontwikkeling wordt een bestaande langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan thans in het geheel de functieaanduiding ‘wonen’. De langgevelboerderij kan dan ook in de huidige situatie in het geheel worden bewoond en het plangebied kent daarmee thans geheel de functieaanduiding ‘wonen’. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt geen uitbreiding van gevoelige functies plaats. Ter plaatse is altijd gewoond. Gesteld kan dan ook worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse past bij de huidige en de geplande functie. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de bodem verontreinigd zou zijn. Een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

5.6 Waterhuishouding

5.6.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.6.2 Keur waterschap Aa en Maas 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van de projectlocatie is de ‘Keur waterschap Aa en Maas 2015’ van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied op basis van de Keur.

5.6.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Met een extra ontsluiting wordt maximaal 400 m² verharding in de vorm van erfontsluiting gerealiseerd. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

5.6.4 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

Indien de mogelijkheden voor het afvoeren van het hemelwater naar bestaand oppervlaktewater ontbreekt of wordt gekozen voor het vrijwillig aanleggen van infiltratievoorzieningen, dan kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Het verharde oppervlak zal met circa 400 m² toenemen. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 24 m³ (400 * 0.06). De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens aan of voor een specifieke situatie met minder compensatie volstaan kan worden. Ter plaatse van de het plangebied is gevoeligheidsfactor 1 van toepassing. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 24 m³. Dit komt neer op 12 m³ per woning. De opvang van 3 kubieke meter aan water per woning is van dusdanig kleine aard dat met een zeer kleine maatregel kan worden volstaan. Het afgraven van een kleine poel of een zaksloot zou in dit geval afdoende zijn om hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Hier zal dan ook altijd aan worden voldaan.

5.6.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.6.6 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Ter plaatse is thans sprake van één wooneenheid. Na herontwikkeling zal sprake zijn van twee wooneenheden. De tweede wooneenheid zal middels een nieuwe aansluiting separaat worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Er is voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. 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 als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling, voor het toevoegen van een extra wooneenheid in een reeds aanwezige langgevelboerderij, onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. Daarbij kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit in het plangebied altijd aan de normen voor luchtkwaliteit zal voldoen, daar geen relevante bronnen in de omgeving aanwezig zijn. Het woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit is daarmee aanvaardbaar.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten.

In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

In de directe nabijheid van het plangebied is één agrarisch bedrijf gelegen: Stevensstraat 2a. Voor dit bedrijf vormt in het kader van Bedrijven en Milieuzonering het aspect 'geur' de maatgevende factor bij de beoordeling van de aan te houden afstand ten opzichte van gevoelige functies. In paragraaf 5.1 van onderhavige toelichting is reeds het aspect 'geur' beoordeeld, waarbij is aangetoond dat dit agrarisch bedrijf in de directe nabijheid van het plangebied geen bezwaar vormt.

In de omgeving van het plangebied zijn verder geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Het aspect Bedrijven- en milieuzonering vormt in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

5.9.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.9.3 Beleidsvisie externe veiligheid

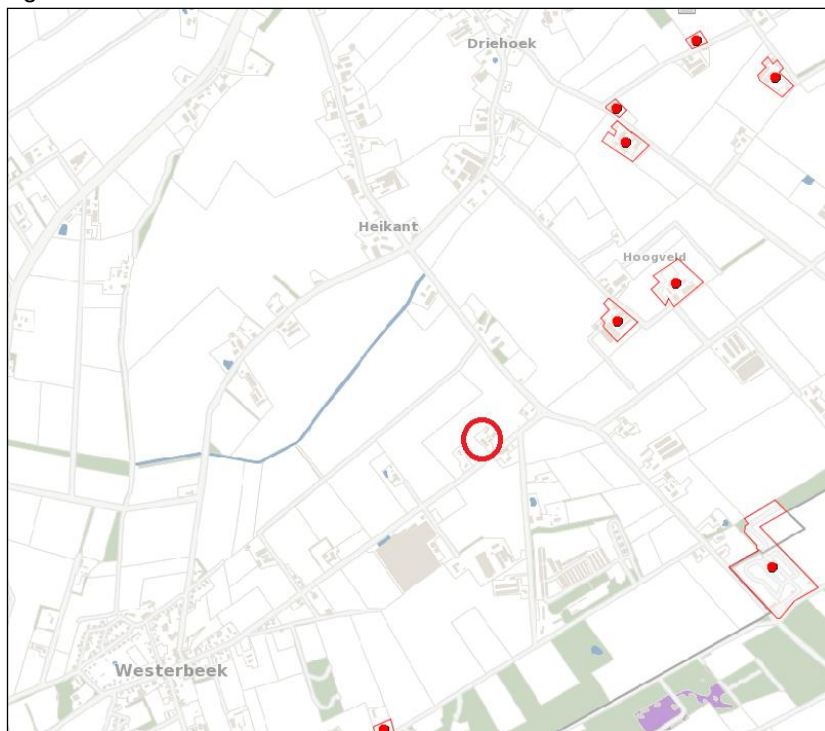
De gemeenten Lith, Maasdonk, Sint Anthonis en Landerd hebben de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten. Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

1. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden.
2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart.
3. De externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en bij ruimtelijke- of verkeersbesluiten rekening te houden met deze risico's. Daar waar de provincie of de Rijksoverheid beheerder is van de transportassen, volgen de gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van risico-inventarisatie en wet- en regelgeving actief.
4. Zorg te dragen voor actuele en adequate milieu-, bouw- en gebruiksvergunningen bij risicovolle bedrijven.
5. Zorg te dragen voor adequaat toezicht en handhaving van risicovolle bedrijven.
6. Optimaal voorbereid te zijn op calamiteiten en rampen bij situaties waar de externe (on-) veiligheid aanwezig is.

5.9.4 Beoordeling van het plangebied

Bedrijven

Binnen een straal van 800 meter van het plangebied zijn twee risico-objecten gelegen, zie navolgende figuur.



Figuur 18: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant ter plaatse van het plangebied

Het betreft in beide gevallen een propaantank gelegen aan Hoogveld 3, respectievelijk Hoogveld 5. Ter plaatse is sprake van een bovengrondse propaantank. De veiligheidsafstand op basis van het Barim is 25 meter, met afstanden van 550 en 700 meter wordt hieraan ruim voldaan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In de wijde omgeving van de planlocatie is geen spoorlijn gelegen. Dit aspect is dus eveneens niet van toepassing.

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de Rijksweg A73. Met een afstand van circa 5.300 meter is het plangebied gelegen op dermate grote afstand van deze routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. De meest dicht bij het plangebied gelegen hoogspanningsleiding is gelegen op een afstand van circa 1.500 meter, en vormt derhalve geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleiding gelegen binnen korte afstand van het plangebied.

Conclusie

De ontwikkeling is derhalve geen bezwaar in het kader van het aspect externe veiligheid.

5.10 M.E.R.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in twee wooneenheden geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform het Besluit m.e.r. In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

6 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

6.1 Flora en fauna

6.1.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

6.1.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het natuurgebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Dit gebied is op een afstand van ruim 11,5 kilometer van het plangebied gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het natuurgebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'.

6.1.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Met de beoogde herontwikkeling zal de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij worden gesplitst in twee wooneenheden. De beoogde herontwikkeling zal geen invloed hebben op

eventueel aanwezige flora en fauna binnen het plangebied en in de omgeving. Een onderzoek naar de aanwezigheid hiervan wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Indien er (op termijn) een bijgebouw met een omvang van maximaal 100 m² gerealiseerd wordt dient dit buiten het broedseizoen plaats te vinden.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Omgeving en ontstaansgeschiedenis

De occupatie binnen de gemeente Sint Anthonis is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15e en 18e eeuw werden ten behoeve van de landbouw, woeste gronden ontgonnen grenzend aan de beekdalen. Vanaf het midden van de 19e eeuw heeft grootschalige heideontginning tot forse uitbreiding van de landbouwgronden geleid. Voor de ontwikkeling van de nederzettingen binnen de gemeente Sint Anthonis is met name de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. De oorspronkelijke dorpslinten die aan deze routes zijn ontstaan zijn waardevol als historische structuur. Daarnaast liggen in het buitengebied ook enkele bebouwingsconcentraties die cultuurhistorisch van belang zijn.

Het dorp Westerbeek is een ontginningsdorp in de Peel. Het wordt ook wel Den Twist genoemd. Het hoogveen- en moerasgebied waar Westerbeek nu ligt, behoorde in de middeleeuwen tot de gemene gronden. In 1858 vestigden zich de eerste pioniers in het grondgebied. In dat jaar werd ook ter plaatse van Stevensstraat 2 een pionierswoning gebouwd. Dit zal waarschijnlijk een eenvoudig boerderijtje van het hallenhuistype zijn geweest. In 1938 werd de naam Westerbeek ingevoerd naar analogie van Sambeek en Vierlingsbeek. Tijdens de ontginningen waren het de meer welvarende boeren die zich in het gebied vestigden. Zij waren in staat gronden aan te kopen, die te ontginnen en van een kapitale boerderij te voorzien. De nieuwe boeren waren dan ook afkomstig uit het gehele land.

De nieuwe boerderijen werden meestal gebouwd conform de traditie van de streek waar de eigenaar vandaan kwam. Zo vindt men in de Peel bijvoorbeeld boerderijen van het Groningse type en van het Friese type. De meeste boerderijen in Westerbeek zijn van het langgeveltype van de streek rondom de Peel. Vanaf het laatste kwart van de negentiende eeuw, als het gebruik van kunstmest algemener wordt, komen er steeds meer langgevelboerderijen in de oude dorpen rondom de Peel. Zij hebben rond 1900 nog vaak een dak van riet of stro en een interieur met een herd en een potstal. De boeren uit de streek die op het ontgonnen land een nieuwe boerderij bouwen, houden vast aan deze boerderijvorm. De nieuwe ontginningsboerderij wordt echter wel moderner en luxer uitgevoerd. Zo hebben ze hoge gevels met hier en daar ornamenten van baksteen. Ze hebben een mansardedak met voor die tijd moderne goed sluitende muldenpannen. In het interieur is een gang aanwezig, een woonkeuken en een grupstal, ook wel "Hollandse stal" genoemd. Samen met het symmetrische woongedeelte en de grote lengte zal het gebouw in die tijd een zekere status hebben gehad. De twee tegenover elkaar liggende boerderijen aan de Stevensstraat zijn dan ook typerend voor deze periode.

6.2.2 Cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij

De woning aan Stevensstraat 2 te Westerbeek betreft een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Initiatiefnemer heeft door Schamp Bouwkundig Advies een bouwhistorische verkenning met waardenstelling en aanbevelingen op laten stellen. In deze bouwhistorische verkenning "Boerderij Stevensstraat 2 te Westerbeek; November 2017" staan de volgende conclusies en adviezen:

1. Cultuurhistorische waarden

De boerderij is een uitdrukking van de sociaal-economische ontwikkeling ten tijde van de ontginning van de Peel in het gebied van het huidige Westerbeek. De bouwer van Stevensstraat 2 was een welvarende boer, die afkomstig was uit de streek zelf. Hier was de langgevelboerderij het overheersende boerderijtype. Stevensstraat 2 is gebouwd als een grote moderne langgevelboerderij in een ontginningsgebied.

2. Architectuur- en historische waarden

Het exterieur van de boerderij heeft elementen die ontleend zijn aan de burgerwoonhuizen, zoals de mansardekap, de ornamentiek in de gevels en het toepassen van symmetrie. Ook is de opzet van het interieur met een gang, twee woonkamers en een woonkeuken conform de indeling bij burgerhuizen.

3. Situationele en ensemblewaarden

Boerderij Stevensstraat 2 vormt samen met de er tegenover liggende boerderij een aantrekkelijk ensemble van twee ontginningsboerderijen. De situationele context van Stevensstraat 2 met de oorspronkelijke zandweg is sedert de ruilverkaveling niet meer zichtbaar.

4. Gaafheid en herkenbaarheid

Van het exterieur zijn de kopgevel en grote delen van het bedrijfsgedeelte gaaf bewaard gebleven. De erker in de voorgevel, het verlengde deel van de aanbouw in de noordgevel en de dakkapellen in het dak doen afbreuk aan de gaafheid. De herkenbaarheid als welvarende langgevelboerderij is echter geheel behouden gebleven.

5. Zeldzaamheid

De boerderij is als gebouw niet zeldzaam. Als ontginningsboerderij komt dit type langgevelboerderij veelvuldig voor in de Peel.

Bouwhistorische waardenstelling

Boerderij Stevensstraat 2 is in 1924 gebouwd als langgevelboerderij. Het langgeveltype sluit aan bij een ontwikkeling die de boerderij in grote delen van Brabant sedert het midden van de 19e eeuw heeft doorgemaakt. In die ontwikkeling neemt de boerenwoning steeds meer elementen over van het burgerhuis. De bouwstijl, de indeling van het woongedeelte en de materialisatie van gevels en interieur zijn gelijkwaardig aan die van een woonhuis van de gegoede burger.

De verkenning heeft geleid tot onderstaande bouwhistorische waardenstelling. Hiervoor zijn drie categorieën gehanteerd conform de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009)

Exterieur

Categorie 1 Hoge monumentwaarde

- De gehele bouwmassa van boerderij en afhang

- De kopgevel van boerderij (oostgevel)
- De voorgevel (zuidgevel) m.u.v. de erker en de loopdeur in stalruimte
- De blinde eindgevel (westgevel) met oeil-de-boeuf
- De achtergevel (noordgevel) m.u.v. hoge loopdeur en verlengde gedeelte bij entree
- Alle oude dakramen

Categorie 2 Positieve monumentwaarde

- Alle luiken
- De kozijnen en ramen van het voorhuis
- De voordeur in zuidgevel
- Deur stalruimte in zuidgevel
- Deur naar voormalige stalruimte in noordgevel
- Alle bijgebouwen
- De schoorsteen
- De noordwest gevel van de afhang

Categorie 3 Indifferente monumentwaarde

- Erker in zuidgevel
- Dakkapellen
- Raampartij bij entree in hoek oost- en noordgevel
- Keramische raamdorpelstenen van de ramen in het voorhuis

Interieur

Categorie 1 Hoge monumentwaarde

- Kelder en opkamer
- Tussenmuur stal en schuur
- Gebintconstructie
- Kapconstructie

Categorie 2 Positieve monumentwaarde

- De schouw in voormalige keuken

Categorie 3 Indifferente monumentwaarde

- Gehele interieur woongedeelte m.u.v. kelder/opkamer en plaats schouw
- Interieur zolderverdieping m.u.v. kapconstructie
- Interieur stalgedeelte

Conclusie

Boerderij Stevensstraat 2 heeft in de ontstaansgeschiedenis van Westerbeek een hoge cultuurhistorische waarde. Deze waarde moet dan vooral gezien worden in samenhang met de ontginningsgeschiedenis van het Peelgebied. Het is een specifieke boerderij uit de ontginningsperiode van de jaren twintig van de vorige eeuw.

Advies

Bij een splitsing van boerderij Stevensstraat 2 in twee woningen is het belangrijk dat het uiterlijk van de boerderij zo min mogelijk wordt aangetast. De verdeling in woongedeelte en bedrijfsgedeelte is essentieel voor het uiterlijk van een boerderij en moet derhalve altijd herkenbaar blijven. Voor lichttoetreding kan men dan ook bij voorkeur zo veel mogelijk gebruik maken van reeds bestaande gevelopeningen. Eventueel kan ook gebruik worden gemaakt van een in de loop van de tijd verdwenen gevelopening, bijvoorbeeld de voormalige mestdeuren. Een en ander dient natuurlijk te geschieden in samenhang met de in de huidige tijd ontstane situatie. Te veel inbreuken in de gevel kan het karakter aantasten.

De aanwezigheid van dakkapellen bij het bedrijfsgedeelte van de boerderij kan erg storend zijn. Toch kan in het mansardedeel van de kap lichtinval gecreëerd worden door het aanbrengen van enkele onopvallende glaspuien. Het verdient de voorkeur om de fraaie eindgevel gesloten te houden. Indien hier echter toch wijzingen noodzakelijk zijn om tegemoet te komen aan wensen met betrekking tot het wooncomfort, dan dient de oplossing gezocht te worden in onopvallende gevelopeningen die qua uiterlijk contrasteren met de bouwstijl van het gebouw. Ons voorstel is dan om smalle verticale gevelopeningen te maken, waarvan het glas geplaatst is in diepliggende, smalle en donkergekleurde kozijnen zonder roedeverdeling.

Teneinde voldoende loophoogte te verkrijgen op de zolder van het schuurdeel kan men ter plaatse het beste de vloer verlagen. De ribben komen dan niet op de ijzeren balken te liggen maar er tussen.

Het verdient overweging om de hinderlijke veranderingen uit de tijd van de transitie naar woonboerderij meer in overeenstemming te brengen met het authentieke boerderijkarakter.

We denken dan aan de hoge deur naar de stal in de noordgevel, het karakter van de huidige entree en de erker in de zuidgevel van het stalgedeelte.

De bouwhistorische verkenning is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

De beoogde herontwikkeling heeft een positieve invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling strekt tot behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van het pand aan Stevensstraat 2, de ontwikkeling is daarmee van positieve invloed op de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

6.3 Archeologie

6.3.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

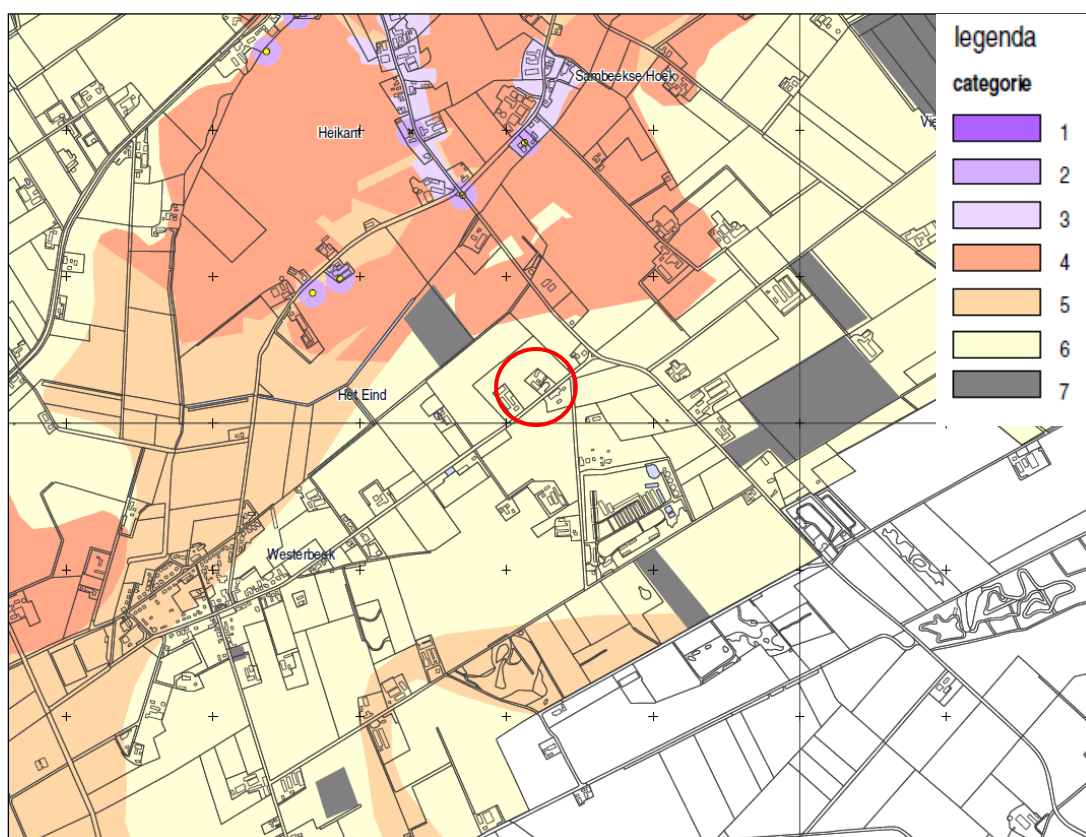
6.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in

de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

6.3.3 Archeologiebeleid gemeente Sint Anthonis

De gemeente Sint Anthonis heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Sint Anthonis' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Sint Anthonis'. Op basis van deze documenten, is de gemeente Sint Anthonis in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren. Met dit beleid wordt een juiste balans gevonden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.



Figuur 19: Archeologische verwachtingskaart met daarop aangegeven de ligging van het plangebied

Het plangebied is aangeduid als een categorie 6 gebied, gebieden met een lage archeologische verwachting. Ter plaatse geldt geen onderzoeksplicht.

7 HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Sint Anthonis zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Sint Anthonis een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Sint Anthonis waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

8.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

8.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

8.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

8.4 Toelichting bestemmingen

8.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ter plaatse is sprake van één woonbestemming, ten behoeve van twee wooneenheden.

8.4.2 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch hobbymatig grondgebruik, erfbeplanting, landschapselementen en bosschages en een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, bestaande paden, verkeers- en ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en in- en uitritten.

8.4.3 Waarde – Cultuurhistorie

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

9 PROCEDURE

9.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan het Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Er zijn geen reacties op dit bestemmingsplan ontvangen in het kader van het wettelijk vooroverleg.

9.3 Procedure

Het bestemmingsplan heeft met ingang van dinsdag 30 oktober 2018 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ingebracht. De ingekomen zienswijze is opgenomen in de Nota van zienswijzen die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.