

Ruimtelijke onderbouwing Heijtmorgen 30 te Reek



Rapport RO.0901-1, augustus 2009

Inhoud

1. Doel van het rapport	3
2. Locatieanalyse	4
2.1. Omgevingsverband.....	4
2.2. Situatiebeschrijving.....	1
2.3. Gewenste situatie	6
3. Ruimtelijk beleid	8
3.1. Provinciaal beleid.....	8
3.2. Gemeentelijk beleid	10
4. Omgevingswaarden	14
4.1. Bedrijvigheid in de omgeving.....	14
4.2. Bodem	15
4.3. Geluid	15
4.4. Externe veiligheid	16
4.5. Luchtkwaliteit	16
4.6. Waterparagraaf.....	17
4.7. Flora en fauna.....	19
4.8. Cultuurhistorie en archeologie	20
4.9. Kabels en leidingen	21
4.10. Parkeren	21
5. Economische aspecten	22
6. Planologische toetsing	23
7. Conclusie	24
BIJLAGE	25

Doel van het rapport

Deze rapportage dient ter onderbouwing van besluitvorming ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een dergelijk besluit is aan de orde met betrekking tot de aan de Heijtmorgen 30 te Reek gelegen karakteristieke T-boerderij. Het perceel is kadastraal bekend onder nummer 744 van de sectie L. te Landerd,

De boerderij heeft momenteel de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden". Het voornemen bestaat om deze boerderij te splitsen in twee (burger)woningen en daarvoor de ter plaatse aanwezige rundveestal te slopen.

De gemeente Landerd heeft te kennen gegeven in principe bereid te zijn aan het plan medewerking te verlenen door middel van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ingevolge 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits de aanvraag voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld in artikel 22 lid 9 b van het bestemmingsplan "Buitengebied". De bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" kan hiermee gewijzigd worden in de bestemming "Wonen" voor twee burgerwoningen.

In deze rapportage wordt dit initiatief getoetst aan de hand van het relevante beleid, de situatie ter plaatse, en de van belang zijnde omgevingswaarden.



Locatieanalyse

Omgevingsverband

De locatie ligt ten oosten van het dorp Reek, welk dorp is ontstaan in de Middeleeuwen. De naam 'Reek' hangt samen met het middeleeuwse woord 'reke', dat 'een lange rij' betekent. Dit is een verwijzing naar de langgerekte vorm van het dorp.

Reek is ontstaan op de overgang van hoog en droog naar laag en nat, op de rand van de Peelhorst. De landbouw vormde de voornaamste bestaansbron, maar de opbrengsten van de kleine bedrijven waren gering. De vruchtbare, lage gronden langs de Maas overstromden elke winter, soms voor maanden, en konden daarom alleen als weidegrond gebruikt worden. De hogere gronden bestonden uit heide (hoogveen) die eigenlijk alleen voor schapen en steken van turf bruikbaar was.



De agrarische bebouwing lag van oudsher gekoppeld aan de oude wegen op de overganggebieden (randzones). Op sommige plaatsen zijn daardoor linten van bebouwing ontstaan. Het karakter van deze bebouwingslinten werd bepaald door verspreid liggende boerderijen en enkele woonhuizen. Ter plaatse van de betreffende boerderij was omstreeks 1900 al bebouwing aanwezig.

De omgeving is nu te beschrijven als onderdeel van een relatief open buitengebied waarbij het grondgebruik met name wordt bepaald door de rundveehouderij. De openheid wordt versterkt door de grootschalige verkaveling van het gebied, de lange rechte wegen, de verspreide boerderijen en het contrast met de (omringende) dorpsranden.

De bebouwing is hoofdzakelijk traditioneel. Er is sprake van een verspringende rooilijn waardoor de afstand tussen bebouwing en openbare weg wisselt.

Situatiebeschrijving

Op de locatie bestaat de bebouwing uit de voormalige boerderij (bedrijfswoning met bijbehorende rundveestal). Dit boerderijtype bestaat uit een voor- en een achterhuis. Het voorhuis - de bedrijfswoning - met rechthoekige plattegrond, staat met de nok haaks op de weg en bestaat uit twee bouwlagen met een wolfsdak (zadeldak met wolfs-einden). Het achterhuis - bedrijfsruimte - staat dwars op het voorhuis (evenwijdig aan de weg), met een eveneens rechthoekige plattegrond, bestaande uit één bouwlaag met wolfsdak.

De boerderij is gelegen op een groot perceel. Dit perceel is, ten noorden van de aanwezige bebouwing, aan de voorzijde voorzien van een brede siertuin. Ten zuiden van de bebouwing ligt een inrit die leidt tot het achtererf.



Vanuit deze locatie bestaat naar het zuiden vrij zicht op het open landschap. Naar het noorden, westen en oosten wordt het open landschap ietwat onderbroken door de aanwezigheid van agrarische bebouwing en begeleidende beplanting.

Gewenste situatie

Het initiatief betreft de splitsing van deze voormalige boerderij, in twee burgerwoningen.

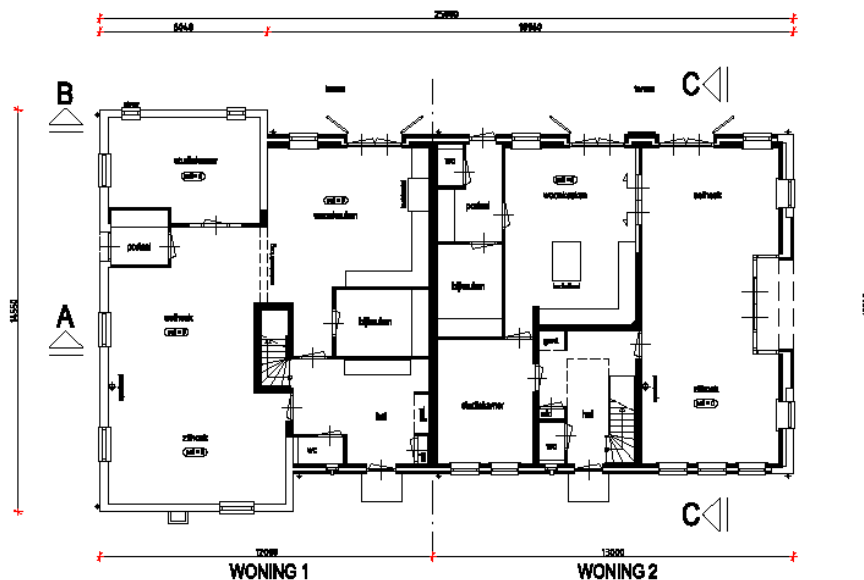
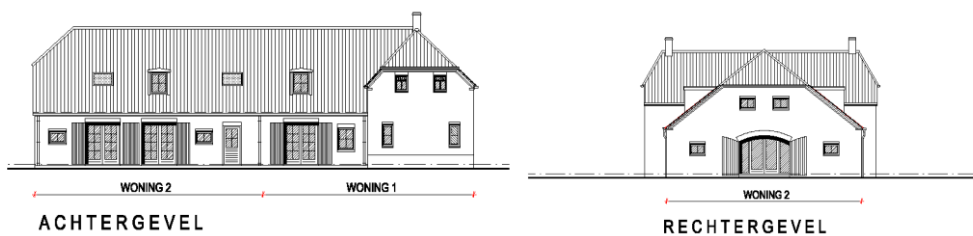
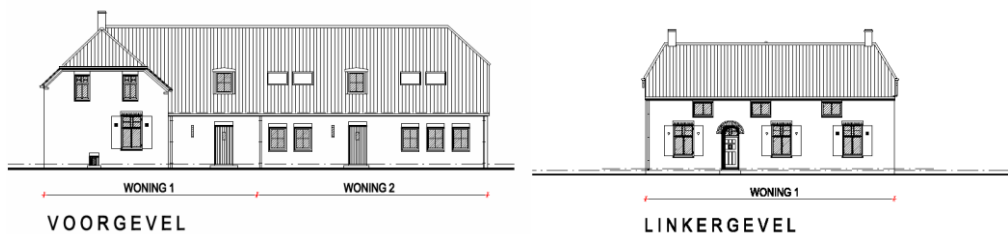
De boerderij wordt gesplitst in twee ongeveer even grote burgerwoningen. Het betreft primair een in pandige verbouwing, zodat het bouwvolume niet toeneemt en de karakteristieke verschijningsvorm van de boerderij niet wordt veranderd.

Voor zover er aanpassingen worden aangebracht aan de buitenkant, zijn deze voornamelijk aan de orde vanwege lichttoetreding en toegankelijkheid (extra ramen en deuren). Dergelijke aanpassingen worden hoofdzakelijk gedaan aan de noord-, zuid- en recht(zij)gevel.

Naast de interne verbouwing van de boerderij zal de op het achtererf gelegen rundveestal, gesloopt worden.

De boerderij wordt nu ontsloten op de Bergstraat. Deze ontsluiting blijft na de woningsplitsing bestaan en behoeft niet te worden aangepast.

Voor de twee woningen worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd.



Ruimtelijk beleid

Zoals in het eerste hoofdstuk is aangegeven, is voor dit initiatief een expliciet besluit nodig op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een dergelijk besluit is noodzakelijk omdat de splitsing van de boerderij tot gevolg heeft dat een burgerwoning wordt toegevoegd aan het buitengebied. In dit verband is het ruimtelijk beleid relevant van zowel provincie als gemeente.

Provinciaal beleid

De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

Interimstructuurvisie

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant zoals uitgezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van vijf leidende ruimtelijke principes:

1. meer aandacht voor de onderste lagen;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking;
4. zonerings van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

De locatie is gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur (AHS-landbouw). De natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden die in dergelijke gebieden voorkomen zijn zo algemeen bevonden (of komen alleen in zulke kleine gebiedjes voor) dat deze op de kaart Ruimtelijke Hoofdstructuur niet zijn vermeld.

De Interimstructuurvisie vormt als zodanig geen belemmering voor dit initiatief.

Paraplunota

De paraplunota bevat de beleidslijnen die zijn gebaseerd op de hiervoor genoemde vijf leidende principes. In de Paraplunota staat vermeld dat toevoeging van burgerwoningen door splitsing van gebouwen in beginsel niet is toegestaan. Splitsing van beeldbepalende boerderijen is echter wel toegestaan omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. Hierbij geldt als voorwaarde dat de bijbehorende bedrijfsgebouwen

worden gesloopt, tenzij ze monumentale kwaliteiten bezitten, en dat rekening worden gehouden met stankcirkels van agrarische bedrijven in de omgeving.

Het initiatief behelst de splitsing van een voormalige boerderij met cultuurhistorische en architectonische waarde, in twee burgerwoningen. Daarbij zal het bijbehorende bedrijfsgebouw worden gesloopt. Op deze wijze is het initiatief in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van de Paraplunota.



Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.

Het uitwerkingsplan 'Landelijke regio Uden-Veghel en omstreken' is 21 december 2004 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. In het Uitwerkingsplan is op basis van de 'lagenbenadering' in beeld gebracht waar ruimte gevonden kan worden voor het woningbouwprogramma.

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn vastgelegd en beschreven in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). Het plangebied ligt in het landelijk gebied dat in het DRS is aangeduid als gebied voor 'landschapsbeheer'. In deze gebieden is het beleid nu en in de toekomst gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten.

Het initiatief behelst de opsplitsing van een bestaande boerderij in twee burgerwoningen. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van het Uitwerkingsplan.

Reconstructieplan 'Peel en Maas'

Het Reconstructieplan 'Peel en Maas' is op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en op 29 mei 2005 goedgekeurd door het Rijk. Het plan geeft richting aan de ontwikkelingen die spelen in het reconstructiegebied 'Peel en Maas'.

Op de kaart 'Omgevingskwaliteit' van het Reconstructieplan heeft het plangebied geen specifieke aanduiding. Op de kaart 'Sociale en economische vitaliteit' bevindt het plangebied zich binnen het verwevingsgebied.

Het plan is niet strijdig met doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied. De landschappelijke elementen van de omgeving worden niet aangetast of verstoord.

Door de interne verbouwing van de voormalige boerderij wordt ruimtelijke en beeldkwaliteit ter plekke verbeterd. Daarnaast levert de sloop van de rundveestal een bijdrage aan de openheid en landschappelijke uitstraling van het gebied.

Beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling”

Deze nota schetst voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie maar ook particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken, ruimtelijke kaders. Met deze beleidsnota hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens vanuit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om te komen tot een verbetering van het platteland en hiervoor ruimte te geven.

In deze beleidsnota gaat bij vrijkomende agrarische bebouwing de voorkeur uit naar hervestiging van de agrarische functie. Toch kan ook hergebruik ten behoeve van een andere functie plaatsvinden. Criteria zijn dat de nieuwe functie bestaande waarden niet aantast, geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies en de bouwmassa niet toeneemt. Vestiging van nieuwe economische dragers of wonen in vrijkomende (agrarische of niet-agrarische) bebouwing is toegestaan, mits hierbij sprake is van kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door landschappelijke verbetering en afname van het bouwvolume.

De gewenste splitsing past in principe binnen de beleidsuitgangspunten van de Beleidsnota ‘Buitengebied in ontwikkeling’.

Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

Begin 2003 is door de gemeenteraad van Landerd de StructuurvisiePlus vastgesteld. Daarin staat op hoofdlijnen aangegeven van hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerreinen, verkeer, natuur, water en landbouw.

Naar verwachting zal de trend van een afnemend aantal agrarische bedrijven zich de komende jaren voortzetten. Dat betekent dat ook veel bedrijfsgebouwen hun functie verliezen. Om enerzijds leegstand en verpaupering tegen te gaan en anderzijds verstening in het buitengebied te voorkomen, is het beleid erop gericht om vrijkomende bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk een nieuwe agrarische functie te geven. Een passende agrarische functie zal echter niet overal in het buitengebied te vinden zijn. Met name in de nabijheid van de kern of in oude linten zal in milieuhygiënisch opzicht weinig mogelijk zijn en zal de interesse vanuit de landbouw minimaal zijn. Dit geldt ook voor gebieden met hoge natuurwaarden.

Als agrarisch hergebruik niet mogelijk is gaat de voorkeur uit naar sloop, maar de gemeente is er zich van bewust dat dit meestal niet haalbaar zal zijn. Dit zal immers leiden tot leegstand, verval, kapitaalvernietiging en soms zelfs tot het verlies van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden.

Landschapsbeleidsplan 2003-2012

In aansluiting op recent natuur- en landschapsbeleid, nieuwe ontwikkelingen in de landbouw, de ruimtelijke ontwikkelingen in en rondom de dorpen en overige ontwikkelingen die zich in het landelijk gebied voordoen, heeft de gemeente Landerd in maart 2003 het Landschapsbeleidsplan vastgesteld. Dit Landschapsbeleidsplan geeft een visie op de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het buitengebied van Landerd.

Het hoofddoel van het Landschapsbeleidsplan is als volgt geformuleerd:
'Het vastleggen van een helder beleidskader voor het behoud van bestaande natuur- en landschapswaarden, voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het landschap en voor het op gang brengen van nieuwe maatregelen en initiatieven die zijn gericht op het realiseren van de gewenste ontwikkeling van natuur en landschap.'

Het Landschapsbeleidsplan is geen bindend plan, maar een 'wensplan' dat de gewenste ontwikkeling van het buitengebied over een periode van 10 tot 15 jaar laat zien. Dit wordt wensplan uitgewerkt in 13 deelprojecten. De locatie is niet gelegen binnen een van deze deelprojecten.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 september 1999 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant gedeeltelijk goedgekeurd op 9 mei 2000.

In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch', wat onder meer betekent dat ter plaatse maar één woning aanwezig mag zijn. De splitsing van de woning in twee woningen is dus niet direct toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan.

Echter, aan het bouwplan kan wel medewerking worden verleend door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 11 Wro wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn gesteld in artikel 22, lid 9 b, van het bestemmingsplan. Deze voorwaarden luiden als volgt:

(‘Onder een boerderij wordt verstaan een voormalige agrarische bedrijfswoning met in het bouwlichaam geïntegreerde bedrijfsruimte(n). Splitsing van een waardevolle boerderij in twee volwaardige woningen is toegestaan, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:)

1. de splitsing draagt bij aan het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
2. het bestaande bebouwingsoppervlak wordt niet vergroot;
3. de overtollige bijgebouwen worden gesloopt;
4. de woningen zijn gelegen buiten individuele en cumulatieve hindercirkels;
5. de bestaande bouwmassa wordt niet uitgebreid;
6. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast;
7. de splitsing leidt niet tot een onevenredige belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven;
8. burgerwoning is aanvaardbaar uit oogpunt van een gezond woon- en leefklimaat.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Immers, het betreft hier een splitsing tot behoud van een cultuurhistorisch waardevolle T-boerderij. Het ontwerp hiertoe is voorgelegd aan de Stichting Brabants Heem, welke stichting op 23 mei 2008 positief heeft geadviseerd. Omdat de splitsing door een interne verbouwing wordt gerealiseerd, wordt de bestaande bouwmassa niet gewijzigd; het bebouwd oppervlak van het perceel wordt daarnaast verkleind door de sloop van de rundveestal, zijnde een overtollig bijgebouw.

Ook aan de laatste drie genoemde voorwaarden wordt voldaan, hetgeen wordt uitgewerkt in het volgende hoofdstuk.

Reparatieherziening Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Momenteel wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied reparatieherziening burgerwoningen' voorbereid. In het voorontwerp van dit bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid voorzien voor het splitsen van boerderijen. Splitsing is dan toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de splitsing draagt bij aan het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
 - het betreft een splitsing in twee volwaardige woningen die beide een inhoud van minimaal 450 m³ hebben;
 - het bestaande bebouwingsoppervlak wordt niet vergroot. De tweede woning dient binnen de bestaande bouwmassa te worden gerealiseerd;
 - de woningen liggen niet binnen een hindercirkel van een agrarisch bedrijf;
 - bestaande, cultuurhistorische, landschappelijke, natuurwaarden en architectonische waarden worden niet onevenredig aangetast;
 - agrarische bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
 - burgerbewoning is aanvaardbaar uit een oogpunt van een gezond woon- en leefklimaat;
 - er is sprake van een goede erfbeplanting;
 - alle bijbehorende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij ze monumentale kwaliteiten bezitten. Van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag 80 m² in stand blijven;
-

- de door splitsing ontstane woning dient gesitueerd te worden buiten de 50 dB(A)-contour, dan wel tussen de 50 dB(A)- en 55 dB(A)-contouren voor zover passend binnen de verkregen ontheffing op grond van de Wet geluidhinder en buiten de op de plankaart aangeduide KE-zones;
- splitsing in combinatie met herbouw is niet toegestaan tenzij voldaan is aan de voorwaarden voor herbouw.

Deze voorwaarden sluiten aan bij de voorwaarden van het bestemmingsplan. Ook aan de voorwaarden wordt voldaan. Aanvullend telt hiervoor dat de boerderij voldoende groot is (> 1750 m³) om te voldoen aan de gestelde minimum inhoudsmaat. Verder blijft de bestaande erfbeplanting gehandhaafd en wordt deze aangevuld met nieuwe, in de omgeving passende beplanting. De aanwezige omgevingwaarden die in de beschreven voorwaarden zijn geformuleerd zullen worden gerespecteerd, e.e.a. zoals omschreven in het volgende hoofdstuk.

Nota van Uitgangspunten voor het opstellen van een nieuw Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op 30 september 2009 is door de gemeenteraad een voorstel behandeld om in te stemmen met deze Nota van Uitgangspunten. Voor splitsing wordt in het nieuwe bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voorzien voor beeldbepalende boerderijen mits dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. Voorwaarden voor splitsing zullen onder meer zijn dat de bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot en de (agrarische) verschijningsvorm gehandhaafd wordt. Ook moeten bijbehorende bedrijfsgebouwen worden gesloopt tenzij deze monumentale kwaliteiten bezitten. Bovendien mag geen afbreuk gedaan worden aan de omgevingskwaliteiten en dienen vanuit de milieuwetgeving (stank en geluid) geen belemmeringen te bestaan.

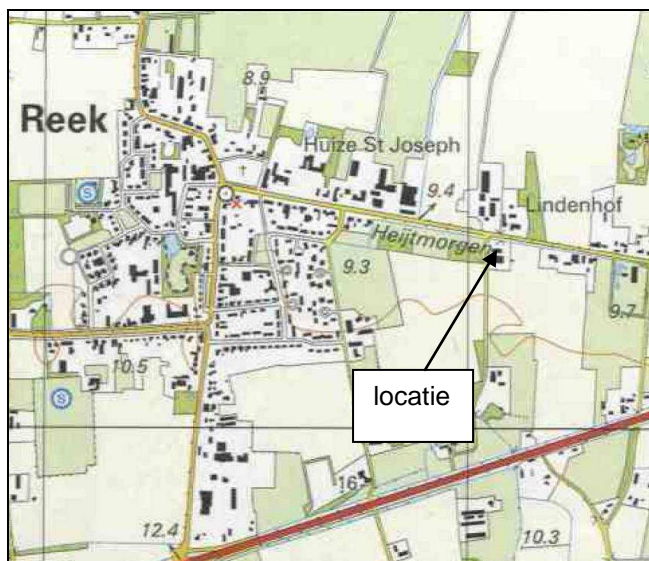
Dergelijke voorwaarden zijn in lijn met het beleid tot nu toe. Het initiatief past dan ook in – de nota van uitgangspunten voor - het nieuwe beleid.

Bouwregels

Wijziging wordt gevraagd van agrarisch bouwperceel naar burgerwoning. De bouwregels voor burgerwoningen zijn opgenomen in de Beheersverordening burgerwoningen buitengebied, zoals deze op 9 mei 2009 in werking is getreden, en zijn als bijlage toegevoegd.

Omgevingswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen uit ruimtelijk oogpunt haalbaar zijn, maar ook vanuit verschillende milieukundige aspecten acceptabel zijn.



Bedrijvigheid in de omgeving

Omdat het gebruik van de nieuwe woning een gezond woon- en leefklimaat vereist, dient bezien te worden of er bedrijven in de omgeving zijn die dit kunnen belemmeren. Omgekeerd moet voor eventueel aanwezige bedrijven worden beoordeeld of de nieuw toe te voegen woning invloed heeft op de reguliere ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

Volgens het inrichtingen bestand Wet milieubeheer van de gemeente Landerd en nader onderzoek ter plaatse, bevinden zich in de directe omgeving van de te splitsen boerderij geen niet-agrarische bedrijven. Ten noorden van het perceel is een agrarisch bedrijf gelegen.

Voor wat betreft vergunningplichtige agrarische bedrijven geldt vanaf 1 januari 2007 de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) voor stankcirkels. Op basis van deze wet heeft de gemeente Landerd een geurverordening vastgesteld.

Door JK Consultancy is in augustus 2008 onderzoek gedaan naar de geurhinder ter plaatse van het plangebied. Het betreffende bedrijf valt onder het Besluit landbouw milieubeheer, wat betekent dat i.c. een minimale afstand geldt van 50 meter. Aan deze afstandseis wordt ruimschoots voldaan. Bovendien ligt een bestaande woning tussen het bedrijf en nieuw toe te voegen woning. De volgende conclusies werden dan ook getrokken:

'Geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt aan de regelgeving ten aanzien van geurhinder afkomstig van agrarische bedrijven en er ten aanzien van dit item geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen planologische wijziging.'

Op grond van deze conclusie kan worden aangenomen dat er ten aanzien van geur geen belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkeling.

Bodem

Voor elke functiewijziging dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Ter plaatse van het plangebied is op 1 oktober 2008 door Enviroplan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volgende conclusies werden getrokken:

'Omdat in grond en grondwater een aantal van de onderzochte stoffen in aangetroffen in gehalten boven de streefwaarden, dient de in aanvang opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' te worden verworpen. De mate van verhoging van de gehalten is niet dusdanig dat een nader onderzoek noodzakelijk moet worden geacht.

De aangetoonde verhoogde gehalten in de bovengrond zijn vermoedelijk te relateren aan de aanwezigheid van puindeeltjes. Op basis van onderhavig bodemonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren tegen eventuele nieuwbouw/verbouw op het terrein c.q. het verlenen van een bouwvergunning voor de onderzoekslocatie.'

Op grond van deze conclusies kan worden aangenomen dat er ten aanzien van de bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmeringen zijn.

Geluid

Overeenkomstig de Wet geluidhinder moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd wanneer er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Het plangebied is gelegen in de onderzoekszone van de Heijtmorgen en de N324. Gezien deze ligging binnen deze zones is door JK Consultancy in augustus 2008 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De volgende conclusies werden getrokken:

'De geluidbelasting L_{den} ter hoogte van Heijtmorgen 30 bedraagt thans maximaal 46 dB en voor de toekomstige situatie (2019) maximaal 47 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde Wgh.'

Op grond van voorgaande conclusies kan worden aangenomen dat er ten aanzien van geluid evenmin belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen, en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Door JK Consultancy is in augustus 2008 onderzoek gedaan naar de risico's als gevolg van inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen, en leidingen. De volgende conclusies werden getrokken:

'Mede op basis van de meest actuele Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant kent onderhavige locatie geen risicovolle omstandigheden volgens het aspect externe veiligheid.'

Op grond van voorgaande conclusie kan worden aangenomen dat er ook ten aanzien van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. De betreffende titel in deze wet staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Volgens deze regeling is geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat'.

Dit plan voorziet in de toevoeging van slechts één nieuwe woning. Daardoor is geen onderzoek nodig en wordt de gewenste ontwikkeling geacht niet in strijd te zijn met de betreffende bepalingen van de Wet milieubeheer.

Daarnaast is door JK Consultancy in augustus 2008 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 7.0.1). Uit de berekening is gebleken dat de jaargemiddelde grenswaarde en plandrempels voor de beoogde componenten (bebouwing) niet worden overschreden.

Op grond van de uitgevoerde berekening staat vast dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen.

Waterparagraaf

Zowel het waterkwaliteitsbeheer als het waterkwantiteitsbeheer zijn in handen van het Waterschap Aa en Maas. Dit geldt eveneens voor het beheer van de waterkeringen in het gebied.

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de beleidsnota 'Uitwerking uitgangspunten wertoets Aa en Maas; toetsingscriteria voor het duurzaam omgaan met water'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze uitgangspunten die daarom achtereenvolgens worden doorgenomen:

Wateroverlast vrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

I.c. vindt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling plaats op een bestaande locatie binnen de bestaande bouwmassa. Dit uitgangspunt is daarom niet van toepassing.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel.

De bestaande bebouwing is aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Het betreft een gemengd stelsel. Voor de afvoer van afvalwater zal voor de nieuwe woning aangesloten worden op de bestaande aansluiting van de reeds aanwezige woning overeenkomstig de aanwijzingen van de rioolbeheerder en het waterschap.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

In aansluiting op het landelijk beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Bij de planvorming van het watersysteem zijn nog de volgende mogelijkheden van omgang met het relatief schone hemelwater overwogen:

- Infiltreren (via infiltratievoorzieningen zoals wadi's of zaksloten) is in dit geval mogelijk gezien de zandige ondergrond;
- Buffering (opslagvoorziening, zoals retentievijver) behoort tot de mogelijkheden voor de opslag van water in de vorm van een retentievijver;
- Afvoer kan zodoende maximaal worden beperkt.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Aan dit uitgangspunt wordt voldaan doordat het verhard oppervlak vanwege de sloop van de rundveestal wordt verkleind. Dit heeft tot gevolg dat er meer ruimte wordt gelaten om het schone hemelwater af te koppelen.

Het onderhavige plan is zodoende niet gebonden aan de retentie-eis van het Waterschap.

'Water als kans' en 'meervoudig ruimtegebruik'

De locatie is te klein om de principes 'water als kans' en 'meervoudig ruimtegebruik' te kunnen toepassen.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het

waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Bij de beoogde ontwikkeling moeten de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren afdoende worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen wordt voorkomen danwel dat deze materialen dusdanig worden toegepast dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

Het plan voldoet aan het aldus geformuleerde uitgangspunt.

Waterschapsbelangen

De volgende waterschapsbelangen hebben een ruimtelijke component.

- Ruimteclaims voor waterberging;
- Ruimteclaims voor aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- Aanwezigheid en ligging watersysteem;
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

De splitsing van een bestaande boerderij heeft geen invloed op voornoemde componenten.

Flora en fauna

Als gevolg van een ruimtelijk besluit mogen er geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Daarom is hetgeen beschreven staat in de natuurbeschermingswetgeving relevant.

Er blijkt ter plaatse of in de directe omgeving geen sprake te zijn van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet. Dit betekent niet dat er geen beschermde soorten aanwezig zouden kunnen zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora en Faunawet.

Nader onderzoek naar deze eventuele aanwezigheid is evenwel niet relevant voor besluitvorming in het kader van de ruimtelijke ordening. Immers, het ruimte

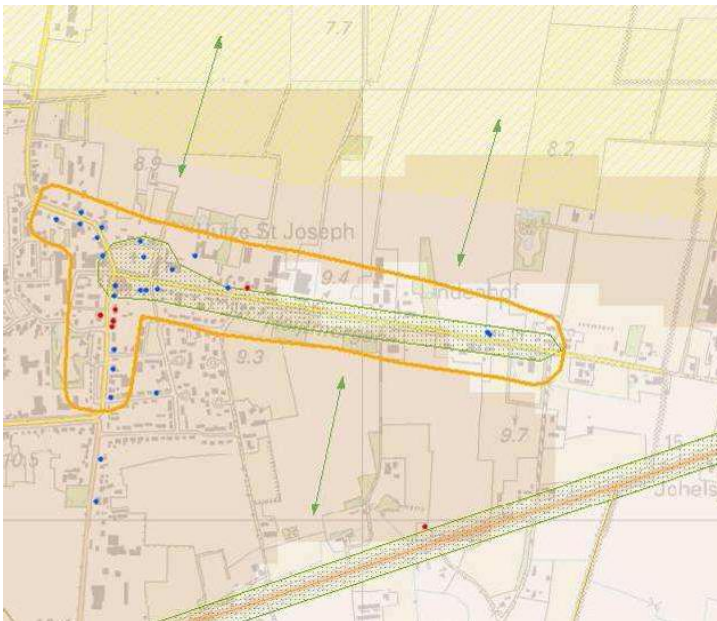
lijk besluit is noodzakelijk vanwege de toevoeging van een woonfunctie door middel van een interne verbouwing van een bestaande bouwmassa. De sloop

van de rundveestal vindt weliswaar in dit kader plaats, maar is op zichzelf beschouwd geen reden voor het nemen van een ruimtelijk besluit.

De Flora- en Faunawet is (uitsluitend) rechtstreeks van toepassing op de voorziene werkzaamheden.

Cultuurhistorie en archeologie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de te splitsen boerderij gelegen binnen een gebied met hoge historische stedenbouwkundige waarde. Dit gebied betreft de historische lintbebouwing die ontstaan is (1000 – 1200) op de overgang van de Beerse Overlaat en de hoger gelegen zandgronden.



Sinds 1667 ontstond hier vervolgens een zelfstandige parochie waarna verdere komverdiging optrad door middel van de bouw van woonhuizen, waarvan er nog enkele resteren in het huidige bebouwingsbeeld.

Aan de oude hoofdstructuur van de nederzetting (Mgr. Borretstraat en Heijtmorgen) staan ook nu nog veel boerderijen. In het lint is laanbeplanting met linden aanwezig. Deze (konings)-linden uit

1910–1920 zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangemerkt als 'historische groen'.

Omdat de splitsing een interne verbouwing betreft waardoor de uiterlijke verschijningsvorm van de karakteristieke T-boerderij niet wezenlijk wordt aangetast, betekent dit dat aan de hiervoor beschreven historisch stedenbouwkundige en groene waarden geen afbreuk wordt gedaan.

Volgens dezelfde Cultuurhistorische Waardenkaart is de locatie ook gelegen binnen een gebied met een middelhoge of hoge indicatieve archeologische waarde. Omdat de beoogde ontwikkeling de interne verbouwing betreft van een bestaan-

de boerderij, waardoor het bouwvolume niet toeneemt en de bestaande situering niet wijzigt, wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Kabels en leidingen

In de directe omgeving van de locatie zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de gewenste ontwikkeling.

Parkeren

Voor de nieuwe woning dient volgens de kengetallen van de ASVV 2004 (weinig stedelijk, middelduur) 1,8 parkeerplaats toegevoegd te worden. Deze twee toe te voegen parkeerplaatsen komen op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

Economische aspecten

De splitsing van de voormalige T-boerderij is een particulier initiatief. De bouw en exploitatie ervan zullen voor de gemeente Landerd geen negatieve financiële gevolgen hebben.

De kosten van de plannen, gericht op splitsing van de boerderij, komen geheel voor rekening van de particulier.

Planologische toetsing

Aan de voorwaarden van het bestemmingsplan voor toepassing van de wettelijke wijzigingsbevoegdheid wordt per saldo als volgt voldaan:

- Er is sprake van een boerderij zijnde een voormalige agrarische bedrijfswoning met in het bouwlichaam geïntegreerde bedrijfsruimte(n).
- De splitsing draagt bij aan het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden. Immers, door de splitsing blijft dit karakteristieke boerderijgebouw bestaan en als zodanig ook de genoemde waarden.
- Het bestaande bebouwingsoppervlak wordt niet vergroot. Dat aan deze voorwaarde wordt voldaan blijkt uit het bouwplan.
- De overtollige bijgebouwen worden gesloopt. Dit blijkt uit de voorgenomen sloop van het vrijstaande bedrijfsgebouw, zijnde een rundveestal.
- De woningen zijn gelegen buiten individuele en cumulatieve hindercirkels. Dit is onderzocht en bevestigd.
- De bestaande bouwmassa wordt niet uitgebreid. Dit blijkt uit het bouwplan.
- De bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast. Deze waarden van de omgeving zijn onderzocht en het bouwplan is hiertegen afgezet. Dit is beschreven in hoofdstuk 4, met als conclusie dat de betreffende waarden niet onevenredig worden aangetast.
- De splitsing leidt niet tot een onevenredige belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Er blijkt van geen enkele belemmering sprake te zijn. Ook deze toetsing maakt onderdeel uit van hoofdstuk 4.
- Tenslotte moet toevoeging van een burgerwoning aanvaardbaar zijn uit oogpunt van een gezond woon- en leefklimaat. Ook hierin bestaat geen belemmering zoals is gebleken uit de toetsing van de in hoofdstuk 4 genoemde elementen.

Conclusie

Om het initiatief planologisch mogelijk te maken, is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De Heijtmorgen wordt voor een groot deel begeleid door bebouwing die zich kenmerkt door een afwisseling van zowel nieuwe als oudere vrijstaande woningen, en verschillende al dan niet voormalige boerderijen. Er is daarbij sprake van een verspringende rooilijn waardoor de afstand tussen bebouwing en openbare weg wisselt.

Bij de splitsing van de betreffende boerderij blijft de bestaande verschijningsvorm nagenoeg in tact. De opzet van het bouwplan is door de Stichting Brabants Heem goedgekeurd.

Aanpassingen die aan de buitenkant worden aangebracht zijn voornamelijk van belang voor de lichttoetreding en toegankelijkheid (extra ramen en deuren).

Het initiatief past binnen het beleid en de visie van zowel de Provincie Noord-Brabant als de gemeente Landerd.

Daarbij zijn in het bijzonder bezien de provinciale Interimstructuurvisie, de beleidsuitgangspunten van de provinciale Paraplunota, het provinciale Uitwerkingsplan, het Reconstructieplan 'Peel en Maas', en de Beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'. Op gemeentelijke niveau betreft dit de StructuurvisiePlus, het Landschapsbeleidsplan, en de voorwaarden zoals gesteld in de (reparatie herziening) bestemmingsplan Buitengebied. Ook de toekomstige regelgeving i.c. de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan, is in de beoordeling betrokken.

Bovendien wordt in voldoende mate rekening gehouden met de aan de orde zijn omgevingswaarden. Deze waarden maken een goed woon- en leefklimaat mogelijk en worden door verwezenlijking van het initiatief niet nadelig beïnvloed.

Beoordeeld zijn de aanwezige (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, flora- en fauna, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen, en parkeren. Geen van deze (voor)waarden blijken een belemmering voor dit initiatief.

Gelet op het voorgaande behelst voorliggend plan een zeer goede kans om deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij te behouden en een passende nieuwe functie te geven aan deze locatie.

BIJLAGE

Uit de Beheersverordening burgerwoningen buitengebied:

Artikel 5 - Bouwregels

Lid 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op de gronden met de differentiatie 'leidingen', zoals aangegeven in het bestemmingsplan 'Buitengebied', mag niet worden gebouwd;
- b. Herbouw van bestaande woningen is toegestaan met dien verstande dat:
 1. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën, met uitzondering van woningen die zich binnen 15 meter van de as van de weg bevinden;
 2. De voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn, met uitzondering van woningen die zich binnen 15 meter van de as van de weg bevinden;
 3. De bouwwijze (vrijstaand of aangebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. De woning dient gesitueerd te worden buiten de 48 dB-contour en buiten de in het bestemmingsplan 'Buitengebied' aangeduide KEzones. Het in dit lid bepaalde geldt niet voor bestaande hoofdgebouwen.
- d. De minimale afstand van de woning tot aan de as van een weg waaraan wordt gebouwd bedraagt 15 meter, tenzij de bestemde voorgevel reeds binnen deze afstand ligt.
- e. De afstand van de woning met aangebouwde bijgebouwen tot aan de vrije zijdelingse perceelsgrenzen dient tenminste 5 meter te bedragen, tenzij het een bestaande woning met aangebouwde bijgebouwen betreft.
- f. De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- g. De goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- h. Woningen die ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening een inhoud hebben van 600 m³ of meer mogen niet worden uitgebreid.
- i. Woningen en aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen die ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening een gezamenlijke inhoud hebben van minder dan 600 m³ mogen worden uitgebreid tot een maximum van 600 m³, waarbij kelders niet worden meegeteld.
- j. Onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
- k. De woning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 12° en ten hoogste 60°.

Lid 2. Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. De minimale afstand van nieuw te bouwen vrijstaande bijgebouwen tot aan de as van een weg waaraan wordt gebouwd bedraagt 15 meter;
 - b. De afstand van het vrijstaande bijgebouw tot aan de vrije zijdelingse perceelsgrenzen dient tenminste 5 meter te bedragen, tenzij het een bestaand bijgebouw betreft;
 - c. De vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van tenminste 2 meter vanaf de voorgevelrooilijn;
 - d. Het gezamenlijk oppervlak van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
 - e. De goot- en nokhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3 meter respectievelijk 6 meter bedragen;
-

f. Bij afbraak van een op het tijdstip van vaststelling van de beheersverordening reeds aanwezig vrijstaand bijgebouw c.q. aanwezige vrijstaande bijgebouwen met een (gezamenlijk) oppervlak van meer dan 80 m², mag het in sub d genoemde oppervlak worden verhoogd met 25% van het oppervlak van het te slopen vrijstaande bijgebouw, c.q. de te slopen vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat het in sub d genoemd oppervlak niet bij de berekening mag worden betrokken. Het maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen, na bedoelde afbraak bedraagt evenwel 200 m²;

g. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning bedraagt minimaal 2 meter en maximaal 20 meter.

Lid 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. Op de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen, uitgezonderd pergola's waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen;

b. Op de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 meter bedragen en van andere bouwwerken maximaal 1 meter.