

**Wijzigingsplan
Buitengebied 2008**

Groeske 4 en 4a

INZICHT
&
OVERZICHT

Wijzigingsplan Buitengebied 2008

Groeske 4 en 4a

Opdrachtgever : Fam. Bruynen
Groeske 4
5114 AE CASTELRÉ

Projectnummer : 20150057

Status rapport / versie nr. : Definitief 04

Datum : 26 oktober 2018

Opgesteld door : ing. M. van Strien

Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting

Voor akkoord : mr. ir. H. Wenting

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	17-01-2018	Voorontwerp Wijzigingsplan	MS	HW
D02	04-04-2018	Ontwerp Wijzigingsplan	MS	HW
D03	07-08-2018	Ontwerp Wijzigingsplan	MSt	HW
D04	26-10-2018	Vaststelling Wijzigingsplan	MSt	HW

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding en doel.....	2
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	5
3	BELEIDSKADER	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid.....	13
4	PLANBESCHRIJVING	18
4.1	Ruimtelijk plan.....	18
4.2	Verkeer en parkeren.....	18
4.3	Landschappelijke inpassing	18
5	RANDVOORWAARDEN	20
5.1	Bodem	20
5.2	Geluid	20
5.3	Luchtkwaliteit	20
5.4	Bedrijvigheid.....	20
5.5	Externe veiligheid.....	22
5.6	Waterhuishouding	22
5.7	Archeologie	24
5.8	Cultuurhistorie	25
5.9	Flora en fauna	25
5.10	Kabels en leidingen	27
6	UITVOERBAARHEID.....	28
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

BIJLAGEN

- 1 Cultuurhistorisch advies Groeske 4/4a Castelre, Cuijpers Advies, d.d. 5 mei 2017, kenmerk 12127;
- 2 Fotoreportage te slopen schuur ten behoeve van flora en fauna;
- 3 Vooroverlegreacties;
- 4 Verslag omgevingsdialoog.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan het Groeske 4 en 4a zijn al geruime tijd twee woningen aanwezig. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Baarle-Nassau staat hier echter slechts 1 agrarische bedrijfswoning toe, waardoor in de huidige situatie sprake is van strijdig gebruik. De onderstaande afbeelding de reeds aanwezige woningen binnen het plangebied weer.



De gemeente Baarle-Nassau is voornemens om de feitelijke situatie te legaliseren door toepassing te geven aan een in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid, om onder voorwaarden, een voormalige agrarische woning te splitsen en te herbestemmen tot 'wonen'.

Het voorliggend wijzigingsplan voorziet in de noodzakelijke verantwoording van het initiatief en een toetsing aan de relevante milieu- en beleidskaders. Daarnaast voorziet het plan in de toekenning van een passende juridische regeling op basis van de regels van het moederplan (bestemmingsplan 'Buitengebied 2008').

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het voorliggend plangebied is gelegen in de buurtschap Casrtelré in het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau. De bebouwing binnen de buurschap kenmerkt zich door de aanwezigheid van veelal cultuurhistorische (voormalig) agrarische bebouwing. Deze bebouwing heeft nu overwegend een woonfunctie. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving verschillende agrarische bedrijven. Direct ten oosten van het plangebied is de Castelhoeve gelegen. Dit is een historische hoeve met een verblijfsrecreatieve functie.

De omgeving kenmerkt zich door het kleinschalige agrarische coulissen landschap. De buurtschap Castelré zelf ligt op hogere zandgronden omringd door de beekdalen van het Merkske in het noorden, de Hollandse Loop in het zuiden, en de Mark in het westen.



Plangebied (rood omkaderd) en omliggend landschap.

Zoals bovenstaande figuur weergeeft, bevindt het plangebied zich centraal binnen de buurtschap dat wordt omringd door het cultuurhistorische landschap met bolle akkers.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' die op 16 juli 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van Baarle-Nassau. Een nadere uiteenzetting van de relevante onderdelen uit het moederplan is opgenomen in paragraaf 3.3 van de voorliggende toelichting.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de beschrijving van de huidige situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader beknopt geformuleerd. Hoofdstuk 4 bevat een planbeschrijving waarbij de toekomstige situatie wordt beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de (milieu-) technische uitvoerbaarheid van het plan onderbouwd op basis van de relevantie milieuthema's. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en wordt ingegaan op het traject van overleg en zienswijzen.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Omgevingskenmerken

Het voorliggend plangebied is gelegen in Castelré aan de Groeske 4 en 4a. De Groeske betreft een straat waaraan veel historische (langgevel-)boerderijen zijn gelegen. Het hart van de buurtschap wordt gevormd door een oud driehoekig plein dat de naam 't Groeske draagt. De historische wegenstructuur en bebouwing zijn hier nog duidelijk herkenbaar en vormen een bijzondere kwaliteit van dit gebied.

De bebouwing aan de Groeske heeft een agrarische oorsprong. Hoewel veel van de historische bebouwing nog aanwezig is, heeft een deel van de bebouwing zijn agrarische functie verloren. Zo zijn een deel van de voormalige (langgevel-)boerderijen omgebouwd tot woning en is hier een recreatiebedrijf aanwezig.

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen direct ten noorden van de oude weg 't Groeske en betreft een voormalig agrarisch perceel. Het plangebied valt onder te verdelen in verschillende deelgebieden.



Langevelboerderij en bijbehorende gronden

De aan de weg gelegen langgevelboerderij heeft sinds lange tijd haar agrarische functie verloren en is in gebruik als dubbele woning (Groeske 4 en 4a). De volgende foto's geven een beeld van de langgevelboerderij en de hierbij behorende erven.



Het perceel bij de woning aan de Groeske 4a (westelijke woning) is ingericht als erf. Ten westen van de woning is een verharde tuin/inrit aanwezig en op het achtererf is een historische schuur aanwezig. Deze wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden. Achter de paardenstal is een (paarden-)weide en een akker aanwezig, die eveneens in eigendom zijn van de bewoners van deze woning.

Het perceel behorende bij de woning aan de Groeske 4 (oostelijke woning) bestaat uit het erf achter de woning waarop een garage en een schuur aanwezig zijn en de tuin direct ten oosten van de woning, grenzend aan de weg Groeske. De tuin is ingericht als siertuin met diverse bolgesnoeide heesters. Daarnaast is hier een oude kas aanwezig. Onderstaande afbeelding toont de inrichting van de tuin.



Agrarische opstallen derden.

Een deel van het plangebied (ingeklemd tussen de siertuin aan de Groeske en de paardenweide/akker) is in eigendom van derden en in gebruik als agrarisch perceel. Hier staan diverse opstallen ten behoeve van de (agrarische) opslag. Op dit perceel worden geen ontwikkelingen voorzien. Dit perceel maakt enkel onderdeel uit van het plangebied omdat deze onderdeel uitmaakt van de vigerende bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' en als zodanig binnen het voorliggende wijzigingsplan dient te worden meegenomen. Het hier voorgestelde wijzigingsplannen voorzien echter in het behoud van de bestaande planologische regeling voor dit deel van het plangebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt is overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking plangebied

Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwontwikkelingen met enkele woningen (tot 11 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.¹ In voorliggend plan wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd en gesplitst in twee reguliere burgerwoningen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

¹ ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening (SVRO)

In maart 2014 is de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en de daarop gebaseerde besluitvorming.

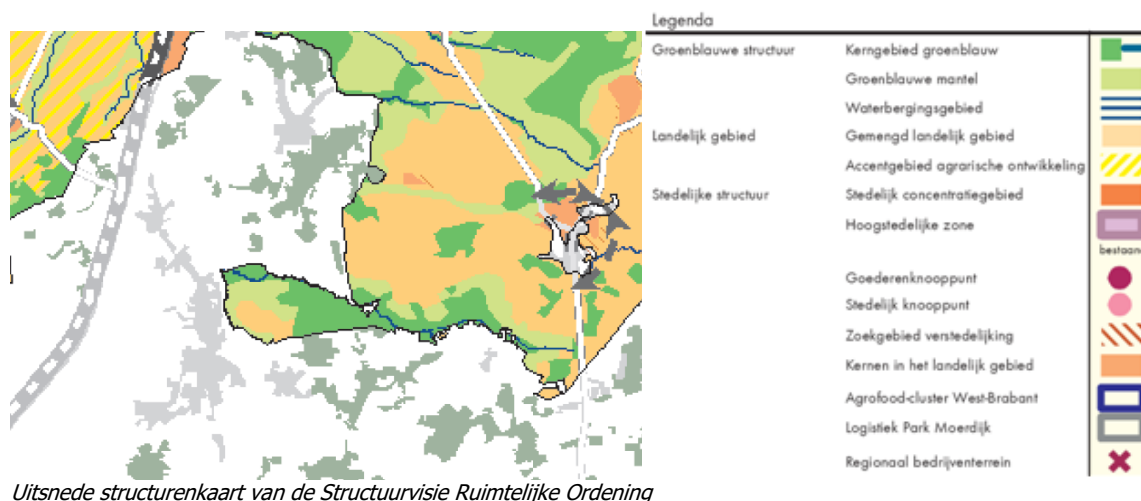
De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. In de partiële herziening 2014 is ook de recente besluitvorming op Rijksniveau betrokken en zijn diverse nieuwe provinciale besluitvormingsdocumenten verwerkt. Echter, in de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structurenkaart van de Structuurvisie.

Daarnaast houdt de Structuurvisie RO rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en de natuurvisie 'Brabant: Uitnodigend Groen 2012-2022'. De provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan zijn opgenomen in de Verordening Ruimte.

De kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Dit is vertaald in de volgende provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogte bestrijding;
- Duurzaam gebruik van de ondergrond;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijk netwerk;
- Groene geleidingszones tussen steden;
- Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
- Economische kennisclusters;
- (inter-)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.



De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Groenblauwe mantel'.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap en is belangrijk voor de aantrekkelijkheid en kwaliteit van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld en met de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen.

De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerder structuren heen liggen.

Op basis van de provinciale verordening is het voorliggend plangebied onder meer aangewezen als 'Groenblauwe mantel'.



Uitsnede kaartbeeld verordening ruimte

Op basis van de regels van de Verordening ruimte dienen twee verschillende aspect te worden beschouwd. Enerzijds dient beoordeeld te worden of de toevoeging van een woning door middel van de splitsing van een cultuurhistorische boerderij is toegestaan binnen de 'Groenblauwe mantel'. Anderzijds dient beschouwd te worden in hoeverre de voorliggende ontwikkeling vanuit de algemeen geldende regels dient bij te dragen aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Toevoeging van een woonfunctie en woningsplitsing

6.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan

Zoals uit de bovenstaande regels blijkt is het toevoegen van nieuwe woningen binnen de groenblauwe mantel in principe niet toegestaan. Alleen in specifieke gevallen wordt hier door de provincie medewerking aan verleend. Een van deze uitzonderingen betreft het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning zoals omschreven in lid 5. Deze regeling is van toepassing op het voorliggend plan.

De regel bepaald dat de herbestemming van een voormalige bedrijfswoning is toegestaan mits er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden en overtollige bebouwing wordt gesloopt. De toelichting bij de verordening geeft hierbij aan dat de gemeente in het bestemmingsplan bepaalt welke bebouwing overtollig is. In het algemeen geldt dat er sprake is van overtollige bebouwing wanneer er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is gerelateerd aan de woonfunctie. In het geval er tevens sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en geldt het bepaalde in het derde lid. Hierin is bepaald dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Voorliggend plan betreft de herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en is gericht op het behoud deze waardevolle bebouwing. Dit aspect is nader toegelicht in hoofdstuk 4 en paragraaf 5.8 van voorliggende toelichting. Aldus wordt geconcludeerd dat het voorliggend plan in overeenstemming is met artikel 6.7 van de Verordening ruimte.

Kwaliteitsverbetering

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Hiertoe is in artikel 3.1 en 3.2 van de verordening beschreven op welke wijze ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.

In het kader van de kwaliteitsverbetering heeft gemeente Baarle-Nassau aangegeven dat de 'Notitie Kwaliteitsverbetering', zoals deze is opgesteld door o.a. gemeente Baarle-Nassau in samenwerking met Regio West-Brabant, het uitgangspunt vormt voor toetsing aan dit onderdeel.

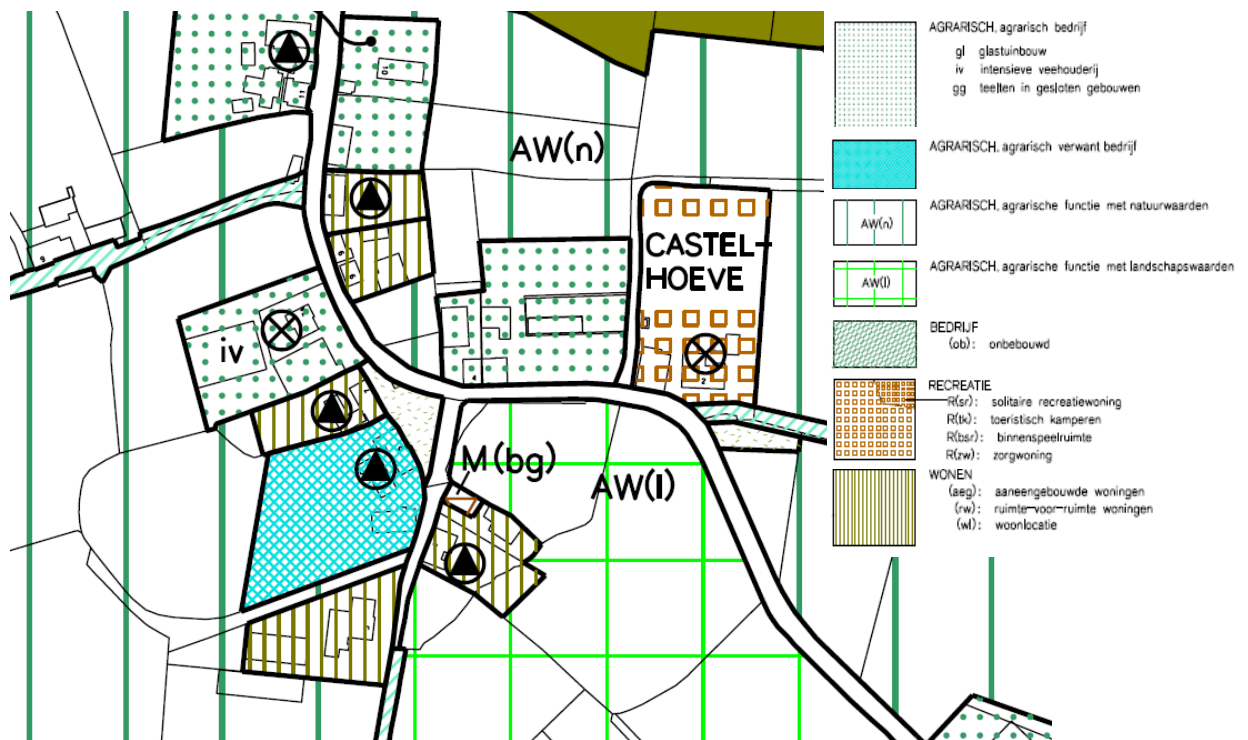
Op basis van deze notitie is bepaald dat herbestemmen en splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt aangemerkt als een 'categorie 1' ontwikkeling. Voor deze categorie geldt dat de ruimtelijke ontwikkeling nauwelijks tot geen invloed heeft op het landschappelijke en de ruimtelijke kwaliteit. Het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (en de sloop van overige overbodige bebouwing) wordt hierbij als kwaliteitsverbetering beschouwd. Hierdoor wordt bij dergelijke ontwikkelingen geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap geëist.

Hieruit volgt dat voor onderhavige locatie geen extra investeringen in het landschap (bijvoorbeeld in de vorm van aanvullende beplanting of een financiële fondsbijdragen) hoeft te worden voorzien. Middels de splitsing wordt immers het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk gemaakt, waarmee voldoende invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'

Ter hoogte van het voorliggend plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' dat op 16 juli 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van Baarle-Nassau. De provincie Noord-Brabant heeft nadien op 25 augustus 2009 een reactieve aanwijzing gegeven. Deze reactieve aanwijzing heeft echter geen betrekking op de toepassing van de in dit plan toegepaste wijzigingsbevoegdheid.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'

Strijdig gebruik

Zoals bovenstaande afbeelding toont, is het plangebied bestemd tot 'Agrarisch, agrarische bedrijf'. De regels van het bestemmingsplan staat het gebruik van de gronden ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf toe. Hierbij is hoogstens één (bestaande) bedrijfswoning toegestaan.

Omdat het perceel in de huidige situatie drie eigenaren kent, welke de gronden gebruiken ten behoeve van wonen en agrarische bedrijfsactiviteiten (de opslag en stalling van materieel), is hier sprake van strijdig gebruik.

Legalisatie bestaand gebruik

Om het bestaande gebruik te legaliseren wordt gebruik gemaakt van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Binnen de huidige bestemming 'Agrarisch, agrarische bedrijf', is (onder artikel 4.4.2 van de regels) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid vormt de grondslag voor het voorliggend wijzigingsplan.

Navolgend is de betreffende wijzigingsbevoegdheid nader toegelicht en verantwoord.

Wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van omzetting naar een burgerwoning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hieraan zijn echter de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;*

Deze regels stellen dat er geen belemmeringen mogen bestaan vanuit de relevante milieukaders zoals geluid, geur, bodem, veiligheid, luchtkwaliteit, water, flora en fauna alsmede archeologie en cultuurhistorie. Deze aspecten zijn uitvoerig toegelicht onder hoofdstuk 5 van de voorliggende toelichting. Geen van deze aspecten staat aan voorliggend plan in de weg.

- b. indien het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' is gelegen in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied en de locatie in het verwevingsgebied volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij" is aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij, kan de bevoegdheid niet worden toegepast;*

Het voorliggend plangebied is niet gelegen binnen een 'duurzame locatie intensieve veehouderij' binnen een verwevingsgebied.

- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*

De gemeente Baarle-Nassau heeft in samenwerking met Regio West-Brabant de 'Notitie Kwaliteitsverbetering', opgesteld waarin de geldende kaders voor toetsing aan dit onderdeel is vastgelegd. Op basis van dit beleid geldt dat het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling. Voor deze categorie geldt dat deze ruimtelijke ontwikkelingen nauwelijks tot geen landschappelijke invloed hebben en dat daarom geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Het voorliggend plan is in overeenstemming met deze regels waardoor geen extra investeringen in het landschap, bijvoorbeeld in de vorm van aanvullende beplanting hoeft te worden voorzien.

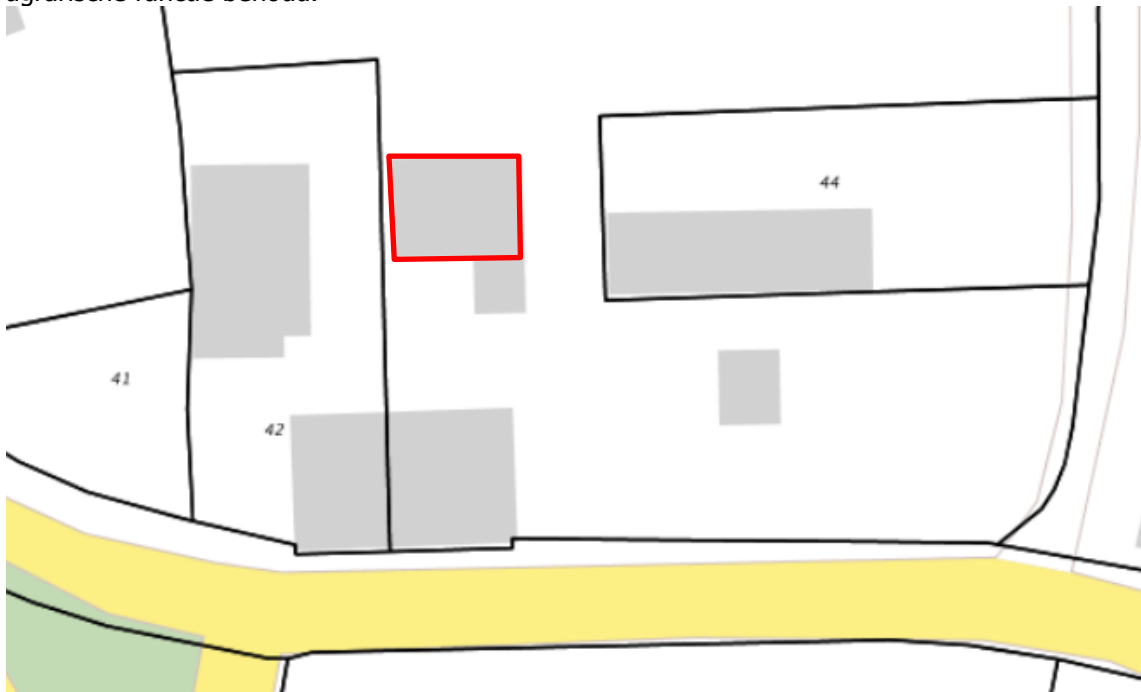
Op basis van de Verordening ruimte (artikel 3.1) geldt evenwel een zorgplicht voor de landschappelijke kwaliteit. Onder paragraaf 4.3 van deze toelichting is een nadere verantwoording op dit aspect gegeven. Aldus wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid.

- d. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;*

In het kader van de voorliggende wijzigingsprocedure is onderzoek verricht naar de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het voorliggend plangebied (zie ook paragraaf 5.8). Deze beoordeling heeft uitsluitend betrekking op de percelen die met voorliggende wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd. Op basis van dit onderzoek wordt geconstateerd dat de functiewijziging niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden leidt.

- e. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;*

Het voorliggend plan voorziet in de sloop van overtollige bebouwing, zijnde de schuur achter de rechter woning, nr. 4. Deze sloop is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan verzekerd. De te behouden bebouwing binnen de nieuwe woonbestemming betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing alsmede een bestaande garage welke binnen de bebouwingsmogelijkheden van het voorliggend bestemmingsplan valt. De ten oostengelegen agrarische schuur blijft eveneens behouden aangezien deze in eigendom van derden is en zijn agrarische functie behoud.



- f. indien de inhoud van een te handhaven voormalige bedrijfswoning, inclusief de inpandige stal/deel en aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een pand met cultuurhistorische waarde betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;*

In het kader van de voorliggende wijzigingsprocedure is onderzoek verricht naar de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het plangebied (zie ook paragraaf 5.8). Hieruit blijkt dat de te splitsen woning van cultuurhistorische waarde is. Aldus mag de inhoud (inclusief de inpandige stal/deel en aanbouwen) worden gehandhaafd.

- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;*

Bijgebouwen bij Groeske 4

Ter hoogte van het perceel aan de Groeske 4 wordt binnen de voorliggende plannen voorzien in de sloop van een overtollige agrarische bijgebouw met een oppervlak van circa 170 m².

De aanwezige garage, met een oppervlakte van circa 56 m² alsmede de bestaande kas met een oppervlakte van ca. 24 m², blijft gehandhaafd. Het betreft hier nadrukkelijk geen overtollige agrarische bebouwing maar bij de woning behorende bijgebouwen.

Bijgebouwen Groeske 4a

De cultuurhistorisch waardevolle stal ter hoogte van het perceel aan de Groeske 4a blijft conform het bepaalde onder j, sub 4 behouden.

Voor het overige zijn er geen opstellen binnen het te wijzigen deel van de agrarische bestemming aanwezig

- h. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;*

Overeenkomstig de voorwaarden met betrekking tot landschappelijk inpassing wordt het bestemmingsvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen', ten opzichte van het huidige agrarisch bouwvlak, verkleind tot 3.500 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de hier gestelde voorwaarde.

- i. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;*

Het aantal woningen wordt wel vermeerderd overeenkomstig het bepaalde onder j.

- j. in afwijking van het bepaalde onder i. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:*

- 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);*

De inhoud van het voormalige boerderijgebouw bedraagt circa 1.250 m³. Aldus wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;*

Het aantal bedraagt na splitsing 2 woningen. Aldus wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- 3. de beide woningen na splitsing een inhoud dienen te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);*

De inhoud van de woningen aan de Groeske 4 en 4a bedragen circa 725 m³ en circa 525. m³. Aldus wordt voldaan aan deze voorwaarde.

4. *per woning een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² mag worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;*

Bijgebouwen Groeske 4a

Zoals beschreven in paragraaf 5.3 heeft de stal op het perceel aan de Groeske 4a cultuurhistorische waarden. Om deze reden dient deze stal behouden te blijven en geldt hier geen sloopverplichting (zoals beschreven onder voorwaarde e).

Bijgebouwen bij Groeske 4

Ter hoogte van het perceel aan de Groeske 4 worden de aanwezige garage, met een oppervlakte van circa 56 m² alsmede de bestaande kas met een oppervlakte van ca. 24 m², t gehandhaafd. Het betreft hier nadrukkelijk geen overtollige agrarische bebouwing maar bij de woning behorende bijgebouwen.

Aangezien het maximaal oppervlak aan bijgebouwen geldt dat maximaal 80 m² is toegestaan. Het behoud van de kas (ca. 24 m²) en de garage (ca. 56 m²) past binnen het gestelde maximum.

5. *de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.*

Zoals beschreven in paragraaf 5.2 en 5.4 (geur en bedrijfszoneringen) worden omliggende (agrarische) bedrijven in de omgeving niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Aldus wordt voldaan aan de hier gestelde voorwaarde.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Ruimtelijk plan

Voorliggend plan voorziet in de herbestemming van een agrarisch bouwvlak tot wonen waarbij de aanwezige cultuurhistorische waardevolle bebouwing (hoofdgebouw, één schuur en een oude kas) wordt behouden. Binnen het hoofdgebouw worden bovendien twee zelfstandige woningen mogelijk gemaakt. Met uitzondering van een garage wordt de overige niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (betreffende een schuur achter de woning) gesloopt. De overige gronden bij de (bedrijfs-)woning (betreffende de paardenweide) worden herbestemd tot agrarische percelen (onbebouwd). Daarnaast blijft de agrarische bebouwing (zonder woning) op het perceel, welke in eigendom is van derden (hieronder aangeduid als 'agrarisch bebouwd'), behouden. Dit deel behoud namelijk zijn huidige functie en inrichting waardoor de functie hier ongewijzigd blijft. Onderstaande afbeelding toont het plangebied en de hierin te onderscheiden delen.

Wonen

Het gebied dat een woonbestemming krijgt toegekend is in de huidige situatie bebouwd met een hoofdgebouw, een tweetal schuren en een garage. Het hoofdgebouw en de aan de westzijde gelegen schuur (behorende bij de woning aan de Groeske 4a) zijn, zoals nader toegelicht in paragraaf 5.8, aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en blijven behouden. De kas aan de oostzijde van de woning aan de Groeske 4 maakt onderdeel uit van de siertuin bij de woning en zal behouden blijven, evenals de achter deze woning aanwezige garage. Het betreft hier bijgebouwen bij de woning en betreffen aldus geen overtollige agrarische bebouwing. Daarnaast passen deze bijgebouwen binnen de kaders van bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan en de eigenaar deze wenst te behouden. De schuur achter deze woning kent echter geen cultuurhistorische waarde en wordt gesloopt.

Agrarisch onbebouwd

Het noordelijk deel van het plangebied, hierboven aangeduid als 'agrarisch onbebouwd', betreft een weide die zijn bestaande functie en inrichting behoud.

4.2 Verkeer en parkeren

Binnen voorliggend plangebied zijn reeds lange tijd twee woningen aanwezig. Beide woningen hebben een eigen inrit aan de Groeske en voorzien in voldoende parkeerruimte op het eigen terrein (minimaal 2 parkeerplaatsen per perceel).

De Groeske kan worden omschreven als een perceelontsluitingsweg voor het buurtschap Castelré. Vanuit deze functie is de ontsluiting van de percelen op deze weg in overeenstemming met de functie en inrichting van de weg. Er worden vanuit het aspect verkeer en parkeren dan ook geen belemmeringen voorzien.

4.3 Landschappelijke inpassing

Zoals reeds aangegeven heeft de gemeente Baarle-Nassau in samenwerking met Regio West-Brabant de 'Notitie Kwaliteitsverbetering' opgesteld, waarin de geldende kaders voor landschappelijke inpassing zijn vastgelegd. Op basis van dit beleid geldt dat het herbestemmen en splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt aangemerkt als een categorie

1 ontwikkeling. Voor deze categorie geldt dat geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Op basis van de Verordening ruimte (artikel 3.1) geldt evenwel een zorgplicht voor de landschappelijke kwaliteit. Onderstaande paragraaf geeft een nadere verantwoording op dit aspect.

Landschappelijke kwaliteit

Voorliggend plan voorziet in het behoud van de cultuurhistorische bebouwing binnen het plangebied en de sanering van niet cultureel historisch waardevolle bebouwing. De boerderij en de bijbehorende stal worden op basis van voorliggend plan bovendien aangewezen als 'cultuurhistorisch waardevol pand'. Hiermee blijven de aanwezige cultuurhistorische waarden duurzaam beschermd.

Daarnaast blijft de aanwezige inrichting van de woonpercelen ongewijzigd welke reeds een fraai beeld vormt binnen de buurtschap vanaf de openbare weg (zie ook onderstaande afbeeldingen).



Door het positief bestemmen van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing en het behoud van de reeds aanwezige inrichting van de woonpercelen, blijft de ruimtelijke kwaliteit van de buurtschap binnen het omliggend coulisselandschap op duurzame wijze behouden. Daarnaast blijft de ten noorden van de nieuwe woonpercelen bestaande (paarden-) weide behouden en duurzaam bestemd. Als gevolg hiervan vervallen de huidige bouwmogelijkheden op dit perceel waardoor hier openheid van het landschap planologisch wordt verzekerd. Op deze wijze wordt bijgedragen aan het duurzaam behoud van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

5 RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodem

Het perceel waarop voorliggende bestemmingswijziging naar wonen betrekking heeft, is reeds lange tijd in gebruik als woonperceel. Eerst als erf bij de bedrijfswoning, nu als erf bij de burgerwoning. Er treedt dan ook in het feitelijk gebruik geen wijzig op. Daarnaast vinden er als gevolg van de beoogde bestemmingswijziging geen grondverstorende werkzaamheden plaats waarvoor een bodemonderzoek vereist is. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Vanuit het aspect bodem worden dan ook geen belemmeringen voorzien ten aanzien van de beoogde herbestemming.

5.2 Geluid

De binnen het plangebied gelegen boerderij is reeds lange tijd in gebruik als gesplitste burgerwoning. Zowel de boerderij als een (burger-)woning worden op basis van de Wet geluidhinder beschouwd als een geluidgevoelig object. Nu er vanuit de wetgeving geen wijziging optreedt in de van toepassing zijnde kaders, wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er gelden vanuit het aspect geluid dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde bestemmingswijziging.

5.3 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

In voorliggend plan is sprake van de toevoeging van één woning door splitsing, zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

5.4 Bedrijvigheid

5.4.1 Inleiding

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het plan betreft de herbestemming van een agrarisch perceel tot 'Wonen' waarbij tevens, door splitsing van deze woning, een tweede woning binnen het plangebied wordt mogelijk gemaakt.

Deze woningen zijn een milieugevoelig object. Bepaald dient te worden of deze milieugevoelige objecten eventueel omliggende bedrijven beperkt in hun functioneren en tevens of het woon- en leefklimaat op die locatie acceptabel is.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied wordt aangemerkt als een gebied zonder functiemenging en met een minimale invloed van het wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

De richtafstanden genoemd in de VNG publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit. De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting.

5.4.2 Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. Het gaat om recreatie en agrarische (verwante) bedrijven. Om die reden kan het gebied beschouwd worden als een gemengd gebied. Ten opzichte van een rustige woonwijk is sprake van een zekere verstoring. Daarom kunnen de richtafstanden met een stap verlaagd worden.

De afstand van de woning in het plangebied tot de dichtstbijzijnde bedrijfspercelen bedraagt ten minste 40 meter. Derhalve dienen ten minste milieucategorie 3.2 bedrijven aanwezig te zijn in de omgeving, wil niet voldaan worden aan de richtafstanden. Deze bedrijven zijn niet aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Bovendien kan gesteld worden dat reeds in de bestaande juridisch-planologische situatie sprake was van een woning ter plaatse. Met de gerealiseerde woningsplitsing is een woning toegevoegd, maar deze is niet dichterbij de omliggende bedrijven gerealiseerd. Derhalve kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse aanvaardbaar is en dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Daarnaast dient getoetst te worden aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De gemeente Baarle-Nassau heeft geen aangepaste waarden vastgesteld in een geurverordening, waardoor de standaardnormen uit de Wgv van toepassing zijn. Uitgaande van een concentratiegebied en een ligging buiten de bebouwde kom, geldt een norm van 14 OUE/m³.

In de omgeving bevinden zich meerdere veehouderijen. Het gaat om veehouderijen aan:

- de Hooiberg 3;
- Stoope Steede 1a;
- Groeske 7a;
- Groeske 11.

Voor de veehouderij aan de Hooiberg 3 en Groeske 11 gelden vaste afstanden van maximaal 50 meter buiten de bebouwde kom. Aan deze afstanden wordt voldaan. Ter plaatse van de veehouderijen aan Groeske 7a en Stoope Steede 1a zijn dieren met geuremissiefactoren

aanwezig. Hierdoor dient bepaald te worden of de voor- en achtergrond ter plaatse van de nieuwe woning afdoende is. De actuele emissiegegevens zijn opgevraagd via de website www.kaartbankbrabant.nl.

De veehouderij Stoope Steede is gelegen op ruime afstand, circa 600 meter. Gelet op de emissie van circa 9.400 Ou/s zal voldaan worden aan de norm van 14 OUe/m³. De afstand van het emissiepunt van de veehouderij aan Groekse 7a tot de nieuwe woning bedraagt circa 125 meter. De geuremissie van deze veehouderij bedraagt 15.548 Ou/s. Gelet op de afstand wordt vermoedelijk net voldaan aan de norm. Als de achtergrondconcentraties worden bepaald, dan geldt ter plaatse een vrij matige GES-score voor de geurbelasting. Omdat reeds sprake is van bewoning van het pand en in de juridisch-planologische situatie binnen de gevels ook reeds een woonbestemming aanwezig was, wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse aanvaardbaar geacht.

Vanuit de omgekeerde werking gelden er geen belemmeringen. De omliggende agrarische bedrijven worden niet beperkt in hun functioneren, omdat reeds bestaande geurgevoelige objecten tussen de woning in het plangebied en de veehouderijen zijn gelegen.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) (2015). Voor de beoordeling van het onderdeel externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), behorende bij een bepaalde risicobron bepalend.

Op basis van een inventarisatie is gebleken dat er zich in de directe omgeving geen relevante risicobronnen bevinden. Vanuit het aspect externe veiligheid gelden dan ook geen beperkingen of belemmeringen ten aanzien van de planvorming.

5.6 Waterhuishouding

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te voeren.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen in de Keur 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. Zo is het verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktelichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

5.6.1 Huidige waterhuishouding

Het voorliggend deel van het plangebied waarop hier beoogde bestemmingswijziging betrekking heeft, is in de huidige situatie deel bebouwd ten behoeve van de (voormalige) agrarisch functie. Daarnaast is een deel van het plangebied in gebruik als paardenwei en tuin. Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied/ grondwaterbeschermingszone, Keur beschermde gebieden en/of waterbergingsgebied. Ten zuiden en ten oosten van het plangebied is een sloot (geen hoofdwaterloop) gelegen, maar in het plangebied zelf is echter geen open water aanwezig.

5.6.2 Toekomstige waterhuishouding

De ontwikkeling voorziet in herbestemming en splitsing van de boerderij ten behoeve van de hier reeds aanwezige twee woningen. Als voorwaarde voor deze herbestemming en splitsing geldt dat overbodige agrarische bebouwing (welke geen cultuurhistorische waarde heeft) wordt gesloopt. Dit houdt in dat de schuur op het perceel van de woning aan de Groeske 4 met een oppervlak van circa 150 m² wordt gesloopt waarmee het verhard oppervlak wordt verminderd.

Afvalwater

De reeds bestaande bebouwing is in de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijk persriool. Deze situatie blijft ongewijzigd.

Hemelwater

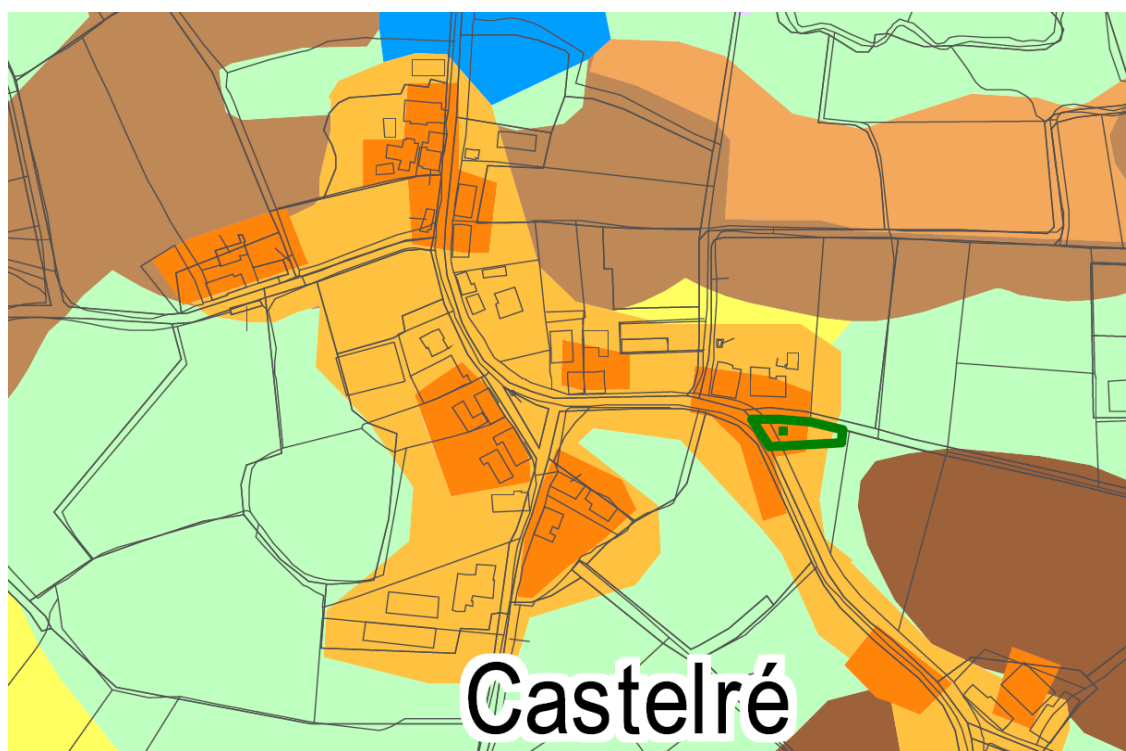
Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De ontwikkeling heeft een afname van het verhard oppervlak tot gevolg waardoor er vanuit het waterschap geen retentie wordt geëist. Ook treedt er als gevolg van deze situatie geen wijziging op ten aanzien van de bestaande behandeling van hemelwater.

Voor zover in de toekomst bouwactiviteiten plaatsvinden, dient ten aanzien van het materiaalgebruik aandacht te worden geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijk materialen. Verder mogen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5.7 Archeologie

Zoals de onderstaande kaartuitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart toont wordt het voorliggend plangebied aangeduid als een historischer kern waarvoor een hoge verwachtingswaarde geldt. Dit houdt in dat bij grond verstorende werkzaamheden met een oppervlak van meer dan 100 m² en een diepte van 40 cm -maaiveld een archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld.



archeologische kaarteenheden	categorie	beleid	diepte-ondergrens	omvang-ondergrens
archeologisch monument (niet beschermd)	1	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	50 m2
historische kern	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische vindplaats	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv*, hoog lb*	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv, middelhoog lb	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv, laag lb	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
historische kern - randzone	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
archeologische verwachting hoog: laag jv, hoog lb	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
natte context: bijzondere archeologische dataset	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
archeologische verwachting middelhoog: laag jv, middelhoog lb	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2
archeologische verwachting: onbekend	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2

In de voorliggende situatie is uitsluitend sprake van de sloop van een bestaande loods/stal aan de achterzijde van de woning aan de Groeske nr 4. Deze gronden zijn reeds verstoord tijdens de bouw van deze bebouwing. De sloop leidt hier dan ook niet tot een verdere verstooring van het bodemarchief. Voor het overige voorziet het voorliggend plan niet in relevante bodem verstorende activiteiten. Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in het voorliggend geval niet noodzakelijk is.

5.8 Cultuurhistorie

Door Cuijpers Advies is onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarden van de aanwezige bebouwing binnen het plangebied waarvan de bestemming naar 'Wonen' wijzigt. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Cultuurhistorisch advies Groeske 4/4a Castelre' d.d. 5 mei 2017. Deze rapportage is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd.

Op basis van het onderzoek is komen vast te staan dat sprake is van een agrarisch complex uit de eerste helft van de twintigste eeuw. De langgevelboerderij heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een langgevelboerderij in zijn laatste fase van ontwikkeling.

Door het inrichten van een woning in het stalgedeelte in de jaren 70 is de zichtbaarheid van het onderscheid tussen woon- en bedrijfsdeel niet verloren gegaan.

De schuur maakt een wezenlijk onderdeel uit van het complex. De schuur heeft voldoende cultuurhistorische waarde en dient behouden te blijven. De waarden bestaan uit het uiterlijk van de schuur en de diverse onderdelen, zoals de duivengaten in de topgevel, de oorspronkelijke schuurdeur en de gebinten in het interieur.

Het druivenkasje stamt mogelijk uit de jaren 1920 en is als zodanig een mooi voorbeeld van vroege kassenbouw. Het gebouwtje heeft cultuurhistorische waarde en is zeker het behouden waard.

De overige bijgebouwen hebben afzonderlijk geen cultuurhistorische waarde en leveren slechts een beperkt bijdrage aan de cultuurhistorische waarde van het complex. De bijdrage aan het totaal is indifferent. Het is echter niet zo, dat ze een negatieve bijdrage leveren aan de cultuurhistorische waarde van het totaal.

Doorwerking bestemmingsplan

Op basis van het voorgaande voorziet het voorliggend bestemmingsplan in een specifieke aanduiding 'cultuur historisch waardevol pand' ter hoogte van de langgevelboerderij en de schuur.

5.9 Flora en fauna

Zoals reeds is beschreven, ziet voorliggend plan toe op de legalisatie van de bestaande situatie binnen het plangebied. Dit houdt in dat er buiten de planologische wijziging van de bestemmingen nagenoeg geen wijzigingen binnen het plangebied worden voorzien. De enige fysieke wijziging binnen het plangebied betreft de sloop van de aanwezige schuur (zonder cultuurhistorische waarde) achter de woning aan de Groeske 4. Om deze reden is de schuur beoordeeld op de aanwezigheid van beschermde soorten. In bijlage 2 van deze toelichting is een fotoreportage opgenomen van de te slopen schuur. Daarnaast is het plangebied en zijn omgeving in zijn algemeenheid beoordeeld op de natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming. Op een afstand 2,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Heesbossen" in België. Het Natura 2000-gebied betreft een vogelrichtlijngebied en PAS-gebied. Het plangebied is echter weinig tot niet stikstofgevoelig. De voorgenomen planologische woningsplitsing en sanering van de agrarische bestemming heeft

een te verwaarlozen effect op de uitstoot van stikstof. Hierdoor is er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling eveneens niet aan de orde.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal natuurnetwerk (NNN) of Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNB betreft het 't Merkske aangeduid als type 'Kruiden- en faunairijk grasland' op circa 175 meter ten noorden van het plangebied. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van een negatief effect op het NNB. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNB en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurwerk of Natuurnetwerk Brabant is geen sprake. In het plangebied staan geen beschermde houtopstanden.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn gezien de huidige toestand (schuur gecultiveerde tuin) geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde (vaat)planten aanwezig. Beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming (Wnb), omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Wnb en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (vleermuisprotocol), onderzocht.

De bebouwing ter plaatse betreft een vervallen enkelwandige houten schuur met een deels golfplaten en deels pannendak zonder isolatie. De schuur biedt geen ruimtes of holtes met een stabiel klimaat waar vleermuizen gebruik van kan maken als rust- en verblijfplaats.

Ter hoogte van het plangebied zijn enkele solitaire bomen gesitueerd. De bomen zijn te klein (doorsnede globaal > 3 dm op borsthoogte) om huisvesting (holtes, spleten, scheuren, losse bast) te kunnen bieden aan boombewonende vleermuizen. Het voorkomen van rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen is daarom niet aan de orde.

De groene lijnelementen in de directe omgevingen kunnen wel gebruikt worden als vliegroute of foerageergebied. Met de voorgenomen ontwikkeling zullen deze lijnelementen niet verdwijnen. Het verdwijnen van groene lijnelementen met als mogelijke functie vliegroute en foerageergebied is daarom niet aan de orde.

Ten tijde van het oriënterend veldbezoek zijn geen vogels waargenomen In het plangebied is het mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen. Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen planontwikkeling. Versturende activiteiten zoals rooi- of sloopwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Als deze vogels bij het zoeken van een nestlocatie merken dat het

plangebied en/of de directe omgeving te verstorend is door activiteiten, zullen ze elders een geschikte nestlocatie zoeken. Indien binnen de broedperiode gestart dient te worden met de voorgenoemde werkzaamheden, is dit mogelijk als aantoonbaar is vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Tijdens het veldbezoek is specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van roofvogels en rust- en verblijfplaats van deze roofvogels. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels en gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals kerkuilen en hun roestplaatsen) zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen.

De bebouwing is gezien de kleinschaligheid, bouwkundige kenmerken, positionering en vervallen staat ongeschikt als rust- en verblijfplaats voor gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en zijn de biotopen voor beschermde amfibieën niet aanwezig. Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de afwezigheid van een geschikt landhabitat. Algemeen voorkomende amfibieën zijn licht beschermd. Strikt beschermde amfibiesoorten eisen echter een veel specifiek en stabiel leefgebied dan in het plangebied aanwezig is. De zwaardere beschermde soorten zijn niet te verwachten.

Voor algemeen voorkomende amfibiesoorten als gewone pad en de bruine kikker geldt een vrijstelling in de provincie Noord-Brabant. Met de voorgenomen planontwikkeling zal er geen oppervlaktewater worden gedempt of vergraven. Negatieve effecten zijn niet te verwachten op de beschermde amfibiesoorten.

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor reptielen, vissen en ongewervelde. Geschikte leef biotopen ontbreken. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

5.10 Kabels en leidingen

Om een goede belangenafweging mogelijk te maken over de nieuwe functie binnen het voorliggend plangebied is het noodzakelijk om de ligging en eigenschappen van de binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen inzichtelijk te maken. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Dit is in de voorliggende situatie echter niet aan de orde.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd door het heffen van leges voor de wijzigingsprocedure en het maken van private afspraken omtrent planschade. Aan de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente dan ook geen kosten verbonden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorliggend wijzigingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. De ingekomen reacties zijn onder bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta

Door het waterschap is een positief advies afgegeven. Deze overlegreactie heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Door de provincie zijn enkele opmerkingen gemaakt ten aanzien van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Onderstaand is de inhoud van de van de provinciale reactie kort toegelicht.

1. In het kader van het provinciaal belang met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik en het verbod op nieuwvestiging verzoekt de provincie een bepaling in de regels op te nemen welke andere functies dan wonen uitsluit. Daarnaast dient ter hoogte van het resterende agrarisch bestemming expliciet te worden uitgesloten dat een bedrijfswoning kan worden gebouwd.
2. Als overweging wordt meegegeven om de druivenkas te overeenkomstig de geconstateerde waarden te beschermen door middel van de aanduiding waarde – cultuurhistorie. Indien er voor gekozen wordt dit niet te doen wordt deze kas gezien als overvloedige bebouwing zodat deze moet worden gesloopt.

Afstemming provincie

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie heeft nadere afstemming plaatsgevonden met de provincie. Op basis van deze afstemming bleek dat de geldende bestemmingsregels toch in voldoende tegemoet komen aan de onder 1 genoemde reactie. Daarnaast bleek de toelichting van het wijzigingsplan, ten aanzien van het tweede punt, onvoldoende duidelijk te omschrijven dat de garage en de kas als bijgebouwen bij de woning beschouwd dienen te worden en bovendien binnen de bijgebouwenregeling van de woonbestemming te passen. De voorliggende toelichting is op dit punt dan ook aangevuld. De ingediende vooroverlegreactie heeft dan ook niet tot inhoudelijke wijzigingen van dit wijzigingsplan geleid. De correspondentie omtrent de provinciale vooroverlegreactie is eveneens aan bijlage drie toegevoegd.

6.2.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft met de directe belanghebbenden, de bewoners van de aangrenzende buurpercelen, de herbestemming en splitsing van een voormalige agrarische woning tot reguliere woonbestemming besproken. Een verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage 4

aan voorliggend plan toegevoegd. Het initiatief is positief ontvangen. Geen van de omwonenden heeft bezwaar tegen het plan.

6.2.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24 augustus 2018 t/m 4 oktober 2018 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan. De zienswijzeprocedure heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

BIJLAGE 1

CULTUURHISTORISCH ADVIES GROESKE 4/4A CASTELRE, CUIJPERS ADVIES,
5 MEI 2017, KENMERK 12127.

BIJLAGE 2

FOTOREPORTAGE TE SLOPEN SCHUUR TEN BEHOEVE VAN FLORA EN FAUNA.

BIJLAGE 3

VOOROVERLEGREACTIES

BIJLAGE 4

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG